

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

I CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

Convocado por el Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina y el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, entre los días 27 de noviembre y 2 de diciembre se realizó en

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

esta ciudad el I Congreso Internacional de Derecho Registral, bajo los auspicios del Poder Ejecutivo Nacional, el Ministerio de Justicia de la Nación, la Unión Internacional del Notariado Latino y otras instituciones, con la presencia de delegaciones de distintos países de América y Europa. En el mismo se trató el temario dado a conocer en el Boletín Informativo Nos. 208-209, pág. 12.

Participaron representantes de Alemania, Argentina, Bélgica, Brasil, Canadá, Costa Rica, Ecuador, España, Francia, Grecia, Honduras, Italia, México, Nicaragua, Paraguay, Perú, Puerto Rico, República Dominicana, Suiza, Uruguay y Venezuela.

La ceremonia inaugural se efectuó en la sede del Colegio de Escribanos como así también las sesiones de estudio. A la misma asistieron el ministro de Justicia de la Nación: representantes del Poder Judicial, de las Fuerzas Armadas, de Embajadas acreditadas en nuestro país, de la UNESCO, de la OEA, de la Unión Internacional del Notariado Latino, del Consejo Federal del Notariado Argentino, de Colegios de Escribanos, de la Universidad Notarial Argentina Registradores de los países concurrentes y de Colegios Profesionales.

El acto se inició con la ejecución del Himno Nacional, y a continuación hicieron uso de la palabra el Presidente del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal, Esc. Antonio J. Llach; el presidente de la Unión Internacional del Notariado Latino, Esc. Pedro Mario Hegoburu, que habló por las delegaciones extranjeras: el director del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, del Instituto de Derecho Registral y presidente de la Comisión Organizadora del Congreso Dr. Edgardo A. Scotti; y por último el ministro de Justicia, Dr. Gervasio R. Colombres.

Concluido el acto académico, los concurrentes fueron agasajados en los salones del Colegio por el Ministro de Justicia, en un clima de cordial camaradería.

A continuación transcribimos las palabras pronunciadas por las personalidades antes citadas.

Palabras del presidente del Consejo Federal del Notariado Argentino, escribano Antonio J. Llach

Nuestro ilustre Colegio de Escribanos de la Capital Federal hoy se viste de fiesta por la presencia de tan distinguida concurrencia de científicos que representan a un concierto de países ubicados en casi todos los continentes.

Es la primera vez en el mundo que se realiza un Congreso Internacional de Derecho Registral Inmobiliario, el cual ha sido convocado por el Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina y el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal. Como es de público conocimiento, auspician este evento científico el Poder Ejecutivo Nacional que lo ha declarado de interés nacional, el Ministerio de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Justicia de la Nación y la Unión Internacional del Notariado Latino.

Por primera vez tendremos el honor de participar en un encuentro científico en el que especialistas del derecho de más de veinte países confrontan sus legislaciones su doctrina, su jurisprudencia y sus maneras de interpretar, en aspectos relativos a la dinámica de los derechos reales inmobiliarios, o sea su publicidad.

Esta, la publicidad, quizá haya nacido con el hombre, o sea una creación del hombre para dar seguridad jurídica a los derechos sobre cosas, basándose en los principios rectores de esos postulados básicos que configuran, caracterizan y delimitan al propio derecho real y su cognoscibilidad entre partes y frente a terceros.

No es mi propósito tomar partido sobre alguna de las tesis del nacimiento histórico de la publicidad, pero como simple cita puedo afirmar que sí nació con el Génesis o en el texto del levítico o en el libro de Ruth o de Jeremías o con las instituciones del viejo Egipto o con las griegas, patentizadas con las piedras o mojones de sus "oroi" o con el simbolismo de los romanos. La publicidad de los derechos reales, varias veces milenaria, cubrió una necesidad dinámica del derecho que hoy llamamos real o de las cosas y jugó un papel fundamental en las relaciones jurídicas inmobiliarias vinculadas a la vida del hombre, a su libertad y a sus pertenencias para cumplir uno de sus objetivos fundamentales de vida y convivencia comunitarias.

Todos sabemos que las formas publicitarias de los derechos reales tienen mucho que ver con las costumbres, los factores socioeconómicos, la idiosincrasia del pueblo o nación y, por ende, con la corriente orientadora del derecho positivo que lo adopte. Pero, como todo lo humano, tanto en sus raíces profundas de su conformación orgánica y funcional, como en lo atinente a sus concepciones de forma de vida, de equidad y de justicia, no obstante las diferencias básicas o conceptuales, siempre existen puntos de coincidencia, de contacto y hasta de similitud, aun en situaciones opuestas en las formas de resolución. Y eso, estimo que será precisamente el objeto de esta magna convención y el valor de sus conclusiones, las que desde ya estimo serán de grande utilidad para el mundo jurídico que vivimos, este mundo acelerado de progreso y de nuevas necesidades.

No puedo dejar de reconocer en esta emergencia que nuestra publicidad inmobiliaria tiene secular raigambre española. Su centenaria ley hipotecaria de 1861 ha tenido capital influencia en el sistema argentino, partiendo de sus sabios preceptos, de sus bases y de sus extraordinarios principios. Ello, sin desdeñar y menos olvidar a los añejos Oficios de Hipotecas creados por las reales pragmáticas españolas del siglo XVIII que recogió el maestro Vélez en nuestro Código Civil, disposiciones que fueron reglamentadas como es sabido y en su época, por las reales Audiencias de México, Perú y luego en Buenos Aires, por el virrey Melo en sus Instrucciones de 1795.

Pero estimo que si bien debemos merituar en un sistema jurídico su origen, su base, por así decir, ese sistema resulta y sus institutos serán

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

tanto más eficaces o más valiosos si su evolución, su adaptación y sus mutaciones tienen por meta el cumplimiento de una clara política legislativa de enmarcación a lo que el realismo de la praxis aconseja. Y digo con orgullo de argentino, que nuestra legislación civilista en esta modalidad técnica de la publicidad ha seguido paso a paso las mutantes y perfeccionadoras modalidades y costumbres del tráfico, llegando a la sanción de las leyes a que haré referencia de inmediato.

En esta sala del Colegio, que tiene por nombre el del ilustre notario y Primer Director Supremo de las Provincias Unidas del Río de la Plata, don Gervasio Antonio de Posadas y cuyo ámbito preside el busto del gran codificador y maestro doctor Dalmacio Vélez Sársfield, se inicia un Congreso Internacional especializado en el curso del cual científicos argentinos mostrarán a sus colegas del mundo un sistema registral publicitario que es y será nuestro orgullo, porque se fundamenta:

1º) En el sistema del Código del título y del modo para adquirir el dominio, cederlo y transmitirlo y de la publicidad del acto jurídico configurativo, para su oponibilidad a terceros;

2º) En la técnica del llamado "folio real" que refleja en un solo cuerpo documental el estado jurídico completo de la utilidad inmobiliaria determinada por la tradicional finca o parcela física.

3º) En el juego integral y armónico del principio registral de la prioridad, tanto en su primigenia forma de reserva para anunciar el negocio o acto en gestión o en la tradicional modalidad del "Prior tempore potior in jure";

4º) En la agilidad del tracto sucesivo comprimido o abreviado, permitiendo que la publicidad ampare en plenitud a diversos actos jurídicos convencionales simultáneos o coetáneos o los de origen jurisdiccional y notarial concatenados;

5º) En la inteligente colaboración técnica y financiera del cuerpo notarial argentino hacia el órgano registral, que viene ubicando a estas entidades estatales nuestras en un verdadero ejemplo o modelo en su género en el mundo, proporcionándoles los adelantos más modernos que brinda la técnica y la ciencia, como es el caso de nuestro registro capitalino que cuenta con un centro de apoyo electrónico de computadora, completo y complejo, que resulta ser el primero y único en el mundo jurídico de la especialidad.

Señores congresistas: Me he referido en apretada síntesis al contenido de la ley 17711, modificatoria del Código Civil, a la 17801, reguladora de los registros de la propiedad inmobiliaria, y a la 17050 y similares sancionadas en diversos Estados de nuestro sistema federal de gobierno, que admiten por los poderes públicos, la expresada colaboración técnica y financiera del notariado para la remodelación reestructuración y tecnificación integral de los registros de la propiedad.

Autoridades aquí presentes, congresistas, maestros y profesores asistentes, delegados extranjeros y nacionales, en nombre del Consejo Federal del Notariado Argentino especialmente representados por su

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Junta Ejecutiva y los Colegios integrantes también auspiciantes, especialmente los de la provincia de Buenos Aires y de la Capital Federal, al saludarlos y agradecerles su presencia, deseo que encontréis en nuestra patria, en nuestra ciudad capital, en nuestro ilustre Colegio y en nuestra compañía, la mejor acogida, las horas más gratas de estudio y que toda la estada sirva para refirmar el más pleno espíritu de camaradería y de amistad y que al retorno a sus dignos hogares, penséis que en la República Argentina, quedan más amigos nuevos o viejos amigos, dispuestos siempre a ayudarles, porque somos, queremos ser y seremos siempre hombres al servicio de la comunidad.

Que Dios ilumine sus deliberaciones y que las resoluciones que adoptéis y las conclusiones a que arribéis, sean útiles para nosotros y para las naciones que representáis y para la libertad y para la propiedad, sin las cuales el hombre no merece ni puede vivir. Muchas gracias.

Palabras del presidente de la Unión Internacional del Notariado Latino, Esc. Pedro Mario Hegoburu

Están reunidos aquí cuatrocientos juristas que provienen de veintiún países de diversos continentes, los que se concitaron al influjo de un propósito común; determinar los principios, los sistemas y las normas que integran el contenido específico del Derecho Registral, con el propósito de confrontar doctrinas y técnicas. No son oficinistas prácticos que acaban de despojarse de su saco de trabajo, son hombres de sólida formación en derecho, juristas y notarios. Este extraordinario Congreso es la obra de un conjunto de luchadores denodados a quienes en un momento pudo tildárselos de visionarios. El destino del hombre es ver siempre más lejos desde lo más alto. Alcanzada la meta a la que llegamos ahora, se abre un inmenso horizonte. Causa asombro lo que se ha hecho, pero si la grandeza de un Dios se mide por la sabiduría de sus profetas, podemos afirmar que la deidad del notariado es omnipotente.

En nombre del Consejo de la Unión del Notariado Latino, cuya presidencia ejerzo, formulo votos por que el mejor de los éxitos corone la labor del Congreso y por que los constructores del monumento futuro sean dignos de los hombres que vienen de colocar su cimiento.

Palabras del presidente de la Comisión Organizadora, Dr. Edgardo A. Scotti

Como presidente de la Comisión Organizadora del Primer Congreso Internacional de Derecho Registral, me corresponden en esta instancia un alto honor y una ineludible obligación.

El primero consiste en agregar a los saludos augurales que ya habéis recibido, una nueva expresión de acogedora bienvenida que os tributo en nombre de todos aquellos que han sumado esfuerzos para que este Congreso, que hoy comienza a desarrollarse, alcance brillantez acorde

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

con las exigencias del temario elegido y a la alta calidad científica de todos sus participantes.

Y dado que en materia de sentimientos las palabras siempre son insuficientes, considero más adecuado que sean los hechos los que de aquí en adelante os den la verdadera dimensión de nuestra alegría por vuestra presencia y del fraternal afecto que ella nos produce.

Dedicaré, sí, más tiempo a lo segundo; a esa obligación de que os hablé, que si como tal es menos grata que brindaros el saludo no deja de ser ineludible, pues hace a la necesidad de explicar las razones que dinamizaron la idea originaria de este Congreso y las alternativas que marcaron las distintas etapas en las que se fue desarrollando ese concepto primigenio.

Cuando en una de las habituales reuniones del Instituto de Derecho Registral de nuestra Universidad Notarial se lanzó la idea de un Congreso de esta naturaleza, la reacción fue entusiasta pero acompañada de una reflexión; ¿tenía la Argentina una tradición en materia registral que la legitimase para una convocatoria internacional?

Como primer paso para despejar el interrogante, era necesario considerar si la existencia de antigüedad en la disciplina es presupuesto insoslayable para este tipo de realizaciones.

En lo que a esto hace, llegamos a la conclusión que la tradición es útil en cuanto a experiencia pero en ciertos casos resulta un factor retardatario en la concreción de las iniciativas.

Además, la tradición es un sumar cronológico que no puede ser acelerado por la voluntad del hombre.

Había, pues, que encontrar apoyos que suplieran la carencia de pergaminos acreditantes de una larga militancia en esta rama de la actividad jurídica.

Nada mejor para ello que efectuar un balance de lo hecho dentro de nuestras fronteras, y así fue que encaramos el análisis retrospectivo de lo actuado, abarcando tanto el aspecto de la investigación doctrinaria, a través de la acción desarrollada por el Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, cuanto el plano de las realizaciones concretas en materia legislativa y su implementación técnica.

Así, recordamos entre otros esfuerzos, los desplegados en las ocho reuniones nacionales de Directores de Registros, realizadas anualmente a partir de 1964, como también la labor de investigación y difusión del derecho y la técnica registral desarrollada en innúmeros plenarios y en trabajos de estudio elaborados por los miembros de nuestra corporación. Los frutos de toda esa acción se encuentran reflejados en la bibliografía entregada a los señores congresistas.

No obstante, en su comienzo, todo ello era de mínima significación comparado con lo existente en otros países en cuanto a acervo doctrinario y preceptuación legislativa; de ahí que con ávida modestia un grupo de estudiosos, entre ellos quien os habla, se dedicó a abreviar directamente en las fuentes tradicionales, recorriendo la mayoría de los registros europeos, estudiando sus disposiciones normativas y

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

recibiendo con atención fervorosa las enseñanzas magistrales de las figuras señeras en el campo de los estudios registrales.

Además, la incorporación a los temarios de los Congresos de la Unión Internacional del Notariado Latino del estudio de los aspectos jurídicos y técnicos de la registración y de la publicidad significó un relevante aporte al acopio de conocimientos especializados.

Finalmente, nuestro entusiasmo, soporte y estímulo de la vocación en todas las actividades humanas, fue aumentando a medida que comenzamos a recibir la presencia de distinguidos especialistas extranjeros, particularmente de los países de América, ya que mediante su participación en las Reuniones Nacionales de Directores de Registros o a través de visitas a nuestros organismos inmobiliarios. Las expresiones por lo aquí realizado, una vez descontada la cuota de generosidad que emana de la amistad, nos fueron dando la seguridad necesaria para continuar en el camino emprendido.

De ahí que cargando en nuestras alforjas más entusiasmo que sapiencia y más coraje que capacidad, nos lanzamos a esta empresa de atraer a nuestro país, por vía y pretexto de este Congreso, a lo más granado del pensamiento jurídico en esta especialidad, especulativa y generoso a la vez: aprender más para ser mejores.

No he de abordar aquí y ahora, por cuanto es impropio de la solemnidad y jerarquía de este acto inaugural, un desarrollo exhaustivo del temario que ha de guiar las sesiones de trabajo, pero quiero sí, porque lo juzgo procedente, decir algunas pocas palabras sobre las ideas directrices que gobernaron su elaboración y que son, en gran medida, las que habrán de caracterizar los resultados de este evento.

Como ya habréis advertido, el temario ha sido estructurado con gran amplitud, teniendo en consideración no sólo la diversidad de sistemas o regímenes que en materia de publicidad de los derechos tienen los países participantes, sino también las distintas vertientes de donde provienen los delegados registradores, juristas, funcionarios estatales, catedráticos.

Los capítulos que conforman los distintos puntos han sido establecidos como pautas para desarrollar los debates mediante un ordenamiento, cuya amplitud y elasticidad permitirá la libre exposición de cada uno de los aspectos que hacen al derecho y a la técnica registral en las distintas legislaciones.

Todo ello reviste carácter instrumental para alcanzar la meta que nos hemos propuesto al propiciar este encuentro y que puede sintetizarse en dos conceptos principales:

El primero de ellos pone el acento sobre el carácter jurídico de este Congreso, no sólo en aquellos temas que obviamente revisten esa calidad, sino que también es extensivo a los aspectos que se vinculan con las técnicas de registración y publicidad de los derechos, y se extiende aun a los medios a través de los cuales esas técnicas adquieren vivencia operativa. Entendemos que ese será el más estimable aporte que el Congreso pueda brindar en aras de la seguridad

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

jurídica de los derechos, que es, por otra parte, nada más y nada menos, que un tributo a la paz social, de los hombres y los pueblos.

El restante, está referido a la faz humana de esta reunión, donde hombres venidos de naciones distintas, con lenguaje y pensamientos diversos, formados en escuelas y sistemas jurídicos diferenciados convergen al impulso de una vocación generosa en una actitud concertada, para constituir por encima de esas diferencias fácilmente superables al calor de la convivencia una verdadera hermandad espiritual.

En lo que a esto hace, será responsabilidad de este Congreso inicial implementar los medios necesarios para que ese genuino espíritu de concordia adquiera carácter orgánico y permanente, mediante el intercambio sistemático de información entre todas las instituciones y los hombres dedicados a la investigación y estudio de la problemática registral.

Por último, quiero apelar a la benevolencia de vuestro juicio para atenuar nuestra osadía al asumir la responsabilidad de convocaros así como para que sepáis disimular los errores e imperfecciones que puedan deslizarse en el curso del Congreso.

Hasta aquí, la tarea y los riesgos han sido exclusivamente nuestros; en adelante, como el pan evangélico, los compartiremos todos.

Señores: el Congreso es vuestro.

Palabras del ministro de Justicia de la Nación, Dr. Gervasio R. Colombres

No puedo ocultar la satisfacción que siento al declarar inaugurado este Primer Congreso Internacional de Derecho Registral. Una feliz iniciativa, en la que combinaron su esfuerzo el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal y el Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, ha permitido reunir aquí, en Buenos Aires, a distinguidos especialistas en la materia, con el objetivo de evaluar el estado en que en los distintos países se encuentra el régimen de la publicidad y la registración de los derechos sobre la tierra.

En estos tiempos tan complicados, en que confusas ideologías pretenden demoler la ilustre historia de Occidente, nos reunimos para ratificar la noble aspiración de la propiedad privada, que promueve el trabajo del hombre y fortalece la unión de la familia.

El progreso jurídico unido a la técnica matemática han permitido los auspiciosos resultados, que ya logrados en algunos Estados, sirven de modelo a otros que pretenden conseguirlos.

Se trata de una batalla cuyo destino es la bendita seguridad jurídica y que consiste no sólo en la certeza de los derechos, sino también en la agilidad de su adquisición y transmisión.

La República Argentina vivió la necesidad de una modernización del sistema preexistente. En menos de cinco años de iniciada la tarea, el extraordinario resultado logrado está a la vista. Todo comenzó con la ley

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

17050, por la que se concertó un convenio con el cuerpo notarial el que evidenciando un alto grado de percepción de los problemas nacionales, aportó su capacidad y experiencia. Luego la ley 17417 incorporó, también a nivel local, los mejores principios y mecanismos registrales, legalidad, tracto sucesivo, especialidad, rogación, reserva de prioridad, inscripción provisional; todo ello además de la adopción, de la técnica del "folio real", que otorga certeza y seguridad a la publicidad registral y permite el ordenamiento en base a métodos y procesos ágiles y modernos. Este éxito del gobierno de la Revolución Argentina se vio apoyado en el área registral por la presencia de un grupo de estudiosos que, con dotes de visionarios, habían elaborado un proyecto de ley orgánica de Registro de la Propiedad Inmueble que tuvo, luego, plena recepción como norma integradora de la reforma operada al Código Civil en el año 1968.

La magnífica experiencia intentada en la Capital Federal se extendió después a todo el ámbito del país. El nuevo artículo 2505 del Código Civil y la ley nacional de Registros de la Propiedad, número 17801, corrigieron el profundo desnivel existente entre el sistema entonces vigente y los avances jurídico - económicos logrados por la ciencia de la publicidad inmobiliaria.

El Ministerio de Justicia, que tengo el honor de ejercer, se muestra orgulloso de la moderna organización conseguida y aprovecha esta singular oportunidad para felicitar a ese estupendo grupo humano, que comenzando por el doctor Scoti y llegando al más modesto de los empleados ha demostrado de lo que es capaz este pueblo argentino cuando acomete con fe una empresa.

Me he permitido una referencia a la ocurrido entre nosotros. Lo he hecho, además, para que me sirva de motivo para rendir un homenaje a todos ustedes que nos visitan, por el entusiasmo y la ya probada capacidad que sin duda demostraréis una vez más en las sesiones de este Congreso, y también para transmitir por vuestro intermedio a los países amigos que representáis, el más cordial voto por la felicidad de sus pueblos y el progreso de sus instituciones.

Los organizadores del Congreso han estructurado con todo acierto un temario que se caracteriza por su amplitud y ductilidad. No obstante ello, creo de interés aportar algunas breves reflexiones tendientes a perfilar algunos aspectos que por su carácter general, preocupan a la mayoría de los Estados.

El primero de ellos es el acceso de las grandes masas humanas a la propiedad de la tierra. Este fenómeno, típico de las mutaciones sociales de este siglo, acentuado a partir de la última guerra, requiere por parte de los gobiernos nacionales y de los organismos internacionales un esfuerzo mancomunado dirigido a satisfacer, bajo el signo justiciero de nuestra civilización occidental y cristiana, las exigencias de los sectores sociales en ascenso, en todo lo que hace a la propiedad privada en su doble aspecto de vivienda y explotación económica. Este vasto tema trae aparejada la necesidad de establecer previsiones en el planeamiento del

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

desarrollo urbano y rural, dentro de las cuales tienen carácter prioritario y sustancial las normas reguladoras de los derechos inmobiliarios, tanto en su fase estática como dinámica. Suerte de desafío a la imaginación de los juristas y de los técnicos en materia registral y publicidad de los derechos son, en este sentido, las urbanizaciones, los complejos habitacionales y, por cierto, la aparición de nuevos pueblos y ciudades.

Otro fenómeno digno de destacar es el de la propiedad horizontal, que si bien no demasiado reciente, continúa haciendo experiencia a instancias de las complejas relaciones jurídicas que del mismo devienen, y que han sido de tal magnitud que desbordaron las figuras del derecho clásico, demandando imperiosas y adecuadas soluciones.

Un aspecto también digno de resaltar lo constituyen las restricciones administrativas. Esta múltiple regulación, nacida de la necesidad del Estado de sacrificar, en justa y apropiada medida, el interés individual en beneficio del progreso general, también sugiere la búsqueda de respuestas idóneas.

Corresponde no olvidar, además la incidencia jurídica de las nuevas figuras económicas - financieras sobre los derechos inmobiliarios, tal el caso de las relaciones hipotecarias multifacéticas, que deben también ser motivo de particular atención por los especialistas aquí congregados. La recepción de los últimos medios ofrecidos por la tecnología y su proyección futura será otro asunto sujeto a vuestra ponderación, a través de experiencias directas o recibidas.

Señoras, señores: No dudo del éxito de vuestros esfuerzos. Las conclusiones del Congreso serán un inestimable aporte al acervo doctrinario de la especialidad, a la vez que irremplazable basamento de futuras reformas normativas que seguirán perfeccionando el Derecho Registral, acentuando su importantísima función como garantía permanente de seguridad jurídica que es característica esencial de nuestro estilo de vida.

Delegación Oficial Argentina

La Delegación Argentina estuvo así integrada: presidente: Miguel Norberto Falbo; vicepresidentes: Alberto D. Molinario, Jorge M. Alterini y Manuel Adrogué; secretario,: Alberto F. Ruiz de Erenchun, Felipe P. Villaró. Roberto L. de Hoz y Néstor O. Gómez; miembros: Julio A. Aznárez Jáuregui, Jorge A. Bollini, Abel Boullin Zapata, Ernesto E. Calandra, Angel Chavarri, Francisco I. J. Fontbona, Edmundo P. del Frate Ayarza, Raúl R. García Coni, Conrado A. Chiara, Domingo L. Lanfranchi, Julio I. Lezana, Wolfram Lüthy, Antonio R. Lloveras, Luis Moisset de Espanés, José Luis Pérez Lasala, Eduardo B. Pondé y Edgardo A Scotti.

Autoridades del Congreso

En la reunión preparatoria efectuada el día 27, las delegaciones asistentes resolvieron por unanimidad las siguientes designaciones:

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

MESA HONORARIA:

Presidente de la Nación Argentina teniente general Alejandro Agustín Lanusse.

Presidente de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Dr. Eduardo A. Ortiz Basualdo.

Ministro de Justicia de la Nación, Dr. Gervasio R. Colombres.

Intendente Municipal de la Ciudad de Buenos Aires, Cont. Saturnino Montero Ruiz.

Presidente de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil, Dr. Jorge I. Garzón Maceda.

Presidente de la Unión Internacional del Notariado Latino, Esc. Pedro A. Hegoburu.

Presidente del Consejo Federal del Notariado Argentino y presidente del Colegio de Escribanos de la Capital Federal, Esc. Antonio J. Llach.

Presidente del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, Esc. Francisco Cerávoló.

Rector de la Universidad Notarial Argentina, Dr. Miguel N. Falbo.

Representantes extranjeros:

Bélgica: Christian de Saint Hubert.

Brasil: Dr. José Carlos Ferreira de Oliveira y Dr. Ruy de Melo Almada.

Canadá: André Cossete y M. Gilles Demers.

Costa Rica: Dr. Oscar Salas Marrero.

Ecuador: Fausto Demetrio Benítez Jacome.

España: D. Pío Cabanillas Gallas, José Espinosa Herrera, D. Ángel Martín Cifuentes y D. José María de Mena y San Millán.

Francia: M. Charles Brandt.

Grecia: D. Jorge Polycronis.

Italia: Federico Guasti.

México: Francisco Vázquez Fernández.

Nicaragua: Iván Escobar Fornos.

Paraguay: Dr. Gabriel Escauriza.

Perú: Lidia de Estremadeyro.

Puerto Rico: Dr. Jaime Fuster.

República Dominicana: Ramón Otilio Suárez Henríquez.

Suiza: Franco Besomi.

Uruguay: Esc. Julio Bardallo.

Venezuela: María Luisa Palacios de Solórzano,

MESA EJECUTIVA:

Presidente: Edgardo A. Scotti (Argentina); vicepresidente 1º y coordinador tema I: Pío Cabanillas Gallas (España); vicepresidente 2º y coordinador tema II: Edmund Liermann (Alemania); vicepresidente 3º y coordinador

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

tema III: María Luisa Berlingieri de Fuster (Puerto Rico).

COMISIÓN ORGANIZADORA:

La integraron el doctor Edgardo A. Scotti (presidente), y las señoras Myriam Stessens de Ghiara y Elsa P. de Brienza y los escribanos Elvira G. Echenique de Aranzamendi, Wolfram Lüthy, Néstor Osvaldo Gómez y Ernesto Calandra.

DESPACHOS APROBADOS

TEMAS I y II

- I. La seguridad jurídica y la publicidad inmobiliaria. a) Materia de la publicidad inmobiliaria
- II. Los principios jurídicos de la publicidad inmobiliaria. a) Su recepción legislativa. b) Su aplicación en la operativa registral. c) Modalidades de los distintos países

(Comisión I - II)(*)(1772)

DESPACHO

Considerando:

Las exposiciones de los señores delegados argentinos dirigidos a caracterizar la certificación registral utilizada en su país de las cuales resulta:

1º) Que en cuanto a su significación jurídica la certificación registral tiene relación directa con el negocio de trascendencia real a otorgarse y, desde luego, con el instrumento público que la contendrá.

2º) Que dicha certificación está provista de efectos propios que consisten en:

a) Informar a quienes van a realizar ese acto del estado de los asientos tal como figuran en el registro tanto con relación a los sujetos que transmiten, constituyen o modifican derechos, como a los inmuebles sobre los cuales versarán tales negocios (publicidad formal de la certificación);

b) Conferir a quienes intervengan en la realización de esos actos una protección o garantía especial, de carácter esencialmente preventivo y de plazo limitado, por el que se les confiere por anticipado (reserva de prioridad indirecta) la certeza (publicidad material de la certificación) de que, cuando los formalicen, estarán en condiciones de alcanzar en sede registral, la producción de los efectos propios de ese negocio o sea transmitir, constituir o modificar un determinado derecho real, siempre que se cumplan los requisitos y plazos previstos por la ley, y

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

c) En cuanto a su instrumentación, la reserva de prioridad indirecta resultante de la expedición de la certificación, se hace efectiva por medio de carácter preventivo requerida por el titular inscripto o quien ejerza su representación.

Por ello,
El Primer Congreso Internacional de Derecho Registral,

RECOMIENDA:

A las delegaciones de los países participantes que promuevan el análisis de este instituto a la luz de la experiencia recogida en la República Argentina y consideren la posibilidad de implantarlo en los regímenes registrales nacionales, en cuanto fuere compatible.

"CARTA DE BUENOS AIRES"

Considerando:

Que en tanto el desarrollo comparativo registral permita formulación universal de sus principios, conviene adoptar expresiones que aunque no coincidan con textos positivos de las legislaciones, sean admitidas por la Doctrina.

Que la delegación de España ha contribuido eficazmente en la preparación del presente documento que a su propuesta se llamará "CARTA DE BUENOS AIRES", cuyo texto ha sido examinado, discutido y aprobado por las demás delegaciones concurrentes;

Que las delegaciones asistentes, en su mayoría herederas de la estirpe hispana y de sus valiosas instituciones jurídicas, reconocen en ese gesto un nuevo aporte de la ciencia e hidalguía española.

Por tanto,

El Primer Congreso Internacional de Derecho Registral bajo la denominación de "Carta de Buenos Aires",

DECLARA:

I

El Derecho Registral integra el sistema jurídico con normas y principios propios, de derecho público y privado, que coexisten y funcionan armónicamente constituyendo una disciplina independiente, de la cual el Derecho Registral Inmobiliario es una de sus principales ramas.

II

Los principios del Derecho Registral son las orientaciones fundamentales que informan esta disciplina y dan la pauta en la solución de los problemas jurídicos planteados en el derecho positivo.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

III

Los Registros Públicos Inmobiliarios de carácter jurídico, son instituciones específicas organizadas por el Estado y puestas a su servicio y al de los particulares, para consolidar la seguridad jurídica, facilitar el tráfico, garantizar el crédito y el cumplimiento de la función social que tiene la propiedad, compatible con la libertad, el progreso y el desarrollo de los pueblos.

IV

En el estado actual de la ciencia y técnicas jurídicas, los Registros Inmobiliarios constituyen el medio más eficiente para la publicidad de los derechos reales sobre inmuebles, los gravámenes que los afectan y las medidas que limiten o condicionen su libre disponibilidad, sin perjuicio del distinto valor y alcance que se asigne a la inscripción dentro de las modalidades de las legislaciones.

V

El principio de inscripción es común a todos los sistemas registrales y su base fundamental, del cual derivan sus efectos, tipificación y características.

VI

La legislación relativa a la constitución, adquisición, transmisión, modificación, extinción de derechos reales sobre inmuebles, o cualquier otra situación jurídica, debe procurar la protección tanto del interés del titular como la seguridad del tráfico jurídico y, además, coadyuva con la efectiva realización de los planes de desarrollo económico y social, todo ello a tenor de la idiosincrasia de cada país.

VII

Los medios adecuados para alcanzar la publicidad registral radica en que la legislación prevea los siguientes aspectos fundamentales:

- a) Que en todo acto o negocio jurídico inscribible intervengan siempre profesionales especializados, pues su particular preparación les permitirá examinar con espíritu crítico y valorativo el conjunto inescindible de hechos, actos, negocios y titularidades que siempre se sientan como necesarios para alcanzar estos resultados.
- b) Que todo acto o negocio inscribible, es necesario que se formalice en documento auténtico, garantizándose de esta manera la legitimidad, legalidad y certeza del derecho.

VIII

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

La registraci3n de los derechos y situaciones jur3dicas sobre bienes inmuebles debe ser obligatoria.

IX

La protecci3n registral se concede a los t3tulos previa calificaci3n de su legalidad por el Registrador quien ejercita una funci3n inexcusable.

X

Debe adoptarse como base para la registraci3n la unidad inmueble y su manifestaci3n formal, a trav3s del folio o ficha real, para la aplicaci3n del principio en determinaci3n y la conveniente vinculaci3n con el r3gimen catastral.

La utilizaci3n de la unidad inmueble sustenta la vigencia integral de los principios de especialidad y tracto sucesivo.

XI

La prioridad de los derechos se determina por su ingreso en el Registro. El rango de los derechos compatibles en tanto no afecte el orden p3blico, puede ser objeto de negocios jur3dicos, como la reserva, permuta o posposici3n.

XII

Los derechos inscribibles se derivar3n del titular inscripto, de modo tal que el registro contendr3 el historial completo de los bienes. El tracto sucesivo puede ser abreviado o comprimido.

XIII

Los asientos de los registros y su publicidad formal, deben estar bajo la salvaguardia de los Tribunales de Justicia.

XIV

El registro se presume exacto e 3ntegro, tanto cuando proclama la existencia de un derecho como cuando publica su extinci3n, mientras por sentencia firme inscripta no se declare lo contrario.

XV

Se presume que el derecho inscripto existe y corresponde a su titular quien se halla exonerado de la carga de la prueba.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

XVI

La presunción legitimadora del Registro para el que adquiera de buena fe y a título oneroso con apoyo en el mismo es incontrovertible.
Ha de asegurarse la debida reparación del interés legítimo perjudicado.

XVII

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conoció o debió conocer la inexactitud del Registro.

XVIII

La titularidad y la libertad de cargas o la existencia de gravámenes sobre los inmuebles se acreditará por certificación del Registro expedida conforme a las leyes, la cual gozará de la virtualidad necesaria en todos los países en tanto sea compatible con las legislaciones nacionales.

XIX

Los Estados deben evitar la sanción o derogar la vigencia de normas que restrinjan, limiten o demoren la registración, sin perjuicio de arbitrar los medios idóneos para garantizar el cumplimiento de sus disposiciones administrativas y tributarias.

TEMA III

Técnicas de la registración. a) Ordenamiento personal o real. b) Índice de acceso. c) Medios de contralor, seguridad y reconstrucción. d) Mecanización de los registros

(Comisión III)(*)(1773)

DESPACHO

I. La mecanización - simple medio instrumental -, debe estar siempre subordinada a los principios sustantivos y finalidades esenciales del sistema registral.

II. El grado que precisa alcanzar la mecanización está, además, condicionado a las peculiaridades jurídicas y a las circunstancias geo - políticas y socio - económicas de cada país.

III. Los organismos competentes de cada país en este particular campo del derecho, estudiarán e implantarán en los Registros de la propiedad las modernas técnicas de racionalización del trabajo administrativo y de mecanización.

IV. Teniendo en consideración el carácter jurídico de la registración, su fehaciencia sólo emana del proceso documental, cuya elaboración es

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

exclusiva de quien expide el documento inscribible por una parte y por otra, de quien en ejercicio de la función registral, redacta y practica el asiento.

De lo expuesto resulta que no es suficiente, desde el punto de vista de su valor jurídico, el mero almacenamiento de información en un soporte material como es el cibernético, sino que es indispensable, como contrapartida, la constancia documental formal, redactada y firmada por el registrador.

V. La mecanización no puede limitar el nacimiento de nuevas figuras jurídicas que deban tener acceso al Registro ni obligar a la utilización de modelos para la contratación.

VI. Debe adoptarse como base para la registración la unidad inmueble y su manifestación formal por medio del folio o ficha real, porque de esa manera se perfecciona la aplicación de los principios de especialidad y tracto sucesivo, se facilita la vinculación con el catastro y el uso de procedimientos técnicos compatibles con la seguridad jurídica y la celeridad que reclama el tráfico contemporáneo.

VII. No deben incluirse en el folio real, actos o cláusulas de contenido puramente personal o que no tengan trascendencia real, sin perjuicio de su correlación con asientos que se lleven por separado.

VIII. Se estima aconsejable la utilización de la técnica de fichas u hojas móviles como elemento soporte de la registración, en reemplazo de libros encuadernados o protocolos.

IX. El acceso a la información registrada debe facilitarse por medio de índices auxiliares mecanizados y actualizados de fincas y de personas que permitan localizarla tanto por los datos identificatorios del inmueble como por el nombre del titular del derecho inscripto.

X. Se aconseja el uso de la microfilmación y en general cualquier procedimiento de seguridad, para facilitar la reconstrucción total o parcial del Registro y la conservación de los documentos y libros antiguos que deban archiversse.

XI. La legislación que regule el funcionamiento de los Registros debe prever los siguientes aspectos fundamentales:

a) Requisitos y condiciones personales de los registradores que aseguren su formación ética, jurídica y técnica en el ejercicio de sus funciones, incluyendo la exigencia de título universitario habilitante para el desempeño de profesiones jurídicas y el acceso al cargo mediante un adecuado régimen de concursos de antecedentes y oposición, debiendo asimismo garantizárseles su inamovilidad mientras dure su buena conducta.

b) Los recursos económicos y financieros de las oficinas del Registro y su administración autárquica mediante las tasas, aranceles u honorarios que posibiliten el cumplimiento de sus fines específicos, con personal debidamente remunerado.

XII. Se recomienda la realización de cursos y seminarios de Derecho y Técnica Registral para personal del Registro

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

XIII. Es necesario establecer normas legales que regulen la vinculación entre los Registros Inmobiliarios y los organismos catastrales, preserven sus respectivas autonomías funcionales, establezcan su debida coordinación y eliminen sus subordinaciones e interdependencias.

XIV. Las modernas técnicas registrales deben usarse como medio de asegurar no sólo los legítimos derechos privados y la seguridad y agilidad del tráfico inmobiliario, sino también la efectiva función social de la propiedad y la mejor distribución de la riqueza, la factibilidad de los programas masivos de titulación de tierras, las estadísticas que proporcionen a los Gobiernos el conocimiento de la realidad inmobiliaria y sean útiles a la planificación económica y provean un control adecuado del cumplimiento de las leyes de interés social referentes a la riqueza inmobiliaria.

TEMA IV

Creación de un ente permanente que organice los futuros congresos de Derecho Registral y coordine el intercambio de información sobre el tema

(Comisión IV)

DESPACHO(*) (1774)

Considerando la importancia que reviste el permanente intercambio de información en el orden doctrinario y con relación al Derecho positivo para la consolidación, perfeccionamiento y difusión del Derecho Registral, se estima esencial la existencia de un organismo internacional que prevea y garantice una estable intercomunicación entre todos los países;

Por ello, el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral, Resuelve:

1º) Créase el Centro Internacional de Estudios de Derecho Registral, integrado sobre la base del Centro de Estudios Hipotecarios de España, Instituto de Derecho Registral y Notarial de Puerto Rico, Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, y las demás corporaciones Académicas o profesionales en la especialidad, existentes o a crearse en los países que se adhieran.

2º) El Centro Internacional de Estudios de Derecho Registral será dirigido por una Secretaría Internacional Permanente

3º) Serán funciones de la Secretaría Internacional Permanente:

a) Promover el estudio de todos los aspectos del Derecho registral y de otras disciplinas vinculadas con el mismo.

b) Difundir estos estudios y todo otro trabajo referido a la especialidad.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

- c) Propiciar la edición de publicaciones en el ámbito nacional, específicamente relacionadas con el Derecho Registral y la impresión de una revista de carácter internacional.
- d) Intercambiar libros, revistas, textos legales y resoluciones jurisprudenciales referidas al Derecho, técnica y organización registral.
- e) Auspiciar la creación de bibliotecas especializadas.
- f) Procurar la constitución de Centros o Institutos de Derecho Registral en todos los países.
- g) Prestar asesoramiento y apoyo técnico a los países que lo requieran, mediante personas o equipos de especialistas.
- h) Convocar a Congresos Internacionales de carácter mundial o regional, como así también estimular y apoyar la realización de reuniones nacionales.

4º) La Secretaría Internacional Permanente tendrá una sede central donde se conservará el archivo general y se coordinarán todas las tareas enumeradas en el artículo anterior. Fijase como sede central de la Secretaría Internacional Permanente la ciudad de Buenos Aires.

Será facultad privativa del Congreso Internacional el cambio de asiento de la sede central, requiriéndose para el establecimiento de la nueva sede, la mayoría absoluta de votos cuando se trate de alguno de los miembros fundadores o un mínimo de dos tercios de los países adheridos, en caso contrario.

En ningún caso podrá establecerse la sede central en un país que previamente no hubiere organizado su Centro o Instituto de Derecho Registral o corporación similar.

5º) El Congreso Internacional de Derecho Registral, cuya convocatoria hará la Secretaría Internacional Permanente, se integrará con representantes de Centros o Institutos de Derecho Registral, Registradores y especialistas en Derecho Registral y sus resoluciones serán declarativas. Se reunirá cada dos años, conviniéndose antes de su clausura el lugar y época en que se realizará el siguiente, cuyo temario determinará la Secretaría Internacional Permanente.

6º) La Secretaría Internacional Permanente proyectará un Reglamento para su propio funcionamiento y el de los Congresos Internacionales, los que deberán ser aprobados por el Congreso inmediato siguiente al de su formulación.

7º) La Secretaría Internacional Permanente podrá crear áreas territoriales de actuación en base a las entidades integrantes y adjudicar tareas específicas a cada una de ellas.

8º) Las erogaciones que origine la actividad de la Secretaría Internacional Permanente se autofinanciarán por los respectivos países adheridos.

Trabajos presentados

Delegación española: "Los principios hipotecarios ante el Derecho

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Comparado", por Tirso Carretero García; "Crítica actual de los llamados principios hipotecarios", por Abelardo Gil Marques; "El principio de legalidad en relación con los documentos procedentes de la autoridad judicial", por José María de Mena y San Millán"; Presente y futuro del principio de calificación registral", por José María Chico y Ortiz; "La mecanización del Registro", por Ignacio Martínez de Bedoya y Fernando Muñoz Cariñanos; "Problemas registrales de la accesión invertida según el régimen del Código Civil español", por Carlos Miguel Hernández Crespo; "El Registro de la Propiedad y las actuaciones urbanísticas", por Narciso de Fuentes Sanchiz; "La protección registral de los contratos sobre inmuebles futuros o en construcción", por César García Arango y Díaz Saavedra; "Los principios hipotecarios y la propiedad horizontal", por Carlos Altarriba; "El registro de reservas de dominio de bienes muebles vendidos a plazos", por M. Zumalacárregui; "Carta de Buenos Aires sobre los registros públicos de bienes" (ponencia de la Delegación); "Significado y alcance de la publicidad en los sistemas hipotecarios y de folio real" por Ángel de la Fuente Junco; "Publicidad registral - Las condiciones y pseudocondiciones en el Registro de la Propiedad", por Juan Francisco Bonilla Encina; "Ruptura del tracto - Caducidad de inscripciones", por Gabriel Hortal Sánchez; "El Registro Público Cinematográfico - Garantías reales sobre la película y su rendimiento", por Fidel Cobos Santos.

Delegación de Puerto Rico: "Filosofía de la transformación del Registro de la Propiedad", por Eduardo Vázquez Botta, y "El Centro Internacional de Derecho Registral", (del Instituto de Derecho Registral de Puerto Rico).

Delegación de Chile: "Hacia un Banco de Bibliografía sobre Derecho Registral Inmobiliario" y "El sistema legal de Chile", ambos por Fernando Fueyo Lanari.

Delegación de Uruguay: " El principio de publicidad registral", por Ana María Ranzetti.

Delegación argentina: "Los principios jurídicos de la publicidad inmobiliaria", por Emilio A. Díaz Reyna; "El principio de especialidad o de determinación en el Derecho Registral Inmobiliario argentino", por Pedro C. Oliva Díaz; "El Derecho Registral y la seguridad jurídica dentro del ámbito iusfilosófico", por Alicia M. Perugini de Paz y Geuse; "Principios Jurídicos de la publicidad registral", por Marta B. Mourguiart y Margarita E. Viscarret; "Pautas para un proyecto de ley de saneamiento de títulos para la provincia de Catamarca", por Pedro V. Acuña; "Necesidad de la publicidad de las servidumbres administrativas" y "Adquisición del dominio por accesión. Su trámite legal", ambas por Antonio Bueno Ruiz. Carlos A. Castelli presentó un trabajo relativo a la seguridad jurídica de derechos y completada con relación a la oponibilidad a terceros. Figuran además ponencias y trabajos de varios de los integrantes de la Delegación.

Asimismo se tuvieron en cuenta las siguientes publicaciones distribuidas entre los concurrentes: "Curso de Derecho Registral", "Digesto de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Derecho Inmobiliario", "Contribución al 1er. Congreso Internacional de Derecho Registral", "Aportes a las Reuniones Nacionales de Directores de Registros de la Propiedad" (t. IV), "Boletín Registral N° 1 del Registro de Capital Federal", "Publicidad inmobiliaria".

Sede del II Congreso

Se aprobó como sede del II Congreso Internacional de Derecho Registral la ciudad de Madrid (España), para el año 1974.

Programa de paseos para acompañantes

La comisión organizadora programó para los acompañantes de los señores delegados las siguientes visitas y paseos:

Día 27 -lunes-

11.30: acto inaugural; 13.00: Lunch. 16.30: Visita a la ciudad, conociendo los principales centros de atracción.

Día 28-martes-

De 9 a 13: Mañana dedicada a compras. Visitas a las principales galerías y boutiques más caracterizadas en las Avdas. Alvear y Santa Fe y de la calle Florida.

Tarde libre: 21.00; Cena en el barrio de la Boca.

Día 29-miércoles-

Mañana libre. De 13 a 16: Visita a la exposición de artesanía "La Cueva del Chacho", donde se servirá como atención una copa. Posibilidad de asistir a la proyección de un film o diapositivas mostrando los lugares a visitar en las excursiones post-congreso; 17.30: Té con desfile de modelos en el Alvear Palace Hotel. Cena libre. 21.00: Tour nocturno optativo, organizado por Furlong.

Día 30-jueves-

Programa oficial. Salida a las 11 en viaje a la estancia "San Juan" situada en el Parque Pereyra Iraola, camino a la ciudad de La Plata. 12.30: Asado criollo, amenizado con espectáculos y música; 16.00: Continuación del viaje a La Plata; 17.00: Visitas al Museo de Ciencias Naturales de la Ciudad de La Plata. Paseo por el Bosque. Visita a la Catedral; 20.00: Comida informal en el Colegio de Escribanos.

Día 1/12 - viernes-

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Mañana y tardes libres. 21.00: Cena de Clausura.

Día 2 -sábado-

Mañana libre. 13.00: acto de clausura.

Asimismo se realizaron visitas guiadas al Teatro Municipal General San Martín, con acceso a los espectáculos en cartelera, como así también a las dependencias del Registro de la Propiedad Inmueble.