

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

¿QUÉ ES EL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO?()(261)*

JOSÉ VÍCTOR SING

SUMARIO

I. Autonomía. - II. Objeto. - III. Naturaleza. - IV. Sujeto. - V. Noción. - VI. Eficacia erga omnes de los registros particulares. - VII. Conclusión.

I. AUTONOMÍA

El Derecho Registral Inmobiliario(1)(262) es una criatura que amamanta del Derecho Administrativo, del Derecho Procesal(2)(263) y del Derecho Civil, lo cual es indicativo de que existe de algún modo. Pero también lo es de que su existencialidad no pertenece a la clase de lo que los juristas llaman autónomo. ¿Por qué? Porque toman la autonomía como condición de suficiencia, lindante con la independencia plena. Y esto no es verdad, porque analizada la situación de los derechos autónomos (para nosotros especialidades normativas), resulta que todos tienen su

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

subordinación permanente como mínimo, en la juridicidad y en los principios generales del derecho(3)(264) (Continuación de nota)(265). De modo, pues, que la autonomía de las ramas del derecho es una falacia abortada.

Ocurre que esta especialidad registral se halla en bullente elaboración. Le falta ancianidad para exhibir instituciones y procederes clásicos. Súmesele el hecho de que regula simultáneamente intereses distintos, y forzosamente surgirá algo de desconcierto en su conceptualización. Además, gran parte de su quehacer está integrado por técnicas particulares, lo que torna arduo captar con fijeza toda su normación de aplicación interna(4)(266), que por fuerza de la evolución de los instrumentos, es cambiante; aunque ello no es óbice para señalar sus grandes reglas.

Hay vez que por la preferencia civilista o pública del estudioso, será su pretensión de radicarlo en el Derecho Civil o en el Derecho Administrativo. Quien lo mire con el nervio óptico del Código Civil, querrá arrearlo al redil de ese fuero; quien lo vea con intenciones estatistas, querrá afincarlo en el Derecho Administrativo. Unos y otros son extremistas del derecho. Para lograr la determinación de su naturaleza, es necesario examinar toda la especialidad. Un criterio pragmático sería separar las normas de sustancia administrativa de las de sustancia civil contenidas en él. Veremos que ambas se alternan, con predominio de las llamadas de derecho público. Esta circunstancia, sin más, no autoriza a priori a señalar: es Derecho Administrativo o es Derecho Civil. Pensamos que debe atenderse a la razón de su existencia y a la naturaleza del quehacer que involucra a quien lo comete.

II. OBJETO

Se ha dicho que es publicitario de ciertos actos o hechos. Esta es una afirmación a mitad de camino. Nada se publicita ni nadie publicita por el solo hecho de publicitar. Ciertamente publicita, pero detrás de ello hay una razón. ¿Cuál es? Pues, la de dación de seguridad jurídica a ciertas relaciones extrarregistralmente nacidas o de otras cuyo alumbramiento se da en sede registral, según sea la sustantividad del derecho.

Y la seguridad, ¿qué significa? La conservación y permanencia pacíficas de los objetos y el libre ejercicio de los derechos que a aquéllos se refieren.

Hablamos de obtención de seguridad para lo que ya existe entre partes, como es el derecho de dominio representado en la escritura de compraventa sin inscripción registral; y hablamos de nacimiento del derecho cuando el acto de la registración (llamada constitutiva) lo produce, como ocurre cuando merece inscripción la manifestación de afectar o desafectar un inmueble a/o de bien de familia.

Pues bien, esas situaciones, entre tantas otras, necesitan de protección, seguridad ante la mundanidad. Esta mundanidad del derecho que lo convierte en tal - hablar de derecho real entre partes es resultado jurídico

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

paupérrimo - (5)(267) con valor de permanencia hasta donde quiera y cuando quiera la voluntad del titular - con las lógicas excepciones -, es lo que debe estudiar la ciencia registral inmobiliaria.

No quiere decir que este rasgo de seguridad sea privativo de él. No, ni ahora ni antes ni nunca. Todo el derecho es seguridad. Buena o mala, correcta, aceptable o deficiente, conforme al régimen político y los medios con que cuente, no nos interesa. Lo importante es destacar que el Derecho Registral Inmobiliario se consagra como instrumento de seguridad, casi como única razón de su existencia(6)(268) . Su objeto se repite a sí mismo como un leiv motiv de la seguridad.

Debe anotarse la hipótesis de que por una misma situación, la norma aparece regulando un funcionalismo administrativo y un efecto exterior que repercute exclusivamente en los particulares. Cuando pasa esto (ambivalencia en el sector público y en el privado), surge la tentación de conducirla a la pila bautismal e investirla como mixta o híbrida. No hay tal mixtura ni hibridez. Hay la norma que contemporáneamente regula situaciones de ámbitos al parecer dispares. Ello es demostrativo (como alguna vez dijimos)(7)(269), de que es otra falacia eso de agarrar el derecho a guisa de torta, hundirle el cuchillo y hacer dos porciones: una de derecho público y otra de derecho privado. Ese acontecer de las tajadas proviene de diagramar la realidad sobre el derecho, en vez de hacer el derecho sobre la realidad. Tales situaciones "mixtas" deben aceptarse sin pretender encorsetar la norma en una rama pública o privada, o si aun el forcejeo conceptual resulta estéril, enviarla al rincón de lo sui géneris. Ahí es donde se muestra escasa la ciencia del derecho público o del derecho privado, porque no puede decirse límpidamente: a esta norma la sujeta a la coyunda del Derecho Civil o de la Ley Administrativa. Encima de ello, como si no bastare, comprobamos que la norma civil está metida en un texto abrumadoramente administrativo; y como a su vez la norma 17801 ha sido incorporada al Código Civil, éste nos exhibe que contiene numerosas disposiciones de neto sabor administrativo, con lo que el Código Civil ni es todo Derecho Civil ni es el todo del Derecho Civil, como tampoco la Ley Administrativa es toda administrativa ni es todo el Derecho Administrativo.

III. NATURALEZA

De lo expuesto surge que no podemos dar una noción de lo que es el "Derecho Registral Inmobiliario como producto cultural prístino". ¿Por qué? Porque como tal no existe. Existe como situación administrativa peculiarmente técnica y organicidad contenida en una o más leyes que armonizan situaciones de naturaleza pública, algunas, y de naturaleza privada, otras. Este fenómeno en nuestro país, "no autoriza a erigir su especialidad normativa con la impronta de autónoma".

Opinamos que todo cuanto hace a la existencia, creación, competencia, procedimientos y quehaceres técnicos de los órganos registrales es dado por el Derecho Administrativo. Y que forzosamente, por la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

concatenación del funcionalismo orgánico con los intereses también privados en juego, deben insertarse entre sus normas aquellas que producen efectos dentro de lo civil. Así, una prórroga de la inscripción provisional es una norma administrativa aunque produzca efectos que allanan exclusivamente el campo de lo privado; la norma que imperativamente señala que la inscripción no subsana los defectos de que pueda adolecer un título, es una norma de derecho aséptica, porque tanto se aplica a un documento notarial, judicial o administrativo; en consecuencia, es norma que corresponde a la Teoría General de los Actos Jurídicos.

Empero justificamos, dada la complejidad de la actividad estatal y la diversidad de medios técnicos, el estudio particularizado de lo registral inmobiliario. Ello sin perder de vista el contexto en el cual se integra y por el cual adquiere vitalidad y coherencia. Con la aclaración de que no cuestionamos su denominación, que, en todo caso, es un accidente. Lo importante es individualizarlo y ubicarlo en la estructura a la que corresponde. Llámese Derecho Administrativo Registral, Derecho Registral o Derecho Registral Inmobiliario, carece de interés. Lo válido es saber de qué se habla y para qué sirve, cuál es su normación, y por ende, su competencia. Lo dicho es sin desmedro de una continua fragmentación cognoscitiva, que implicaría encasquetarse anteojeras reductoras del ámbito correcto de estudio. Porque no debe olvidarse del derecho, su unidad; que sus divisiones son hijas de la didáctica; que obedecen a razones de orden y semejanzas, pero no a sus existencias insulares ni al ostracismo de lo que no es idéntico o afín.

IV. SUJETO

La actividad registral es un ámbito privativo del desenvolvimiento de las potestades estatales. ¿Por qué? Porque es el Estado - por sí o por delegación - quien puede dar legitimidad mundana a un acto o derecho, por ejemplo: registro inmobiliario; o sustantividad a un derecho: registro de minas; o simple funcionalismo ordenador: registro de juicios universales; con la excepción del órgano público notario que no integra los cuadros de la Administración, pero de cuya actuación se obtiene la fe estatal.

Se aprecia, entonces, que la naturaleza de la función registral es pública, sea directamente cumplida, sea en su modalidad delegada. Por ende, públicos son sus órganos comitentes.

Teniendo circunscripto el objeto: nacimiento del derecho, en supuestos (constitutividad), investidura de mundanidad en otros (oponibilidad) y economía procesal en otros (registro de juicios universales), y establecido el sujeto comitente (Estado), logramos los datos para dar una noción del Derecho Registral Inmobiliario.

V. NOCIÓN

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Podemos decir que lo integra el funcionalismo del orden administrativo tocante a la dación de oponibilidad o mundanidad de ciertos documentos representativos de derechos o medidas cautelares, como al engendro burocrático de otros derechos, mediante sus memorizaciones instrumentadas por técnicas variadas y su eventual traslado a terceros de dichos datos.

¿Cómo se entiende esto? Del siguiente modo: es el funcionalismo, o sea, una actuación. Ella implica vivificación de algo o alguien. En este caso, del órgano Registro. Preferimos hablar de funcionalismo porque es hacerlo de la competencia, que lo es de deberes y obligaciones estatales cumplidos. Si dijéramos: "es el conjunto o sistema de normas que regulan . . .", iríamos, sin más, a la imagen de un cuerpo legal material potencialmente funcional. Mientras que hablar de funcionalismo es referirse a un órgano que está en movimiento, esto es, en ejecución tanto de lo finiquitado internamente como externamente. El derecho es vívido; normación aplicada a una conducta o acción. Cuando ni una ni otra se dan, no estamos frente al derecho sino a una dejación normativa por desinterés o inadecuación. En nuestro modo de ver, el ser normativo adviene cuando conductiviza una subjetividad o una actuación orgánica. Si esto no pasa al mundo del ser (no se "sertifica"), la hipótesis reguladora no deja de ser una fórmula cultural ininteraccionada.

"Tocante a la dación de oponibilidad o mundanidad de ciertos documentos representativos de derechos o medidas cautelares..." La dación de mundanidad es la oponibilidad, y se da por el ingreso de aquellos documentos en el registro inmobiliario, que es identificado como de "efectos declarativos". Hemos escogido la palabra mundanidad, porque abarca todos los individuos sin distinción de la clase de terceros contra quienes debe hacerse valer el derecho.

Proseguimos: "... como al engendro burocrático de otros derechos" Quiere decir que, tales, nacen únicamente por la intervención registral. Ausente ella, no habrá derecho. De ahí se demuestra el carácter constitutivo del acto jurídico registral, que, en el caso, es ambivalente: constitutivo por la gestación jurídica, y consecuentemente inscriptorio por su toma de razón. Los supuestos de constitutividad registral inmobiliaria son la afectación y la desafectación a/o de bien de familia.

Lo de "... engendro burocrático..." no tiene sentido peyorativo, sino indicativo de la ingerencia estatal, y de su debido proceso a seguir por los órganos imputados para ese quehacer.

"Mediante sus memorizaciones instrumentadas por técnicas variadas... ". Es lógico que si la función registral inmobiliaria es registrar, su rol dinámico sea mnemotécnico, o sea, conservar algo íntegramente o parcialmente o sucintamente. Por ello decimos mediante técnicas variadas, según sea el modo de transcribir, parcializar una unidad conceptual o volcada en lo sustancial, ora textualmente ora intelectivamente.

La técnica utilizable responderá, pues, también, a la infraestructura con que se cuenta.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Pero el rol acopiador de información es prefuncional al cometido publicitario, ya que sería poco elegante que un órgano inscriptorio se expidiera monacorde: "no se registran antecedentes... no se registran antecedentes . . . no se regis . . . ". He ahí la razón del agregado: " . y su eventual traslado a los terceros de dichos datos . . . " que, precisamente eso es la consistencia publicitaria: traslado al requirente del dato solicitado.

Esta es una noción de la función principal que cumplen los registros Inmobiliarios. Recalcamos es una noción y no una definición, que la consideramos inadecuada dentro del derecho, por la profusa fenomenalización que éste comporta. De ahí que de las definiciones jurídicas siempre haya fugas conceptuales o inaprehensión de matices que integran con importancia el supuesto que se intenta describir(8)(270).

VI. EFICACIA ERGA OMNES DE LOS REGISTROS PARTICULARES

Párrafo aparte merece la situación de los registros particulares. Sus efectos erga omnes, para nosotros son inexistentes. ¿Por qué? Porque la oponibilidad extrapartes de los actos y hechos jurídicos debe provenir de un texto expreso, como es, por ejemplo, el art. 2505 del Cód. Civil, y no por vía de interpretación. Más aún, cuando puede significar el disloque de instituciones que son armónicas apublicitariamente.

Sin embargo, don Alberto D. Molinario en el Curso de Derecho Registral, "Del Derecho Registral", páginas 16 y siguientes, amplifica el marco de lo registral y confiere a ciertos registros privados una eficacia que va más allá de lo querido por nuestra juridicidad.

Los registros objeto de su estudio son los concernientes a los animales de pedigree. Los ubica con valor de legitimación de la titularidad dominial de las cosas muebles. Para ello se vale de las constancias de esos registros privados "para dar por existentes en sus titulares la buena fe requerida por el artículo 2412 del Código Civil"; y así afirmar el derecho de dominio, cuyo objeto son semovientes especiales. Lo que el autor quiere decir es que por la existencia de los registros privados, no sería suficiente la buena fe a secas de la norma citada para configurar "la posesión de buena fe de una cosa mueble", que conduce a la presunción de ser titular de su dominio. Para ello requeriríase el dato de la inscripción del zaino o del doberman en el Stud Book o en la Federación Cinológica Argentina o en el Kennel Club Argentino, para que su titular pudiera "... repeler cualquier acción de reivindicación..." (art. 2412). ¿Por qué? Porque según Molinario, la obligación de inscribir a los canes o equinos o gatunos también, emanaría del art. 17 del Cód. Civil: "Los usos y costumbres no pueden crear derechos sino cuando las leyes se refieren a ellos o en situaciones no regladas legalmente". Como es usual de los amos de tan leales animales inscribir tanto los nacimientos como las tentativas de procreación v también las transferencias de dominio, y siendo ésta una de las hipótesis del art. 17:

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

" ... o en situaciones no regladas legalmente", resultaría que además de la posesión para tener la presunción de propiedad del semoviente sería necesaria la inscripción, que dotaría del otro requisito para rechazar cualquier reivindicación: la buena fe (arg. art. 2412 del Cód. Civil) .

No creemos que el art. 17 tenga la latitud señalada. Si así fuere, provocaría el derrumbe ideológico del art. 2412, el cual cumple un rol basal en materia de posesión y dominio de cosas muebles.

Podrá argüirse que los supuestos considerados constituyen una excepción al principio del art. 2412. Mas sucede que por vía de excepciones puede llegarse de un hermoso ramo de flores a un inerte conjunto de tallos desvaídos. Con ello, llevando la interpretación a ultranza y ante la carencia de registros para la inmensa mayoría de cosas muebles, y siendo costumbre, por ejemplo, de los comerciantes expedir facturas de las cosas vendidas, y de buena parte de los adquirentes, de conservarlas, podría llegarse a exigir a todo poseedor de cosa mueble su exhibición, para probar la buena fe de su posesión (con lo que se invertiría la carga de la prueba del art. 2412).

Pensamos que sin letra viva y clara no puede crearse la obligación o la facultad de inscribir para obtener oponibilidad de los actos, hechos, documentos, cosas o personas. La interpretación exagerada del art. 17 llevaría a trastocar el sistema jurídico de innumerables cosas muebles.

Entendemos que lo suministrado por aquellos registros son documentos expresivos de la genealogía de ciertos animales hasta el grado de bisabuelo o más aún, en alguna ocasión. Documentos tales crean la presunción juris tantum del linaje brillante del animalillo entre quienes quieren darle crédito. Y punto. Nada impide a su poseedor no registrado, transmitirlo por cualquier título. Nadie ni nada le impedirá la enajenación, salvo que la bestia "hubiese sido robada o perdida".

Lo que ha de impedirle será la exhibición en un domingo soleado de su animal en una exposición "pedigrera". ¿Por qué? Porque al no tenerlo registrado privadamente, su can ha de pertenecer a la subclase de bastardo. Pero esto sólo tiene que ver con el nivel de su cotización. También le impedirá hacer "la denuncia de servicio", que es el supuesto de dos o más amos con ganas de tener descendencia de sus pichichos; que juntan los papeles del pedigree, y ante el registro hacen manifestación del eventual propósito procreativo de sus sometidos, o sea, lo que no les niega la naturaleza, se lo restringen los hombres temerosos de una crusa "sin papeles".

Las constancias documentales o expedición de certificados de tales registros privados jamás pueden erigirse en la categoría de instrumentos erga omnes, a tenor del art. 979, inciso 2° del Cód. Civil.

De lo expuesto surge que una cosa es la conveniencia económica de mantener un pedigree, otra, la vanidad de poseer un animal con él, otra, la constitución de un medio de probanza (¿servirá como fecha cierta?), y otra muy distinta, la institución de la obligación de registrar con efecto de integrar el dato de la buena fe, que juntamente con la posesión de la cosa mueble, configura la presunción del dominio de ella.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Mientras el Estado y sólo el Estado sea el sujeto monopólicamente fedante de la bondad o legalidad de ciertas relaciones, los registros privados serán solamente eficaces para dar lustre a la alcurnia equina, canina, gatuna y las que luego se agregaren.

Lo dicho es sin desmedro de la posibilidad de que el Estado asuma exclusivamente la competencia funcional de aquellos registros, ya que si es cierto a priori que no se percibe un interés público de envergadura en ellos, según como se los examine podría ponderarse que los valores en juego son interesantes para una eventual recaudación fiscal.

VII. CONCLUSIÓN

Reencauzándonos hacia lo inmobiliario y en mérito a lo dicho, podemos concluir que su Derecho Registral lo integran en sentido amplio las normas que conducen los quehaceres principales que dejamos dicho, como asimismo las que regulan los cometidos colaterales o secundarios que son coadyuvantes a la función mayor. Esos quehaceres concurrentes, por su naturaleza técnica o técnico - jurídicas, en su normación son dictados competentemente por el mismo órgano registro, y salvo, claro está, conforme a los regímenes de autonomías provinciales.

En consecuencia, la normativa correspondiente es:

- a) Normas pertinentes del Cód. Civil y decreto - ley 17801 (incorporado al Cód. Civil) para el ámbito nacional;
- b) Leyes o decretos provinciales que se dicten en consecuencia del 17801 en lo que es de competencia local;
- c) Resoluciones dictadas por cada Registro dentro de su competencia;
- d) Normas administrativas dictadas por el superior del órgano o las legislaturas correspondientes;
- e) Leyes nacionales de fondo con repercusión en lo registral (13512, 14394, decretos - leyes 19550 y 19551, etc.);
- f) Leyes - convenios procesales judiciales - registrales (por ejemplo: entre la Nación y la provincia de Buenos Aires, N° 7109, etc.);
- g) Acordadas de las judicaturas correspondientes (por ejemplo: Acordada del 12,/12/67 de la Cám. Nac. Civil de la Capital Federal).

CONSULTAS **JURÍDICONOTARIALES**

I. DERECHO DE TANTEO: Venta en bloque de inmueble locado parcialmente y no dividido en propiedad horizontal

DOCTRINA: El régimen de la opción de compra de los artículos 34 y 55 de la ley 20625 no obliga al vendedor en bloque de un inmueble locado parcialmente y que no se halla dividido en propiedad horizontal, ley 13512, a someterlo a dicho régimen, debiendo el