

EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA REGISTRACIÓN EN LA REPÚBLICA ARGENTINA

Ana Gabriela Brizuela

Abogada, Escribana Pública Nacional.
Profesora Jefe de Trabajo Prácticos de
Derecho Registral, Derecho Notarial II
Universidad Nacional de La Rioja.

Palabras claves:

*Registración, notas,
Código Civil.*

Key words:

*Registration notes,
Civil Code.*

Resumen

El Derecho Registral Argentino ha tenido desde su origen una lenta evolución: esto ha estado signado por la posición concreta del máximo codificador de la república Argentina. Con el paso de los años, la necesidad de dar seguridad jurídica ante ciertos bienes o hechos, ha tornado cada vez más necesaria y frecuente la legislación sobre distintos tipos de registros.

Abstract

The Argentine Registration Law has had from the beginning a slow evolution: this has been marked by the highest specific position encoder of the Republic Argentina. Over the years, the need for legal certainty to certain goods or facts, has become increasingly necessary and common law different types of records.

INTRODUCCION

La historia legislativa de la registración en la República Argentina tiene como punto de partida la nota al art. 3203 Del Código Civil.

Previo a realizar el análisis del tema propuesto considero oportuno realizar un análisis y valoración de las notas y citas que figuran en el Código Civil.

Las notas en el código Civil son de trascendental importancia por cuanto muchas veces constituyen un trascendente acervo doctrinario vigente a nuestros días.

Dalmacio Velez Sarfield en una nota dirigida al Ministro de Justicia, Eduardo Costa, Donde eleva el Proyecto del Libro primero del Código Civil, expresa "...Me he visto en la necesidad de poner muchas veces largas notas en artículos que resuelven antiguas y graves cuestiones entre los jurisconsultos, o cuando ha sido preciso legislar en puntos de derecho que debían ya salir del estado de la doctrina y convertirse en leyes"¹.

Es sabido, que por imperio legal, las notas carecen de fuerza normativa, pero no menos cierto resulta que muchas veces clarifican lo preceptuado en la norma de fondo.

En su Oficio de Remisión del proyecto de Código Civil Vélez Sársfield dice "...Previendo que puede haber supresiones o adiciones en los artículos... cada título lleva una numeración particular, y así las que se hicieron no alterarán sino la numeración en cada título y no toda la obra. Cuando el Código haya de publicarse con las variaciones que se le hubiesen hecho, entonces, suprimidas las citas, concordancias y notas, se pondrán todos los artículos bajo una sola numeración y se corregirán en el cuerpo de ellos las referencias que se hacen". De ello surge con claridad que el codificador creía que el proyecto iba a ser revisado o que podría sufrir modificaciones, por lo que prevé que las citas y notas serían eliminadas.

Las notas del código civil han sido de inspiración para otros códigos y normas en el mundo.

¹ - MOISSET DE ESPANÉS, Luis, (1977), "REFLEXIONES SOBRE LAS NOTAS DEL CÓDIGO CIVIL ARGENTINO Y LA PUBLICIDAD REGISTRAL", Trabajo publicado originariamente en J.A., 1977-II-755.

DE LA OPINIÓN DE VÉLEZ SARFIELD SOBRE LOS REGISTROS

En la nota al Art. 3203 del Código Civil, nuestro codificador, Dalmacio Vélez Sarfield, ha plasmado su visión al respecto, al decir *“Se juzgó pues indispensable que constara en registros públicos la genealogía, diremos así, de todo bien inmueble, las cargas que reconociese, y las limitaciones que los contratos u otros actos jurídicos hubieren impuesto al dominio privado.*

Con esta mira se han creado registros públicos en muchas naciones, en los cuales las leyes mandan inscribir los títulos traslativos del dominio de los inmuebles, los títulos en que se constituyan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso o habitación, enfiteusis, censos, hipotecas, servidumbres, las sentencias ejecutoriadas que causen mutación o traslación de propiedades de bienes inmuebles, los testamentos que transfieran bienes raíces al heredero o legatario, las adjudicaciones de esos bienes en particiones aprobadas, los arrendamientos de las fincas que excedan de un cierto número de años, la anticipación de alquileres, de las cláusulas de restitución o reversión en las convenciones de bienes inmuebles, las reservas o condiciones que lleven consigo, la revocación, resolución o suspensión de la libre facultad de disponer de la propiedad; en fin, toda obligación que grave la propiedad territorial o que dé sobre ella un derecho real.

Para dar cumplimiento a leyes de esa importancia, se han dictado los reglamentos más prolijos, se ha hecho un verdadero código del que nacerán más cuestiones que las que por esas leyes y reglamentos se han querido evitar. Basta ver la ley hipotecaria de España los reglamentos que la acompañan, las explicaciones y comentarios que lleva, para comprender las dificultades a que dará ocasión todos los días.

En algunas naciones, como en Francia, se ordena, no la mera inscripción de los títulos expresados, sino su transcripción literal, lo que sería entre nosotros sumamente dispendioso.

La inscripción de los títulos se pone a cargo de un oficial público que debe hacer un extracto del título que deba inscribirse.

Los títulos que no estén inscriptos no perjudican a terceros, y así si un propietario enajena una finca por escritura pública y da la posesión, mientras no haya inscripto el título podrá enajenarla a otro.

Pero entre tanto la inscripción no valida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.

Un acto de enajenación no constituye la prueba del derecho del que enajena, ni por consiguiente del derecho del que adquiere, pues que nadie transmite más derechos que los que tiene. Los títulos inscriptos, pues, pueden ser anulados, ya por vicios intrínsecos, como falta de capacidad de los contrayentes, o por falta de verdadero consentimiento, o por vicios de forma.

En algunas naciones se ha creído que se podía liquidar la sociedad en todos sus bienes raíces, y se ha mandado inscribir todos los títulos existentes sobre dichos bienes. En otras se han fijado diversos plazos para hacerlo de dos, diez y veinte años. Otras han ordenado que la inscripción sea voluntaria, y que vaya haciéndose, a medida que vayan transmitiendo o gravándose los bienes raíces.

No conocemos los resultados de un sistema tan vasto, ni calculamos su extensión en pueblos en que puede ser tanta la subdivisión de la propiedad por la ley de las sucesiones. Entre tanto, en naciones como la Francia, en que no sólo se exige la inscripción de los títulos de los inmuebles y de todas sus desmembraciones, sino que es necesaria la transcripción íntegra de ellas, se dejan subsistentes, sin embargo, las hipotecas tácitas de las mujeres casadas y las de los menores: suficiente para hacer inútil todas las reformas del sistema hipotecario.

Nosotros no nos hemos decidido a proponer leyes semejantes. Creemos que sólo debía hacerse lo más indispensable: reglar de una manera precisa los derechos hipotecarios y concluir con las hipotecas legales hasta que la experiencia y el ejemplo en otras naciones, nos enseñen los medios de salvar las dificultades del sistema de inscripción de todos los títulos que hemos mencionado. El cuidado de la legalidad de los títulos que se transmitan, queda al interés individual siempre vigilante, auxiliado como lo es en los casos necesarios, por los hombres de la profesión. Si aun así quedan algunos embarazos al sistema hipotecario, diremos que las leyes que crean los registros públicos, tampoco han alcanzado a salvarlos todos, a

pesar de los costos y dificultades que imponen a la transmisión de todos los derechos reales.

La inscripción no es más que un extracto de los títulos y puede ser inexacta y causar errores de graves consecuencias. La inscripción nada garantiza ni tiene fuerza de verdadero título, ni aumenta el valor del título existente. Apenas fija en cabeza del adquirente los derechos que tenía su antecesor; no designa, ni asegura quién sea el propietario, a quien verdaderamente pertenezca la cosa. Si fuese posible por ese sistema la legitimación de la propiedad, el examen justificativo debería confiarse a una magistratura que conociera la verdad de los actos y sus formas necesarias, pero entonces se transformaría su jurisdicción voluntaria en contenciosa, sometiéndose la voluntad libre de las partes a una autoridad que ellas no habrían reclamado.

Lo que prescriben las leyes de los Estados que han creado los registros de las propiedades para salvar la ilegitimidad de los títulos, ataca en sus fundamentos el derecho mismo de propiedad. Si el oficial público se niega a registrar un título por hallarlo incompleto, ¿puede el interesado ocurrir al juez ordinario y comenzar ante él un verdadero juicio sobre la propiedad? ¿Pero con quién litiga el propietario que está en pacífica posesión de su derecho, aunque sea por un título que no esté bajo las formas debidas, o que aparezca con un vicio, por ejemplo, la incapacidad para adquirir o transmitir derechos reales? ¿Qué género de pleito será ése que no tiene contradictor alguno a la propiedad? ¿Cómo obrará el Poder Judicial, sin que el interés de las partes venga a solicitar su intervención? Entre tanto, el título no podrá registrarse, ni se podrá imponer una hipoteca en esa propiedad, aun cuando lo quieran el acreedor y el deudor.

En un país como el nuestro, donde el dominio de los inmuebles no tiene en la mayor parte de los casos títulos incontestables, la necesidad del registro público crearía un embarazo más al crédito hipotecario. El mayor valor que vayan tomando los bienes territoriales, irá regularizando los títulos de propiedad, y puede llegar un día en que podamos aceptar la creación de los registros públicos. Hoy en las diversas provincias de la República sería difícil encontrar personas capaces de llevar esos registros, y construir el catastro de las propiedades, y sus mil mutaciones por la división continua de los bienes raíces que causan las leyes de la sucesión,

sin sujetar la propiedad a gravámenes que no corresponden a su valor para satisfacer los honorarios debidos por la inscripción o transcripción de los títulos de propiedad.

De esta nota se desprende que el codificador ha preferido no legislar sobre los registros de la propiedad, aduciendo entre otras cuestiones las siguientes:

- Falta de personas capaces de llevar esos registros
- Territorio extenso
- Diversidad de situaciones que pueden afectar los inmuebles
- Altos costos debido a la inscripción o transcripción de los títulos de propiedad

Esta situación ha variado notablemente a través de los años donde se ha regulado sobre distintos tipos de Registros.

Así la Ley 17801 del 28 de junio de 1968 ha creado el registro de la Propiedad Inmueble. Esta norma rica en cuanto a principios registrales ha sido el basamento de otras normas y de vigencia a la fecha.

También se ha regulado sobre Registro de Aeronaves (Ley 17.285) , Registro Civil del Estado y Capacidad de las Personas (Ley 26.413), Registro de Buques (Ley 20.094); Registro Público de Comercio (Código de Comercio Argentino), Registro de Marcas y Señales (Ley 22.939), etc.

Mas recientemente a nivel nacional se han creado registros dependientes de distas áreas, por ejemplo:

1.- **Registro Nacional de Datos Genéticos vinculados a Delitos contra la Integridad Sexual**, el que funcionará en el ámbito del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación.

Esta ley fue sancionada el 3 de Julio de 2013 y promulgada el 23 de julio de 2013.

Se publicó en el boletín Oficial el 24 de julio del mismo año.

Este Registro tendrá por fin exclusivo facilitar el esclarecimiento de los hechos que sean objeto de una investigación judicial en materia penal vinculada a delitos contra la integridad sexual previstos en el Libro Segundo, Título III, Capítulo II del Código Penal, con el objeto de proceder a la individualización de las personas responsables.

2.- La Ley 7775 de la Provincia de Salta crea el Registro Provincial de Condenados vinculados a Delitos contra las Personas y contra la Integridad Sexual.

Fue Sancionada el 25 de junio de 2013 y publicada en el Boletín oficial el 22 de julio del mismo año.

Este Registro tiene por fin exclusivo facilitar el esclarecimiento de los hechos que sean objeto de una investigación en materia penal vinculada a delitos contra las personas, previstos en el Libro Segundo, Título I, y contra la integridad sexual previstos en el Libro Segundo, Título III, Capítulo II, Capítulo III y Capítulo IV, del Código Penal de la Nación, cometidos en la provincia de Salta.

Para su cumplimiento, la autoridad de aplicación, deberá asentar y actualizar, previa orden judicial, toda la información establecida en la presente Ley con relación a las personas que hayan sido condenadas, mediante sentencia firme pasada en autoridad de cosa juzgada.

3.- Mediante Resolución 961/13 del Ministerio de Salud se crea el **Registro Nacional de Personas Internadas por Motivos de Salud Mental del Ministerio de Salud (Resam)** incorporándolo al Sistema Nacional Único de Información Sanitaria (S.U.I.S.). Fue emitida el 30 de julio de 2013 y se publicó en el Boletín Oficial el 5 de Agosto de 2013.

4.- Ley 7255 de Resistencia- Chaco crea "**Registro de Deudores Hipotecarios de Vivienda Única de la Provincia del Chaco**".

Este registro tiene por objeto relevar el universo de deudores que se describen en el artículo 4º y que cumplimenten con los requisitos establecidos en el artículo 5º de la presente ley. La simple inscripción no implica la obtención automática de subsidio, quita, espera, perdón ni circunstancia alguna que pueda alterar la relación jurídica habida entre el deudor y el acreedor.

La Ley fue sancionada el 19 de junio de 2013 y se promulgo el 12 de julio de 2013, publicándose en el Boletín Oficial el 24 de julio de 2013.

5.- Decreto 1.315/2013 **Registro Nacional de Productores de Software y Servicios Informáticos.** Este Decreto nacional de fecha 9 de septiembre de 2013 publicado en el Boletín Oficial el 16 de septiembre de 2013.

El Decreto atiende a *los diferentes efectos positivos que han contribuido al crecimiento y desarrollo económico, y que se ven reflejados tanto en lo*

que respecta a la creación de empleo calificado como en el desarrollo de actividades de investigación y desarrollo, aumento de las exportaciones y obtención por parte de las beneficiarias de certificaciones de calidad.

Los registros han sido seleccionados por una cuestión temporal, lo que no implica la creación de otros.

Luis MOISSET de ESPANÉS nos dice “debemos insistir en que el Registro encuentra su justificación en la necesidad de dar publicidad a las relaciones o situaciones jurídicas existentes, y brindar de esta manera protección efectiva a todas las personas interesadas. Esta finalidad es uno de los principios rectores de toda ley registral...”² .

No podemos olvidar que el fin de los registros es “es lograr la adecuada publicidad de las relaciones o situaciones jurídicas existentes. La necesidad de mejorar los sistemas de publicidad se hace sentir especialmente en el campo de los derechos reales.”³

Concluyendo, de estas innovaciones normativas se desprende que con meridiana claridad que a través de tintos organismos legislativos (nacionales, provinciales, etc,) se ha revertido la originaria posesión de Dalmacio Velez Sarfield, ya sea por haber superado la idea de carecer de personas capacitadas o por la simple razón que el objeto de registración se impone por su importancia social.

² MOISSET de ESPANÉS, Luis, (1971), “**CERTIFICADOS E INFORMES del Registro de la Propiedad Inmueble** (ley 17.801)” por Publicado en Revista Notarial de Córdoba, año 1971, N° 21, p. 63, y en el E.D. 40-723.

³ Ibidem

BIBLIOGRAFIA

MOISSET DE ESPANÉS, LUIS, 1977, "Reflexiones Sobre Las Notas Del Código Civil Argentino y La Publicidad Registral". J.A., 1977-II-755. Argentina.

MOISSET DE ESPANÉS, LUIS, 1971, "CERTIFICADOS E INFORMES Del Registro De La Propiedad Inmueble (ley 17.801)". Revista Notarial de Córdoba, Argentina.

Cita de este artículo:

BRIZUELA, A. G. (2013) "Evolución histórica de la registración en la Republica Argentina" *Revista IN IURE [en línea]* 1 de Noviembre de 2013, Año 3, Vol. 2. pp. 110-118. Recuperado (Fecha de acceso), de <http://iniure.unlar.edu.ar>