XVII* Congreso Internacional
De
Derecho Registral.-

LIMA. Rca de Peru.
11 al 14 de Octubre de 2010.-

**Subtema II: “Protección del Derecho de Propiedad, Sistema y Consecuencias
Financieras”**

El “Debido Procedimiento Administrativo Registral”

Dr.Alberto F.RUIZ de ERENCHUN

La idea y sus antecedentes:

Convocados para el XVII* Congreso Internacional de Derecho Registral, que en Lima. Peru celebra el Centro Internacional de Derecho Registral, con el auspicio de colegas registradores de ese hermano país, que abren sus puertas a los especialistas de todo el mundo, el subtema II “Protección del Derecho de Propiedad, Sistema y consecuencias financieras”, es el ámbito propicio para hacer conocer –continuando– el pensamiento que venimos sosteniendo desde hace unos años en el tema de los que denominamos “asientos viciados”. Sobre el mismo tuvimos oportunidad de hacer conocer nuestras ideas en ocasión del XVI* Congreso del CINDER, celebrado en Valencia en mayo de 2008. En aquella oportunidad el trabajo aportado se presentó en el Tema 2: El Control de Legalidad en la atribución de los derechos reales” y precisamente se tituló: *“Asientos Registrales Viciados”*. Consta en los anales.-

También la cuestión que es realidad y preocupación de los registradores del área fue uno de los temas abordados en el Comité Latinoamericano de Consulta Registral al celebrar el XXIII* ENCUENTRO, entre los días 20 y 24 de septiembre de 2010 en México (D.F.), y fue precisamente abordado en relación al “Principio de Inscripción”, “El procedimiento administrativo registral que se aplica en cada país”. Como allí dijimos, nos resulta particularmente atractiva la cuestión por cuanto hace más de una década dirigimos la vista a un aspecto de “la inscripción”, como es la “situación que se presenta” cuando por diferentes vías llega al “registrador” la noticia o convicción documentada, que una de esas “inscripciones” está “viciada” y no por cierto de la clásica “inexactitud” por defecto “material” o de “concepto”, sino por que medió una ***labor ilícita en la confección formal o material, del documento inscripto.***

Explorando la doctrina clásica vimos como se dirigieron los “casos” al terreno del puro derecho penal, quedando “a la espera” de la “revocación del asiento de inscripción” desde esa sede. El fracaso de esa espera, hizo que fuéramos espectadores de la consolidación y configuración de verdaderos “despojos patrimoniales” a la vista de jueces y especialistas. Sin ningún escrúpulo frente a la injusticia social, la corrupción de los medios que sirven a la “seguridad de los derechos”, la paz social por medios lícitos, el desbaratamiento de derechos de estirpe constitucional, y la convalidación del delito y la pura “fuerza de lo económico”, por encima de los “actos celebrados por el “vero dómínó” con discernimiento intención y libertad”, parapetándose en la doctrina de la “apariencia”, nacida para los casos de excepción y desvirtuada para convertirla en “pantalla permanente”, que convalide el ilícito convertido en regla.

Así fue que fruto de esa “observación de la realidad” no sólo en mi país sino de la mayor parte de los países de Latinoamérica, nacieron distintos aportes en diferentes jornadas, congresos o encuentros de la especialidad, en los que se me brindó la posibilidad de ir exponiendo la idea que hoy traemos, ante los registradores y especialistas de Latinoamérica, con un desarrollo puntual, apoyado en el “valor de la experiencia registral en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal” y con alguna jurisprudencia judicial de casos que fueron motivo de “recurso de revisión” en la Justicia Nacional de la Cámara de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal.

La idea apunta a establecer y desarrollar el “tratamiento de estas situaciones” dentro del “procedimiento administrativo registral” que todos los países tienen, como dato esencial e ineluctable, de su “quehacer registral” de todos los días, ya que por ley indefectiblemente desde el “ingreso” de un documento inscribible, hasta que culmina el proceso con la “salida” del mismo, con el tratamiento registral que según la “calificación registral” le hubiere correspondido, se cumplen una serie de

etapas con diferentes “procedimientos” según la técnica de cada país y lugar, pero en “todos llevando a cabo un procedimiento”.

Estoy convencido que hay que brindar “tratamiento registral” con un procedimiento adecuado, a estos “supuestos” y “nuevas situaciones” donde el ciudadano común se arrima al Registro y solicita como en muchos otros aspectos de la vida de nuestros días, la “protección del Estado” a su persona y derechos. Hace ya tiempo que no sólo en estas “situaciones” sino en otras muy vinculadas al quehacer del Estado el Registro tiene una actitud preactiva para consolidar un mejor sistema de vida que en definitiva de eso se trata, cuando hablamos de nuestro servicio.

Por ello si para hablar de “registro de un documento”, debe existir: el documento, su presentación, su calificación registral y “el asiento de inscripción”, que legalmente le corresponda. La pregunta es ¿cuál es el procedimiento administrativo registral ?” que debemos llevar a cabo en los supuestos ya indicados en los cuales: se toma conocimiento por parte del registrador de estar frente a una “inscripción obtenida” mediante un documento que carece de suficiente base legal en sus antecedentes inmediatos. Documento con génesis creativa delictiva, sea por “sustitución dolosa” del “vero dómimo” (sea persona de existencia visible o persona jurídica), utilización de documentación falsa o adulterada, engaño doloso al funcionario actuante, u otros casos de la especie.-

También dentro del mismo escenario, los casos donde el “vero dómimo” o un familiar directo en forma espontánea o con apoyo de un profesional del derecho se acerca al “Registro de la Propiedad”, como una “oficina del Estado” para hacer saber que está siendo sometido a hechos delictivos respecto de sus derechos oportunamente inscritos, y sin perjuicio de denunciarlo penalmente, lo anticipa, documenta, y solicita “atención registral” de su situación para evitar que se “sorprenda a tercero”, “utilizando el registro de documentos nacidos de esos hechos delictivos”, antes que lleguen medidas preventivas desde el ámbito judicial.

Esta problemática vivida como indicamos desde hace décadas al frente del servicio del Registro, han dado lugar a los diversos aportes indicados y que se traen como antecedentes de la idea que consiste en consagrar en forma universal, los siguientes puntos que serían bases de ese procedimiento administrativo registral, en los casos de “inscripciones o asientos viciados”, o “necesidad de particular vigilancia” de las inscripciones legítimas de derechos de sujetos con pruebas y evidencia que mediante ciertos hechos sobrevendrán “documentos sin soporte legal suficiente”, pudiendo ser ilegalmente despojados de la titulación que emerge de esas inscripciones.

Esas bases son:

1. Un procedimiento “escrito” en un expediente administrativo especial que dé participación expresa a “todos los sujetos vinculados” como titulares de los derechos resultantes de esas inscripciones, o como “funcionario” autorizante de los documentos que les dieran origen y que las hubieren producido siguiendo el procedimiento establecido al efecto en cada país. (sean los documentos notariales, judiciales o administrativos).

2. La finalidad del proceso administrativo abierto al efecto, sea documentar y acreditar la legalidad o ilegalidad de la “situación denunciada” o “advertida por el registrador” al momento de llevar a cabo su labor de “calificación registral” de un documento presentado para ser “inscripto”.

3. El procedimiento administrativo culmine con un “pronunciamiento expreso y fundado” del responsable máximo dentro del Registro de la “guarda y tutela de las inscripciones”, respecto del o los “asientos viciados puestos en crisis”.

4. Se “notifique” en forma fehaciente y documentada en esas actuaciones administrativas, del resolutorio antes indicado, a todas las “partes

interesadas” según se indica en 1, e igualmente a los funcionarios y causas judiciales que correspondieren según el estado del caso.

5. Estos “pronunciamientos” sean en todo caso, judicialmente revisables según los recursos registrales disponibles respecto de los supuestos de “calificación registral” de documentos inscribibles, ó aquella vía especial que se destine al efecto.-

Y como un aporte mas para este “XVII* Congreso Internacional de Derecho Registral (CINDER), traemos la síntesis expuesta, y el trabajo elaborado para participar en la hermana República de Colombia, en julio del presente año, en ocasión de organizar la Universidad Externada de Colombia, una jornada muy especial de celebración del 40* aniversario de la sanción de la normativa notarial y registral que los gobierna.

Y lo traemos con el agregado en la “documentación del anexo”, del último pronunciamiento habido en mi país, sobre la cuestión del “procedimiento administrativo registral” en estos casos, en ocasión de celebrarse la “XLVII* Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad”, Institución nacida en el año 1964 de la mano del Dr.Edgardo A.Scotti, creador de la transformación registral vivida desde la década del 60 en la República Argentina y proyectada a los países hermanos de América y el mundo.

Prueba evidente del curso que están siguiendo los registradores de mi país frente a una “problemática” que verdaderamente no cuenta con doctrina ni legislación que expresamente la contemple, pero que puestos frente al “ilícito manifiesto” no dudan en adoptar como “funcionarios del Estado” un camino objetivo, en actitud preactiva y que garantice bases constitucionales como respuesta.

El trabajo mencionado es el que sigue transcripto a continuación:

Presentación del tema:

Es común que en la doctrina de los autores se haga una Exposición del Procedimiento Registral, acudiendo a la exposición de los principios (universales) del Derecho Registral que adoptó la ley que se pretende presentar o enseñar como es su realidad operativa. O sea se explica cómo y cuándo se pone en movimiento la registración de un documento inscribible en ese Registro para producir una mutación de los asientos, destinada conforme ley, a producir los efectos que consagre el ordenamiento jurídico al que pertenece.-

Asi los autores españoles lo hacen respecto de su Ley Hipotecaria ¹, los autores mexicanos, o colombianos² de las suyas y del mismo modo los doctrinarios de

¹ **Lacruz Berdejo, Jose L.Sancho Rebullida;Francisco de Asis.** “Derecho Inmobiliario Registral”.ed.Bosch.Barcelona.1968. pág.. **Villaro, Felipe P.**”Elementos de Derecho Registral Inmobiliario” 3ra.edic.Scotti Editora.2003.v.pág.10 in fine, pgs.27 y sgts. **Andorno, Luis O.Marcolin de Andorno, Marta** “Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17801. Comentada. Anotada” 2da. ed. Hammurabi. 1999. (ver Palabras Previas de los autores).**López de Zavalía, Fernando J.** “Curso Introductorio al Derecho Registral” Zavalía edit..1983. (entre otros muchos); **Kemelmajer de Carlucci, Aida Rosa**, “Calificación registral de documentos que tienen origen en decisiones judiciales”. ed. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España Centro de Estudios Registrales.1996.págs.42 y sgts.**Moisset de Espanes, Luis** “La Publicidad Registral”.Palestra Editores.Lima 2004.págs.107/379.

² **Caicedo Escobar, Eduardo.** “Derecho Inmobiliario Registral”.Ed.Temis.S.A. Bogota.1997.como oficina pág.23/4;desde los principios registrales pags.36/57; finalmente

cada país, según sea el Estado Nacional que se trate. Algunos aprovechan sus semejanzas, otros precisamente hacen de sus diferencias la matización que les permite explicar y enseñar su “procedimiento registral”.-

Esto es en definitiva lo que es conocido como el “procedimiento administrativo registral” de cada país o sistema legal que se trate. Y no son pocas las diferencias y particularidades que cada país tiene precisamente en atención a su propio “carácter nacional” que motiva necesariamente marcadas matizaciones. Y por cierto no por mero afán diferenciador, sino precisamente por que así es el procedimiento que se tiene adoptado y es pacífico en ese pueblo.-

Aunque no está cerrada la polémica sobre la “naturaleza jurídica” del “procedimiento registral”, es decir si es de toda naturaleza administrativa³ o si como algunos creemos⁴ está mucho más cerca de los casos de “jurisdicción voluntaria” que del puro “derecho administrativo”, también desde los comienzos de la dogmática en la materia se enseña y estudia “el procedimiento registral” presentando los procedimientos que acompañan a los principios de rogación, calificación, e inscripción y dentro de este las especies o variables del caso de inexactitud, considerando las materiales y las de concepto como las dos variables que presenta la falta de concordancia de los asientos existentes en el Registro, con la realidad extra-registral.-

Forma parte de esa “enseñanza-exposición” señalar qué es el principio de prioridad, de rogación, de tracto sucesivo, o la modalidad del abreviado. Así luego de qué modo disconformarse con la “calificación registral” (principio de legalidad) etc. En definitiva, se recorre el camino que sigue el documento que se presenta a inscribir, deteniéndose cuando los “efectos” del sistema así lo exijan, para que se comprendan y visualicen las particularidades del “Registro” que se trate.

Hay por lo tanto como un “acuerdo universal” es decir mayoritariamente admitido, que este es el método para exponer y enseñar el que podríamos denominar “procedimiento administrativo registral”, y no por que de ese modo estamos diciendo cual es la “naturaleza jurídica” del procedimiento, sino que se explicitan como son los pasos o procedimientos que se desenvuelven para obtener un asiento o mutación en el Registro Inmobiliario. Y por que no, también, el procedimiento para producir “publicidad registral”.⁵ -

Metodología similar exponen quienes enseñan el derecho procesal civil o penal, cuando también se ocupan precisamente de exponer y enseñar cuales son los pasos o el procedimiento formal que implican los conceptos de acción y jurisdicción en la disciplina. Para ello enseñan proceso, diferenciándolo de procedimiento, pero en todo caso como sucesión de etapas o “instancias” (como se las llama por especialidad y tipificación) cuyo desenvolvimiento necesario hace precisamente al “contenido” del “debido proceso” para la aplicación de la ley, por un funcionario tercero e independiente de quienes debaten, atendiendo a la garantía constitucional del principio

describiendo el procedimiento registral págs.80/1; En Argentina, siguiendo la exégesis legal, o sea directamente la mecánica legal, **Andorno, Luis O. Marcolín de Andorno, Marta** “Ley Nacional Registral Inmobiliaria-Ley 17801. Comentada. Anotada.” ed. Hammurabi. 1989. Por el contrario y en línea con la exposición del “Procedimiento Registral” dedicando un capítulo especial al desarrollo del tema ver en **De Reina Tartiere, Gabriel**: “Manual de Derecho Registral Inmobiliario” ed. LA LEY. BsAs. 2003. pág. 85/101.-

³ **Villaro, Felipe P.** “Elementos de Derecho Registral Inmobiliario” 3ra. edic. Scotti Editora. 2003. Naturaleza: págs. 62 y sgts. Citando inclusive la postura “ecléctica” de **Lacruz Berdejo**.

⁴ **Roca Sastre, Ramon M.** Tratado de Derecho Hipotecario”. ed. Bosch. Barcelona. 1968. T II*. págs. 244/50 con toda claridad y desarrollo.-

⁵ Que en nuestro país, es de dos especies bien diferentes la “meramente informativa” (art. 27 ley 17801) y la que provee “reserva de prioridad”, (arts. 23 y 24 ley 17801) que es señalativa y produce “efectos materiales” en el derecho de fondo.

de defensa en juicio, la "función judicial" como único poder del Estado, para garantizar la paz social por medio del derecho, desterrando definitivamente la "justicia por mano propia".

Es por ello que antes y con el concepto de "acción" se explica y se debe enseñar, cómo es una demanda y cual es su contenido material. Es decir que recaudos formales debe tener para no fracasar. Y así sucesivamente con todas las etapas y componentes del "proceso judicial" que se refleja en un "expediente escrito" o "causa" o como se le denomine.

La actividad de los Registros y el "procedimiento administrativo"

Definitivo impulso ha recibido y también desde la década del 60 en el siglo XX, el estudio y consecuente desarrollo, en el puro ámbito de la ciencia del derecho, de la diferencia entre procesos en el Estado de Derecho, identificando claramente las tres funciones jurídicas del estado, los cuales "6 pese a integrar la unidad jurídica del Estado, tienden a cumplir el cometido específico con que lo distingue la teoría de la división de poderes". Es claro que existe en consecuencia un ámbito bien claro para que se cumpla el acto jurídico estatal registral. Nace así la nítida distinción de "procedimiento". La cual según nuestro maestro ya citado son "las distintas formas en que se desenvuelven prácticamente los procesos", concordando plenamente con Langrod al sostener que "el procedimiento administrativo se refiere a la actividad práctica jurídica de la administración pública para que manifieste y ejecute sus actos en forma ordenada, regulada y sistematizada, ya sea de oficio o a instancia de los administrados "7

En lo que la moderna doctrina del derecho administrativo no duda ni discrepa es en afirmar la existencia de "principios específicos que rigen el procedimiento administrativo", y por tanto los "procedimientos" donde se desenvuelve sin dudar en nuestra América latina el quehacer de los Registros de la Propiedad Inmueble.

No cabe duda que desde el mismo origen preconstitucional, nuestros Registros de la Propiedad en Latinoamérica, fueron motivo de actividad regulada del Estado. Primero Virreynal,⁸ luego independiente en cada Estado independiente al darse cada nación su propia organización registral. Pero siempre y en todo caso, desenvolviendo su labor, mediante la "producción de un acto escrito (el asiento de inscripción o anotación) reglado".

Por ello señalamos con independencia de la "naturaleza" de ese acto, la siempre existente presencia del "procedimiento". Y ese procedimiento como "administración". Como acto administrativo, con particular efecto y alcance. Pero acto

⁶ **Fiorini, Bartolomé A.** "Procedimiento Administrativo y Recurso Jerárquico" ed. Abeledo-Perrot. BsAs, 1971; 1ra parte; **G. Langrod** "Procédure administrative et Droit administratif". Separata de la "Revue Internationale des Sciences Administratives" 1956. pags. 11 y sgts. **Garrido Falla, Fernando** "Tratado de Derecho Administrativo" Ed. Instituto de Estudios Políticos. Madrid. 1963. Vol. I. al incursionar en "acto administrativo" pags. 379 y sgts. Vol. III. al tratar en el cap. II el recurso como medio de revisión págs. 13 y sgts. donde cita especialmente en cita n°1 de pag. 14 la doctrina Italiana de **Bracci**; y **Cannada-Bartoli** en "Riv. Trim. Dir. Pub." enero marzo 1962 pags. 22 y sgts.-

⁷ **G. Langrod.** ob. cit

⁸ Ver **Real Cédula para América del 25 de septiembre de 1802**, efectiva aplicación en América de la "**Pragmática de Carlos I**" de 1539, ratificada y ampliada en la "**Pragmática de Carlos III**" en 1768. Cédula expresamente aludida por **Dalmacio Vélez Sársfield**, en la nota a los arts. 3145, 3146 y 3147 del Código Civil argentino, en el año 1869 de su sanción y vigente desde 1-1-1871.- conc. **Caicedo Escobar, Eduardo**: ob. cit. pag. 175/6; **Ruiz de Erenchun, Alberto F.** "Orígenes y Prospectiva del Derecho Registral en Latinoamérica". Superintendencia Nacional del Notariado y Registro de Colombia. Santa Marta. Colombia. 1988.-

administrativo que su “realización material” no la cumplía, ni el particular “interesado” en que se produzca, ni el “funcionario autorizante” del documento en el cual llega al Registro la “mutación” que se desea producir en el Registro.

Empero las particularidades del “procedimiento administrativo registral” no han sido materia de mayor desarrollo y detenimiento doctrinario. Tal vez precisamente por la vinculación de esos “pasos” con el “derecho local” o procedimiento que se aplica en concreto para producir “el registro” y tener en todo caso “fuente” en una ley o reglamentación local para el Registro, dando por “sobrentendido” que esa regulación es la “manifestación” de tal o cual principio de derecho registral contenido en el sistema.

Al recorrer esa normativa advertimos que hay silencio del procedimiento frente al “asiento registral producido por documento viciado”. Esta cuestión es la que nos mueve a impulsar la iniciativa que al ser expuesta y desarrollada ha sido recogida expresamente en estos días por doctrina actual en España⁹, compartiendo la preocupación.-

Como la ley local o “reglamentación regulatoria” de ese procedimiento, se refiere siempre a la ley principal de la materia, que a veces es un capítulo del propio código civil y otras, la ley específica de alcances nacionales, ese procedimiento nunca contiene normas o procedimiento específico relativo a los casos de “asientos registrales” producidos por “documentos viciados”.-

Seguramente por que hasta hace muy poco tiempo se consideró que esos asientos por estar dentro del género de las “inexactitudes registrales”, debían tratarse como estas. Por lo tanto si la inexactitud era meramente material o de concepto, el catálogo de soluciones estaba predispuerto para cada especie.

Creemos sin embargo que es necesario detenerse y considerar un procedimiento especial dentro del Registro, que contenga los modernos conceptos del “debido procedimiento administrativo” con total y directa participación de todos los protagonistas e “interesados” que traduzca las garantías y vigencia plena del Estado Constitucional de Derecho Democrático, donde el Registro ceda paso desde su clásico rol estático y pasivo, al dinámico y proactivo que reclama el “servicio registral” de nuestro tiempo, dando lugar en ciertos casos, al dictado de un pronunciamiento fundado que disponga la cancelación del “asiento viciado” y la vigencia plena del (o los) precedente sobre el que se “apoyo” una ilicitud documental, probada precisamente en esas actuaciones administrativas especialmente abiertas al efecto.-

Todo, sujeto siempre a recurso judicial de revisión por jueces competentes (conf.art.9 inc.b) y doctr.ley 17801).

Problemática derivada de la Inautenticidad Documental

Pero he aquí que la “especie” del “asiento registral viciado”, proveniente de un “documento inauténtico” o “apócrifo”, no fue motivo de mayor detenimiento y se

⁹ **de la Puente de Alfaro, Fernando**. “Medios de calificación del registrador y título cuya nulidad no resulta del mismo: Una propuesta”. (en Cuadernos de Derecho Registral” del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España” en imprenta) Trabajo inédito aún al momento de ser expresamente puesto en nuestro conocimiento por su autor, luego de haber podido conocer su sólido pensamiento, envidiable visión de la materia y compartido en Santa Fe (argentina, abril de 2009. II Foro Internacional de Derecho Registral, en ocasión del XV* Congreso Nacional de Derecho Registral, entre otras) una serie de fecundas discusiones sobre la “nueva especie de inexactitudes” que se presenta de diferentes maneras pero en todos los continentes.- (su autor puede ser contactado en la dirección de correo electrónico: fdpuente@registradores.org)

lo consideró "inexactitud de concepto". Sin embargo, la aparición en no pocos de nuestros Registros de la Propiedad Inmueble, de asientos provocados por documentos apócrifos o sin suficiente base legal (judiciales o notariales), que producen un "asiento registral viciado", pero que en todo caso "cancelan" un derecho sin causa jurídica lícita, ha puesto a los registradores frente a reclamos de los inocentes afectados que se ven compelidos, si nos atenemos a la "doctrina clásica" a tener que transitar todo un "proceso judicial civil" o "penal" contra un "sujeto de derecho" que no conocen. Que muchas veces es un "sujeto inexistente" y/o de "paja", para dificultar el desenredo, y por ende posibilitar por el puro paso del tiempo la "impunidad" de los "autores" e impedir su individualización y consumir el fraude por esa "vía".-

Otras veces son los "afectados" quienes advierten que se les ha "sustituido ilegalmente" la persona, mediante falsificación de documentos de identidad, y consecuente sustitución de persona, y acuden no sólo a la denuncia penal, sino también a solicitar ante el Registro, por escrito e "in personam", que se les brinde protección registral ínterin se desenvuelven los procesos del caso, y para evitar que "terceros" sean sorprendidos con la "apariencia" y el empleo de esos "asientos viciados".-

Mientras tanto, en uno u otro caso, según la "doctrina clásica" (sobre la estabilidad de los asientos), el "registro" era inamovible por el mismo. No hay un "procedimiento registral" (expreso) para estos casos.

Respuesta:

Nada se previó, fuera de las clásicas respuestas sobre el empleo de la acción civil o penal para subsanar el "asiento registral viciado". Frente a estos sucesos que señalamos como "verdadera pandemia con personería propia" y desde una postura que nos impuso la realidad material de todos los días en el servicio del Registro, luego de mas de 30 años de experiencia dentro del mismo, siguiendo el "camino clásico" (que impedía al registrador hacer algo de oficio) y frente a la importancia que para el ciudadano común revisten los asientos registrales, por la fé publica que mana de todo acto de un funcionario público como es el registrador, entendemos que cabe, dar un giro a esa postura y mediante un "**debido procedimiento administrativo registral**" con una actitud "proactiva" en favor de la paz por medio de la ley y el derecho, brindar el necesario amparo al ciudadano común que está dentro del marco de la ley y es agraviado sorpresivamente en sus derechos. Creándole dificultades morales y materiales de singular cuantía, que le reportan muchos años de contienda judicial, sin haber dado causa para tener que ir a juicio, costos que muchas veces no puede enfrentar, y en definitiva, tener que "demostrar que es inocente" y le han "despojado" de un derecho sin su autoría, lo cual realmente en la materia es de un agobio y de un alcance intolerable con sólo exponerlo.-

Y lo denominamos de este modo por que ese "procedimiento administrativo registral" debe ser:

- A. Actuación escrita y auténtica destinada a receptor a partir de la denuncia o comunicación inicial todos los elementos documentales que permitan elaborar la resolución final que dicte la Dirección del Registro en el caso.
- B. Con intervención de quienes tienen "legítimo interés", como el titular de dominio, el denunciante, los terceros que demuestren interés,(embargantes etc), los funcionarios (judiciales o notariales) a quienes se atribuye la autorización del documento que "origina el registro o inscripción" que se denuncia viciado.
- C. Notificación del Resolutorio final respecto del "asiento puesto en crisis" que se dicte en el Registro, a todas las partes interesadas sean o no intervinientes activos, para posibilitar la revisión judicial del Resolutorio, por medio del recurso de apelación (o revisión judicial) previsto contra el "acto registral" en todas las

legislaciones, por ejemplo, para los casos de “calificación registral”, de la que se disconforma parte interesada.-

D. Comunicación del resolutorio final a todas las causas judiciales que se le relacionen (sean civiles, comerciales, penales etc).

Es decir se deben garantizar las instancias constitucionales del principio de legalidad, razonabilidad, audiencia y revisión judicial de los actos de la administración.-

El “fundamento”:

Encontramos en el puro marco registral del deber ineludible de guarda y vigilancia de la legalidad en los asientos e inscripciones, la posibilidad mediante un “debido procedimiento administrativo”, de volver sobre el “asiento viciado” para prevenir a terceros sobre su existencia, y en ciertos casos inclusive dejarlo sin efecto registral, con total independencia del “pseudovalor” del “documento apócrifo” o en el que se volcó una “sustitución de persona” del documento (judicial o notarial) destinada a provocar el “asiento viciado”, como delito medio, ya que el fin es la estafa o titulación ilegítima de un derecho real inmobiliario.-

Hemos encontrado sustento dentro del principio de legalidad y el marco del estado constitucional de derecho, para dar curso al que denominamos, el “debido procedimiento administrativo registral” para producir alerta y/o llegado el caso y concluido el “debido proceso administrativo” que se aplica, resolver la supresión del “asiento registral viciado”.

El pronunciamiento sobre el “asiento registral” constancia o “acto administrativo del registrador”, es puramente administrativo, y no alcanza al “documento” que provocó ese “asiento viciado”, se limita a éste. Al asiento o inscripción como acto administrativo registral. El Registrador no tiene “imperio” sobre el “pseudos-documento” notarial o judicial viciado, pero “si sobre su propio acto administrativo” si el procedimiento demuestra su nulidad e inconsistencia, por falta de “suficiente sustento legal”. Es decir tiene una probada fuente ilegítima.

Para ello, para poder apreciarlo y objetivarlo, se abre una actuación especial y escrita que sirva de respaldo a cuanto se actúe, a partir de la legalidad firme que poseen los asientos registrales y documentos que son “afectados” por los “documentos y el asiento viciado”. Se abre un procedimiento que “ab initio” pueda ser controlado y motivo de “intervención” por parte de aquellos sujetos que se consideren afectados o que fueron partícipes de algún acto que pretendan defender. Por ende, una vez concluidos los pasos del procedimiento acreditativo que permitan revisar la legalidad de todos los documentos vinculados, a partir del asiento antecedente, del “viciado”, se emite un pronunciamiento del Registrador (Director General o responsable máximo) sobre el “asiento viciado” del cual hemos visto, en todo ordenamiento tiene su “guarda” y es responsable. Un pronunciamiento que luego se pueda llevar a “conocimiento y revisión” de los jueces competentes en la “revisión de la calificación registral”.

Todos los ordenamientos jurídicos modernos en la materia prevén esa “revisión judicial” de la “calificación registral” pues no queda duda que para dictar ese pronunciamiento debe mediar una “nueva calificación registral” de todos los elementos reunidos que obviamente no se disponían al “momento” en que se produjo la “calificación registral” que dio lugar al “asiento viciado”.-

Siempre estas actuaciones escritas y partes esenciales del denominado “procedimiento administrativo registral” deben contar ineludiblemente con los elementos “documentales acreditativos” que dejen ver “cómo” se ha producido el “asiento viciado”. Pruebas que podrán ser colectadas por una oficina especializada al

efecto y/ó aportados y/ó controladas por aquellos que demuestren “legítimo interés” en relación a la cuestión planteada.-

Importancia de la AUTENTICIDAD y LEGITIMIDAD DEL DOCUMENTO INSCRIBIBLE:

Es sabido que la “autenticidad e integridad” de los documentos inscribibles, es una de las columnas sobre las que se edifica el mejor derecho registral desde sus orígenes, y forma parte no sólo de la doctrina medular de esta disciplina, la **CARTA DE BUENOS AIRES**, (ver Declaración VII) suscripta en 1972 por 21 países en ocasión del *1er. Congreso Internacional de Derecho Registral*.-

Tambalea entonces toda la seguridad jurídica si ella no existe (la autenticidad y legalidad no sólo de formas) respecto de los documentos destinados al Registro y las novedades o efectos que con ellos se produce, en y desde los Registros.

Por qué la INAUTENTICIDAD:

Nos interesa por tanto el tratamiento de la “inautenticidad” para poder abordar la “problemática derivada” de su existencia. Partimos de la existencia de documentos sin “legalidad suficiente”, que señala por lo tanto un dato de la realidad registral que es insoslayable reconocer su existencia en nuestro tiempo, y tratarla según procedimiento especial que se destine para los “asientos” que se producen en el Registro, mediante estos “documentos que encubren” delito, maniobras defraudatorias que por ser tales “pasan inicialmente inadvertidas” para el registrador. O en casos son precisamente descubiertas por él cuando efectúa la “calificación registral”.

Antaño esto no dio mucho que hablar en doctrina, ni la cuestión fue mayormente abordada o motivo de especial atención.

Sea cuando ella proviene de “documento apócrifo” “carente de matricidad” o “sin legalidad suficiente”, o documento que contiene “sustitución de persona” y tal vez por ese motivo no hay mucho desarrollo sobre cuál es el procedimiento registral adecuado en estos casos, sin perjuicio de las obvias y conocidas acciones judiciales tradicionales y del derecho común (civil o penal), para la solución del “derecho atacado” y los problemas que se le crean al “vero dómino”.-

Los interrogantes que se formulan:

Por ello como “cuestión nueva o actual” planteamos:

¿Qué debe hacerse en el puro marco registral con el “asiento viciado”?

¿Permanecer con los brazos cruzados y a la espera de una sentencia, y dejar que opere “libremente” el “titular” que logró esa posición registral ??, una vez que, sea por denuncia ante el mismo Registro que formula parte interesada o advertirlo el registrador a partir de una petición o registración de otro documento relacionado con el “asiento viciado”, se tiene prueba o semiplena prueba de la irregularidad que mana de un asiento de esa especie.

Inclusive hasta que esas “eventuales sentencias” lleguen ¿qué hace el registrador ? que tiene ante si “asientos registrales viciados” y el “vero domino afectado” le trae fehaciencia demostrativa del atropello, o el tercero interesado o el mismo Estado desde alguna función u entidad interesada.

¿Qué se debe hacer con esas “inscripciones” ? Deben permanecer como si fueren “legales” ? ¿Qué procedimiento registral cabe aplicar a partir de su “impugnación” por el “vero domino afectado” o por “denuncia” formulada formal y personalmente al registrador ?

La respuesta tradicional:

Tanto no hubo un desarrollo propio y específico, sino que además hasta se las enmascaró a esas situaciones registrales para darle respuesta, tras el efecto de la “fe pública registral”, como si sus efectos de “inexactitud registral” tuvieran la misma raíz. Las mismas causas. Hoy sin embargo, creemos decididamente que para nada es admisible esa respuesta, ante la evidencia del dolo y el “delito documental” destinado a defraudar, valiéndose de las inscripciones en el Registro, sorprendiendo a funcionarios públicos, registradores, y al mismo hombre común.¹⁰

Sobre todo en aquellos sistemas que no establecen los efectos de “fe pública”, pero que no obstante son asientos con efectos jurídicos de oponibilidad y valor de documentos públicos. Con todo alcance probatorio del contenido que enuncian con “independencia” de aquello que las inscripciones no convalidan títulos nulos ni subsanan los defectos que estos tuvieren según las leyes.

Nuestro enfoque:

Pensamos que tengan o no tengan efecto de “fe pública” las inscripciones registrales, es inadmisibles considerar como una “mera inexactitud” un asiento obtenido con un documento “apócrifo” o asiento en el cual se produce una “ilicitud” (sin saberlo o debiendo saberlo) el funcionario autorizante del mismo, ya que con el se lleva a cabo la “sustitución de la persona” del “vero dómimo”. O directamente se confecciona un “documento apócrifo”.

En tiempos donde el Registro” como Institución tiene un rol y papel decididamente proactivo para consolidar la legalidad y fe pública que mana de toda labor estadual, o que está en manos de funcionarios especializados para un mejor servicio, además de la “solución clásica” es menester una respuesta. Se ha dicho aquí que postulamos un Registro mas proactivo en defensa de la guarda y legitimidad de sus asientos. Mas participativo, significa que se dé lugar a la participación de todos los “interesados” en el procedimiento administrativo registral, con las instancias, recaudos y garantías que deben rodearlo.

Procedimiento que debe concluir con un pronunciamiento expreso y fundado. Y desde ya, someter esa resolución o acto registral a revisión judicial, en salvaguarda precisamente del necesario limite legal de esas actuaciones.-

Los “asientos viciados”

“*Ab initio*” apuntamos que formalmente la secuela del “paso” por el Registro de un documento de esta “especie” sin que por sus aspectos formales fuere advertido, es una “inexactitud registral”. Pero sustancialmente advertida (o denunciada por parte interesada o inclusive el mismo funcionario autorizante sorprendido) esta de por medio una ilicitud del derecho penal. Y por ello no dudé en denominar esas inscripciones: “asientos registrales viciados”.

Los malhechores quieren obtener una posición registral que les permita disponer un derecho real inmobiliario, por “medios ilícitos” y se valen de la inexperiencia o ligereza de los agentes intermediarios. Cuando no, de su complicidad, para luego “actuar frente a terceros” como si fueran el “vero dómimo”.

El “procedimiento administrativo-registral”:

¹⁰ conf:de la Puente de Alfaro, Fernando ob.cit.infra9.

Por ello nos interesó hace ya más de una década, abrir un camino de tratamiento de los “asientos registrales viciados” que, desde nuestra labor diaria de registradores, es el resultado que “produce” en el Registro la existencia del documento “inauténtico” que se presenta a inscribir como “verdadero” con todos los recaudos formales (registrales) y la apariencia jurídica que aprecia el hombre común. Es como la moneda falsa. Se disimula tanto que es igual a la verdadera, al ojo común.

Desde esa perspectiva nos tuvimos que abocar a proponer y decidir el procedimiento registral que corresponde aplicar en los casos que estos “asientos viciados” (o el intento de producirlos) son denunciados al Registro, por los “afectados interesados”. Estos obviamente lo hacen en salvaguarda de sus derechos y apoyándose en sus títulos legítimos y demás circunstancias de hecho que les hacen ver el atropello del que son víctimas. Y todo frente a un organismo del Estado que no puede cerrar sus ojos a la verdad material que se le exhibe.¹¹

De la mano de esos “casos” fuimos transitando por un procedimiento “administrativo registral”, en el que se trata de observar los principios constitucionales esenciales del “debido proceso” pero también de “audiencia” y de “legalidad en las pruebas” para poder formar así actuaciones que se basten a sí mismas para solventar un pronunciamiento expreso del responsable legal del Registro, con respecto a los alcances de esos “asientos viciados” en el caso en particular.

Alcances y naturaleza de la resolución final:

Creemos decididamente que pronunciarse desde un adecuado procedimiento administrativo registral ajustado a derecho con las garantías constitucionales que impone la ley en estos casos, sobre “el asiento registral en sí mismo” como “acto registral” y por tanto fijar, con otro “acto registral” sus alcances en el marco de la legalidad que debe presidir esos asientos, es bien diferente de pronunciarse sobre la nulidad o vicio del documento según el derecho de fondo.

Uno no excluye lo otro. Son competencias diferentes. La tutela y guarda del asiento registral vive y se desenvuelve en el marco de competencia estrictamente registral. Esa labor le exige al registrador, la más absoluta legalidad y juridicidad de la verdad real, para dar el debido amparo registral a la sociedad que acude a él para su guarda, tutela e información.-

De este modo hay apoyo y fehaciencia documentada suficiente para formar la “convicción fundada” que dé lugar a la revisión registral del “asiento viciado”.

La revisión judicial del procedimiento y del pronunciamiento registral que se dicte en estos casos:

Siempre entendimos, e impulsamos los casos vividos en esa dirección para que esas decisiones, luego de notificadas a los “interesados” y “participes conocidos”, queden en todo caso sujetas a la instancia de revisión judicial. La misma que existe respecto de los pronunciamientos del Director del Registro, con respecto en todo caso a los documentos inscribibles y su tratamiento.-¹²

Es decir el “recurso” de apelación ante la Justicia Civil, el mismo que se aplica cuando un interesado en inscribir un documento encuentra resistencia del registrador y cuestiona la “calificación registral” y el pertinente “tratamiento registral denegatorio de inscripción definitiva” que se ha brindado a un “documento inscribible”.

Ello así por que (ejemplo de mi país) según el derecho positivo argentino, que establece en forma expresa por su modulación federal, que cada ley local (cada

¹¹ conf. **Velez Sarsfield, Dalmacio** “Código Civil Argentino” nota al art. 3136

¹² Por ejemplo en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, el recurso previsto en el art. 53 dec. 2080/80 (to. dec. 466/99), art. 2 ley 22231.-

Provincia) debe establecer dicho recurso. Empero, lo ley nacional consagra (art. 9 inc.b) ley 17801) como “derecho de fondo”, el derecho a la revisión judicial de la calificación registral denegatoria, garantizando el derecho de defensa y de doble instancia revisora.-

Además de existir en estos casos el siempre presente, “recurso federal” (en nuestro país el art.14 ley 48, arts,18,28,31 y cds.CN. y la muy amplia doctrina jurisprudencial de la CSJN (doctrina del “absurdo) sobre la Supremacía de la ley y los derechos y garantías consagrados por la C.N.)

Así nació la inquietud de saber cuál es el “procedimiento administrativo registral” mas adecuado para el tratamiento de estos asientos, la debida intervención de quienes tengan legítimo interés, y la resolución final al respecto sometida a control judicial.-

Esta es en definitiva nuestra respuesta. La afirmación de que existe dentro del procedimiento administrativo registral, un capítulo habilitante para resolver estas “situaciones” que se ofrecen en los Registros, según la realidad de nuestros días. Para sostenerlo acudimos, no sólo en el “deber de guarda” y legalidad de la propia labor, sino a los principios constitucionales que rigen la labor de los organos por los que se expresa el Estado Constitucional de Derecho Democrático.-

Antecedentes que se mencionan o traen:

De tal modo y por su orden en el tiempo a medida que “vivamos nuestra diaria experiencia registral” en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal (Ciudad de Buenos Aires Rca.Argentina) dimos a conocer nuestro pensamiento, ampliando cada vez que pudimos, cuanto veníamos señalando.

Así: 1) Comenzamos proponiendo la “cuestión” o “novedad” en ocasión de visitar Guayaquil Ecuador en 1997 para el **XVI* Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral**.(ver www.dnrpi.jus.gov.ar)

2) Siguió luego el **Congreso Internacional para el Tratamiento de los Lineamientos y Características de los Modernos Sistemas Registrales**, que organizó el SUNARP (Superintendencia Nacional de Registros de la Propiedad de Peru) y el Colegio de Registradores Mercantiles y de la Propiedad de España, en Lima Perú en mayo de 2007, donde se elaboró y suscribió la **Declaración de Lima**. (ver copia en Anexo: Tema I. punto 1.A.y pto 3.de esa Declaración).-

3) Mas tarde también hablamos y señalamos la problemática en ocasión de invitarnos a exponer en el **“Séptimo Taller de Evaluación y Análisis e Intercambio de Experiencias de Modernización de los Registros de la Propiedad”** Organizado y celebrado en Tijuana México, por el Gobierno de Baja California, la CONAVI (Comisión Nacional de la Vivienda) y los registradores mexicanos. Fue en agosto de 2007.-

4) Luego y ampliando ese trabajo con nuevos casos y sobre todo jurisprudencia judicial de marzo de 2008, suscribimos el trabajo titulado **“Asientos Registrales Viciados”** presentado en el **XVI* Congreso Internacional de Derecho Registral. CINDER. Valencia. España. Mayo de 2008**, en el tema: “El control de legalidad en la atribución de los derechos reales.

5) Los trabajos, debates y síntesis expresada en el **Acta de SAN JOSE de COSTA RICA**, para el Tema I, en ocasión del **XXII* Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral”** Julio de 2009.(ver: www.dnrpi.jus.gov.ar)

6) **En mi país:** 6.1. El aporte escrito y participación efectuada en el **“II*Foro Internacional”**, convocado en ocasión del **“XV* Congreso Nacional de Derecho Registral”** en Santa Fe. Rca. Argentina Abril de 2009 el cual titulamos **“Inexactitudes Registrales. Provenientes de Asientos Registrales Viciados”**. (ver Anexo) Ocasión en la cual se suscribió por unanimidad la **Declaración** que se adjunta

de la cual resulta el tratamiento y el vivo interés que tuvo el tema, cuando se leen las conclusiones con el aporte mencionado.-

6.2. Las conclusiones del **“2do. Congreso Provincial de Ciencias Jurídicas”** Celebrado en el Colegio de Abogados de La Plata (Septiembre de 2009) Comisión n°1 tema **“Nuevas Tecnologías y la Seguridad Registral”**.- (ver anexo)

6.3. Las conclusiones (Tema I) de la “XLVII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble” BsAs. agosto 14 del 2010 (ver anexo)

Estado de la cuestión y respuestas a la fecha:

Indudablemente que todo lleva una línea conductiva que, como señalara el pensamiento de una mente observadora de cuanto está sucediendo, lleva a traspasar las fronteras clásicas del procedimiento registral previsto para las “inexactitudes” registrales o la “demanda civil o penal” (por previa y costosa nulidad documental), con que se responde en la literatura que no ha sido testigo de nuestros días en el Derecho Registral.-

Efectivamente no forma parte de los manuales clásicos el tratamiento de estas novedades que arroja el quehacer del final del siglo XX y lo que llevamos del XXI. Empero creemos que enfrentar su tratamiento es lo mismo que reconocer su existencia. Lo cual como está dicho y sentenciado, es la primera condición para poder abordar y resolver un problema, cualquiera sea el mismo.

Cómo esta la cuestión en mi país.

Digamos como se actúa en el *“Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal”* que tiene no obstante su dependencia del Ministerio de Justicia, Seguridad y Derechos Humanos de la Nación, jurisdicción y competencia en la materia en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Sintéticamente:

En la oficina pública del Registro de la Propiedad Inmueble:

1. Toda “denuncia” formulada por quien tiene “legítimo interés”, revestida de verosimilitud, da lugar a la inmediata apertura de un expediente por escrito que encabeza precisamente este anoticiamiento. Tienen ese “legítimo interés” los titulares de dominio u otro derecho real inscripto, los “terceros interesados” (ej: terceros afectados, abogados con mandato, etc), los notarios u otros funcionarios que toman conocimiento de esas “situaciones”.

Mismo tratamiento produce la llegada de una “cédula u oficio judicial” comunicando situaciones de la especie. También las comunicaciones de los Sres. Fiscales (de todo fuero), o las autoridades administrativas del Gobierno Autónomo de la Ciudad.

2. De inmediato se somete a “resguardo administrativo” el (o los) folio real correspondiente y toda presentación o comunicación que relacionada con la correspondiente “inscripción de dominio” vinculada, se formule a partir de esa fecha. Todo lo que se peticione o actúe respecto de esas inscripciones y ese “dominio” es motivo de calificación y estudio y resolución expresa (sea publicidad previa, mera información o inscripción) en esas actuaciones por “resolución fundada” (de mero trámite o definitiva), y en la cual quedan o los mismos documentos presentados, o copia fiel de ellos cuando se restituyen a los “presentantes”.-

3. A partir de la apertura de este “procedimiento administrativo registral” toma intervención una oficina especializada y con directa intervención, para todo trámite, de la Dirección General y el área Técnica de la cual depende en lo

administrativo, la cual es la encargada de “impulsar” todo tipo de pruebas documentales e informativas según los medios disponibles (jurídico-técnicos) a la fecha ¹³. Sea de archivos u oficinas públicas, de expedientes judiciales (civiles, penales, administrativos etc) o sus archivos, de otros Registros vinculados; toda constancia documental que pueda ser traída. Y de ello se debe dejar constancia escrita en ese expediente, sobre cómo y de dónde se obtuvo. También se debe desde esa actuación, notificar fehacientemente y dar intervención para que petitionen y documenten cuanto corresponda, a los “interesados” o “vinculados como autorizantes” o “peticionantes de publicidad informativa” según los casos.

4. Se cierra esa etapa del procedimiento, cuando se han reunido elementos que permiten adoptar una decisión sobre el caso. La misma y según las constancias recopiladas, podrá consistir en un “acto registral” que disponga desde el rechazo o desestimación de la denuncia, la “mera prevención” sobre la denuncia formulada, hasta la “cancelación del asiento viciado” reponiendo en su vigencia, el “antecedente afectado” cuando la especie fuere de la mas total y acreditada –en ese expediente- ilegalidad o carencia de suficiente soporte documental.-

5. En todo caso, ese resolutorio y su ejecución en el folio real donde consta el *asiento registral viciado*, es notificada a las partes interesadas y queda sujeta a la revisión judicial que está creada y vigente para todo acto registral definitivo, según ilustran fallos de las fechas mas recientes. Ellos pueden verse en los trabajos oportunamente hechos públicos por el suscripto, e igualmente en los respectivos expedientes obrantes en el Registro de la Propiedad Inmueble de la capital Federal.-¹⁴

Desde la oficina pública del Registro de la Propiedad Inmueble:

Se esta llevando a cabo:

1. Una inmediata comunicación con los Fiscales y Jueces formulando la pertinente “denuncia penal”, como imponen las normas vigentes al respecto, cuando la especie claramente lo amerite.

2. Se ha establecido una *“gestión registral proactiva”* destinada a brindar al Poder Judicial, de todos los fueros, la más directa llegada al servicio registral y con los Colegios Profesionales directamente vinculados al servicio (Escribanos y Abogados), incluyendo también a los Sres.Fiscales de la Procuración General, dentro de ese marco se están *impulsando y perfeccionando los siguientes servicios:*

2.1. La posibilidad de un acceso “en línea” respecto del SICOIT (Sistema de Consulta de Titulares de Dominio), y del SICOIN (Sistema de Consulta de Inhibiciones Generales de Bienes). Apertura al efecto de un expediente por fuero en el cual se van registrando las conexiones, su uso (con la auditoria pertinente), y los responsables, como asimismo los cambios y avances que se formulen. Estos sistemas permitirán a todo el Poder Judicial conocer en “línea” quién es titular de dominio en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y quienes tienen anotadas las medidas judiciales denominadas “Inhibiciones generales de bienes”.Estas anotaciones someten todo acto

¹³ En la actualidad en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal es la Dirección de Apoyo Técnico y Fiscalización Interna. (conf.dec.PEN n*1755/08, y 2232/09)

¹⁴ ver: **“Asientos Registrales Viciados”** trabajo presentado en el XVI*Congreso Internacional de Derecho Registral (CINDER) Valencia .España.Mayo 2008.; presentado en el punto del temario: “El control de legalidad en la atribución de los derechos reales”; ver **“Inexactitudes Registrales Provenientes de Asientos Registrales Viciados”**. Presentado en el II*Foro Internacional convocado en ocasión del XV*Congreso Nacional de Derecho Registral”.Santa Fe.Rca.Argentina.Abril/09.- Conf.puntos 4) y 5) infra: Antecedentes que se mencionan o traen.-

dispositivo del afectado al conocimiento previo del juez que las dictó.(conf.art.23 ley 17801 y cds.de los Códigos de Procedimientos Civiles, Comerciales o Penales)

2.2. El establecimiento de una relación directa entre la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble y las máximas autoridades de los Colegios de Escribanos y Abogados (de todas las jurisdicciones), destinadas a mantener comunicación y diálogo directo para la consulta y prevención o resolución de los casos a que hubiere lugar por este medio. Además del dictado de las normas generales de interés común en salvaguarda de los conceptos comunes enunciados.

2.3. El establecimiento de una relación directa y con las mismas finalidades con los miembros del Poder Judicial en todos los fueros existentes.

2.4. El establecimiento de una relación directa y con las mismas finalidades con los miembros de la Procuración General. Es decir todas las fiscalías, civiles, comerciales y penales (ordinarias o federales), con la finalidad de realizar “talleres y/o cursos de aprendizaje” que den lugar al intercambio de conocimientos y experiencias para el mejor y mas pronto esclarecimiento de estas especies.

2.5. Se impulsa decididamente desde la resolución común adoptada al efecto por todos los Registros de la Propiedad Inmueble del País (Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble. Hoy además por ley 26387, el Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble), impulsando entre otras medidas la aplicación del “**folio de seguridad**” a todo “**documento judicial**” destinado a su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble. Para dotar así de un recaudo formal mas, de seguridad en favor de la autenticidad de dichos instrumentos, que a la fecha carecen para su circulación y admisión en los Registros (salvo en Provincia de Buenos Aires desde 1995) de todo recaudo formal acreditativo.-

2.6. Se creó y desarrolló para su utilización por medios informáticos:

2.6.1. Un “**Indice de Transmitentes**” a fin de disponer (lleva mas de 20 meses de “carga” y con mas de 390.000 movimientos a la fecha) de un “informe” sobre los “cambios en la titularidad de dominio en los últimos dos años” a la fecha que se requiera el informe. Se empleará la vía de Internet para los jueces (intranet especial) y se pondrá oportunamente en aplicación también para los particulares del mismo modo que lo está a la fecha el SICOIT y como estará próximamente el SICOIN.-

2.6.2. Una conexión con el “**Archivo de Protocolos Notariales**” de la jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, mediante la cual dicha oficina envía un “aviso de expedición” de segunda o ulterior copia de escrituras publicas cuyos protocolos se encuentran bajo su guarda. Está previsto extender dicha conexión con los Archivos similares de las jurisdicciones mas vinculadas como por ejemplo el existente en el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.-

2.6.3. Una conexión con los Juzgados situados en toda la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con competencia Civil, comercial, penal, contencioso administrativa, o de otros fueros especiales, la cual se aplicará progresivamente y según el grado de informatización de esas oficinas lo permita, destinada a que desde esos Juzgados se transmita “automáticamente” al incorporar el resolutorio a su “actuación virtual” donde constan las actuaciones que se llevan a cabo en el correspondiente “proceso”, un “**aviso**” al Registro de la Propiedad Inmueble, sobre la autorización de medida cautelar y/o cancelación, inscripción o anotación judicial desde esa actuación con destino a determinado “folio real”, el cual permanecerá “oculto” hasta el arribo del “documento judicial” que la contenga. Ello garantizará autenticidad y legalidad en la “calificación registral” del documento que se trate.-

Estos son los procedimientos y las medidas que a la fecha se encuentran algunos en aplicación otros en programación y algunas inclusive en plena ejecución, como se indica en algunos casos. Y no creemos que la nómina agote o concluya las

medidas para enfrentar el convocante asunto de la "inautenticidad documental" y demás ilicitudes mencionadas.-

El desafío como vimos, se hizo presente hace mas de una década y el derecho registral y quienes somos sus operadores directos e indirectos debemos darle respuesta, concreta y efectiva. Por cierto que no simplemente teórica.-

+++++++

Dr. Alberto F. Ruiz de Erenchun

ANEXO.

Advertencia:

Los adjuntos son los indicados en el punto “Antecedentes que se traen” (pág.14)

1.La “Declaración de Lima”.suscripta por unanimidad en ocasión del mencionado Congreso Internacional.

DECLARACIÓN DE LIMA

Reunidos en la ciudad de Lima, República del Perú, representantes y expertos de los sistemas registrales de Argentina, Brasil, Chile, Costa Rica, Ecuador, España, Estados Unidos de América, El Salvador, Honduras, México, Paraguay, Perú y Venezuela, formulamos la presente

DECLARACION:

El Estado moderno consagra el principio constitucional de seguridad jurídica. El tráfico inmobiliario exige dotar al ordenamiento jurídico de los mecanismos que permitan a los ciudadanos adoptar sus decisiones en un marco de juridicidad plena.

El Registro de la Propiedad es la institución de la que el Estado se vale para proporcionar seguridad y certeza jurídicas a las transacciones inmobiliarias.

Por todo ello, un Registro de la Propiedad del siglo XXI debe responder a las exigencias de celeridad y eficiencia que la sociedad le reclama. En consecuencia, entendemos que los presupuestos que un moderno sistema registral debe reunir son:

I.- LINEAMIENTOS Y CARACTERISTICAS DE LOS MODERNOS SISTEMAS REGISTRALES

1.- Un sistema registral moderno, eficaz, ágil y flexible debe contar con los siguientes presupuestos básicos:

- A- La utilización del documento público como continente de los actos destinados a inscribirse en el Registro, de manera tal que sólo accedan al mismo documentos notariales, judiciales y administrativos por la fe pública que emana de los mismos. La autenticidad de los documentos públicos coadyuva a la seguridad jurídica de los Registros.
- B- La necesidad de que el sistema registral adopte la técnica del folio real, la cual permite el mejor ordenamiento del Registro y la individualización de los contenidos registrables. El Registro debe garantizar que los derechos que

publica, existen y pertenecen a su titular. La inscripción exclusivamente de aquellos aspectos que son relevantes para terceros hace innecesario el depósito o archivo de los documentos.

- C- La técnica del folio real hace posible la aplicación de los principios registrales y la calificación rigurosa del título. Su ejercicio no debe ser un obstáculo para el normal desenvolvimiento del tráfico jurídico.
- D- Si bien puede existir el folio real sin base gráfica, y de hecho así nacieron la mayoría de nuestros sistemas registrales, un sistema eficiente tiene que estar completado por una adecuada base gráfica. La identificación gráfica puede ser proporcionada por el Catastro pero, dadas las particularidades y fines propios tanto del Registro como del Catastro, ambas instituciones o funciones deben conservar su autonomía sin perjuicio de su permanente colaboración.

2.- El Registro, como instrumento dinamizador del tráfico jurídico, debe otorgar máxima protección a los titulares registrales y a los terceros, lo cual implica:

- a) Dicha protección comporta la necesaria declaración de que los derechos inscritos constituyen la verdad oficial de las titularidades publicadas y que lo no inscrito no afecta a los terceros.
- b) La protección plena se logra a partir del cumplimiento de determinados presupuestos que permiten sentar las bases de un Registro eficiente. Los mismos son, entre otros, el carácter público del documento que accede al Registro, el respeto a la técnica del folio real, la aplicación de los principios registrales, la capacitación permanente de los registradores, y un sistema en que los fondos provenientes de la actividad registral se destinen a la misma. Dichos presupuestos deben estar recogidos por las leyes.

3- La protección plena no debe confundirse con una protección ilimitada, pues el sistema registral no puede amparar la mala fe ni el dolo. Corresponde a cada sistema determinar cuales son las soluciones aplicables.

4- Así concebido el sistema registral, la protección al adquirente no requiere del seguro de títulos ni de ningún otro mecanismo de seguridad económica.

5- El sistema registral debe gozar de autonomía financiera para servir adecuadamente a sus fines. El ordenamiento debe garantizar que los fondos provenientes de la actividad registral no se destinen a fines distintos.

6- Para lograr la plena eficacia del sistema de Registro se requiere que en cada uno de los países se establezcan políticas de Estado en materia registral, las que deben gozar de continuidad, permitiéndose así el acceso de todos los ciudadanos al servicio registral.

II.- MODELOS DE GESTIÓN Y ORGANIZACIÓN DE LOS SISTEMAS REGISTRALES

Un sistema registral moderno ágil y eficiente debe tener las siguientes características:

1. Con independencia del sistema que cada Estado determine para la organización registral (órganos unipersonales, pluripersonales u otros), la persona individual que lleva a cabo la labor de calificación, decisión jurídica de dar acceso o no al Registro a un determinado derecho, es en cualquier caso el Registrador y por tanto solo de él se predicen las características que constan a continuación. El Registrador, en tanto constituye el recurso humano fundamental y el principal soporte del sistema registral, debe estar investido de determinadas características que garanticen la adecuada prestación del servicio de calificación e inscripción:
 - a) El Registrador debe ser un profesional del derecho, dado que la evaluación que debe realizar para decidir el acceso del derecho al Registro es una labor eminentemente jurídica. La actividad del Registrador debe constituir una carrera profesional que le garantice el necesario estímulo en su ejercicio mediante la formación de escalafones de antigüedad u otros sistemas. Aun cuando sea un organismo el que tenga atribuido la organización del servicio, los Registradores que en él prestan su actividad de calificación, deben pertenecer a la carrera profesional de Registrador.
 - b) El acceso al cargo debe ser mediante un proceso de selección pública, objetiva y al alcance de todos los que reúnan los requisitos previamente establecidos de modo que se cumpla con el principio de idoneidad. El sistema debe proveer la capacitación continua del Registrador. El derecho registral debe formar parte de la enseñanza universitaria.
 - c) El Registrador lleva a cabo su función con independencia e imparcialidad. El ejercicio de la labor de calificación se lleva a cabo teniendo como único parámetro el ordenamiento vigente. La imparcialidad debe entenderse como la falta de sujeción o vinculación con las partes y la independencia como la falta de sujeción a mandato de superior jerárquico o cualquier tercero que afecte a la libre decisión en el ámbito de la calificación, sin perjuicio de las revocaciones derivadas de procedimientos de recurso. El ordenamiento jurídico debe garantizar la imparcialidad del Registrador impidiendo las situaciones de conflicto de intereses. El sistema debe garantizar la transparencia de la actuación del Registrador.
 - d) El Registrador debe disfrutar de estabilidad en el cargo, lo que garantiza la especialización y capacitación continua; como lógica consecuencia, su remoción solo puede producirse por causas objetivas y debe estar sujeta a un previo procedimiento administrativo dotado de las garantías del debido proceso.
2. En lo referente al Registro, debe gozar de autonomía económica, lo que implica que el Registro cuente con recursos propios y que dichos recursos, obtenidos de los honorarios, derechos o aranceles que satisfacen los usuarios del sistema, sean destinados a la prestación de los servicios registrales de manera óptima, esto es, el Registro aplica los recursos con que cuenta para dotarse de los servicios humanos y materiales necesarios y especialmente para llevar a cabo la reingeniería de procesos, aplicación de últimas tecnologías y demás proyectos que propendan a mejorar y modernizar permanentemente la calidad del servicio registral.
3. Manejo del Registro con criterios de gestión eficiente, lo que implica la optimización de los recursos, buscando la satisfacción máxima en el usuario del sistema, brindándole un servicio registral eficaz, para lo que deben implementarse, entre otros, mecanismos que tiendan a la reducción de plazos, a la mejora y

modernización de la infraestructura y demás herramientas necesarias para el desempeño óptimo de la función registral.

4. Responsabilidad Civil de los Registradores, que dependiendo del tipo de sistema acogido será asumida de manera personal por el Registrador en los sistemas de autogestión o, en aquellos en que el Registrador es un funcionario público o forma parte de la administración, de forma compartida en su caso. El sistema debe proveer de un seguro de responsabilidad civil, un fondo de garantía u otro sistema similar que asegure por un lado el normal ejercicio de la labor registral y sus efectos y, por otro, la debida satisfacción del perjudicado.
5. Cuando los Registradores no se integran en una estructura administrativa superior y ejercen individualmente su función es conveniente la existencia de un Colegio o Asociación de carácter obligatorio que represente sus legítimos intereses y que asegure que la prestación del servicio se lleve a cabo de manera homogénea en todo el Estado, asegurando el ejercicio ético de la misma. El Colegio o Asociación ha de regirse por el principio democrático y se financia por las cuotas de sus miembros.

Cuando el Registrador ejerce su función en el ámbito de un órgano estatal tiene derecho a la asociación y a la defensa de sus intereses. En este caso es el órgano estatal el que asume la responsabilidad de velar por la homogeneidad de la prestación del servicio y el ejercicio ético.

6. El Estado, central o federal, como titular de la obligación de prestar seguridad jurídica, debería dotarse de un órgano regulador (Dirección General, Superintendencia, Subsecretaría o similar) que ejerza las competencias de vigilancia e inspección del sistema a fin de garantizar en todo momento el debido ejercicio del servicio público.

III.- SISTEMAS DE GARANTÍAS HIPOTECARIAS Y MOBILIARIAS

1.- La Hipoteca es el derecho real de garantía por excelencia y constituye el eje central de los sistemas registrales por lo que el necesario estudio y continua revisión de su normativa legal es imprescindible para lograr un mercado hipotecario primario y secundario eficaz.

La hipoteca es la principal fuente de financiación y permite garantizar la igualdad de los ciudadanos a través del acceso al crédito por la mayor parte de la población. Potencia el acceso a la vivienda incluso al margen de la solvencia personal del deudor.

Un sistema hipotecario eficaz permite que el mercado evolucione de la escasa demanda de crédito (el particular demanda el crédito) a su oferta masiva (los acreedores ofrecen prestamos hipotecarios a todo propietario de un inmueble).

2.- La hipoteca es un derecho real con peculiaridades jurídicas importantes cuya correcta formulación fortalece su expansión y el acceso universal al crédito:

a) No implica la desposesión del bien por parte del propietario, con lo cual este mantiene los atributos de la propiedad.

b) El bien hipotecado se mantiene en el tráfico jurídico y es posible tanto su transmisión como su gravamen consecutivo, lo que permite optimizar su valor de cambio.

c) La inscripción debe individualizar adecuadamente la obligación garantizada permitiendo conocer sus elementos esenciales, especialmente la cuantía y el plazo.

d) En materia de ejecución judicial debe implementarse procedimientos expeditivos que garanticen la oportuna recuperación del crédito por el acreedor. De esta forma se incentiva el otorgamiento de créditos en condiciones más favorables a los deudores (intereses bajos, plazos más largos, entre otros).

e) El principio de prioridad debe garantizar la prelación y oponibilidad de la hipoteca sin excepciones, evitando la existencia de hipotecas ocultas y créditos privilegiados. En un sistema de garantías solo se conoce su existencia mediante la inscripción registral. El sistema debe evitar privilegios ocultos que mermen la eficacia de los derechos inscritos.

3.- Teniendo en cuenta que la consolidación de un mercado hipotecario fortifica la economía nacional, los Estados deben atender los siguientes presupuestos:

a) Debe fortalecer la regulación de la hipoteca, haciéndola eficiente a tal punto que resulte innecesario recurrir a mecanismos alternativos adicionales, con incremento de costes y merma de eficacia del mercado. La inscripción de la hipoteca por si sola debe proporcionar seguridad al acreedor, en cuanto a la recuperación de su inversión, al menor costo posible.

b) Incentivar la ejecución de programas de titulación y registro del derecho de dominio a fin de permitir el acceso al crédito hipotecario a la mayor parte de la población.

c) Impulsar nuevas modalidades de hipoteca que contemplen la constitución, inscripción registral y ejecución, en el ámbito supranacional o nacional con reconocimiento internacional, a fin de facilitar la circulación multinacional de capitales respaldados por garantías hipotecarias.

4.- Debe prestarse atención a la importancia de la garantía mobiliaria, buscando implementar mecanismos que tiendan a su eficacia tanto en su constitución, como en su modificación y ejecución.

Los bienes muebles susceptibles de una correcta identificación e individualización, constituyen una garantía adecuada permitiendo el acceso al crédito a un amplio sector de la población, sobre todo a la pequeña y mediana empresa, que no necesariamente cuenta con propiedad inmobiliaria. Son idóneos para servir de garantía a operaciones de microcrédito.

Por medio de la inscripción se asegura la prioridad y oponibilidad de la garantía mobiliaria.

Los ordenamientos jurídicos deben facilitar que los bienes muebles identificables e individualizables sirvan como garantía mediante la inscripción en el Registro evitando enumeraciones cerradas de bienes aptos.

La especial naturaleza de los bienes muebles permite flexibilizar los requisitos de documentación e inscripción. Corresponde a cada ordenamiento determinar el grado de flexibilización adecuado que permita estimular el crédito con garantía de bienes muebles sin merma de la seguridad jurídica.

Ciudad de Lima, 24 de mayo de 2007.

2. Las Conclusiones emitidas en el antes mencionado “II*Foro Internacional” que se destacan por referirse específicamente al comportamiento frente a estos casos tanto del mismo Registrador como de los diferentes actores como funcionarios y vinculados con los documentos auténticos.-

II FORO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

DECLARACIÓN DE SANTA FE

(República Argentina, 2009)

CONSIDERANDO:

- 1) que la inexactitud registral es todo desacuerdo que exista entre la realidad jurídica registral y la extrarregistral;
- 2) que esta afirmación admite diferentes matices en función de los distintos efectos que genera un registro de títulos y un registro de derechos;
- 3) que a los fines de obtener seguridad jurídica, especialmente preventiva, debe propenderse a la capacitación de todos los operadores del derecho vinculados a las situaciones jurídicas con vocación registral;

EL II FORO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL, DECLARA:

- 1) Notarios, abogados, miembros del Poder Judicial y registradores, cualquiera sea su dependencia funcional, como actores de la seguridad jurídica, en el ámbito de sus respectivas competencias, deben actuar de modo que no se produzcan los desacuerdos entre la realidad extrarregistral y la registrada;
- 2) Producida una inexactitud registral, los efectos difieren entre los registros de títulos y los de derechos;
- 3) En algunos registros de derechos, como el español, por la presunción de exactitud y validez de los datos registrados, el sistema protege al tercero de buena fe y a título oneroso, que se apoya en las constancias registrales;
- 4) En algunos registros de documentos, como el argentino, sin perjuicio de la presunción de exactitud de los datos registrados, el sistema protege a quien acredite onerosidad y buena fe diligencia;
- 5) Un sistema registral es eficaz, con independencia de la naturaleza del mismo, en la medida que cumpla con los fines para los que fue creado en un país o sociedad determinada;
- 6) Los operadores no deben permanecer inactivos frente al indicio de haberse producido una ineficacia generadora de un asiento viciado. Dicha actividad debe enmarcarse en la normativa vigente;
- 7) Frente a esta problemática, resulta conducente un procedimiento preventivo (administrativo-registral) que respete los principios del debido proceso legal y que provea una publicidad registral del mismo, quedando sujeto a revisión o amparo judicial este procedimiento, y cuanto de él resulte;
- 8) La correspondencia entre la realidad jurídica registrada y la extrarregistral reduce los costes de transacción y contribuye a sustentar la seguridad dinámica.-

ALVARADO MIRANDA, Zayda - Costa Rica
 ARRUA GAUTO, Rosa de los Milagros – Asunción, Paraguay.
 AYALA RATTI, Katia Beatriz – Asunción, Paraguay.
 BAEZ DEL VALLE, María Emilia – Colegio de Escribanos de Paraguay.
 BALBI, Carlos Alberto - Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe – 1ª Circunscripción.
 BELTRAMINO, Carmen Raquel – Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe – 1ª Circunscripción.
 BITTAR de DURALDE, Amara – Consejo Federal del Notariado Argentino
 CABELLO, Guillermo Roberto - Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe – 1ª Circunscripción.
 CACERES, María Cristina – Registro de la Propiedad de Córdoba.
 CAREAGA, Néstor Ulises – Montevideo, Uruguay.
 CULZONI, Carolina - Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe – 1ª Circunscripción.
 CUNEO, María Martha – Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires.
 DE LA PUENTE ALFARO, Fernando – Colegio Nacional de Registradores de España.
 DI CASTELNUOVO, Gastón
 ESCOLA, Marcelo Eduardo – Colegio de Abogados de Rosario.
 FERNANDEZ MORENO, Rogelio – Costa Rica
 FORADINI, Karina Alejandra – Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe – 1ª. Circunscripción.
 GANDOLLA, Esmeralda - Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe – 1ª Circunscripción.
 GONZALEZ VILLALBA, Sonia Patricia – Asunción, Paraguay.
 JIMENEZ SANCHO, Luis Amado – Tribunal Registral de Costa Rica.
 LUVERÁ, Miguel Angel – Facultad de Derecho, Universidad Nacional de Rosario
 MANCILLA CÁRCAMO, Santos Lérica de Lourdes – Colegio de Escribanos de Santa Cruz.
 MARTINEZ BARON, Sebastián Andrés – Notario – Colegio Notarial de Mendoza
 MARTINI, Luciano – Dirección Provincial del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires
 MAURO, Nora Beatriz – Registro General de Santa Fe.
 MENENDEZ, Rita Josefina – Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.
 NUÑEZ, Federico – Instituto de Derecho Notarial y Registral de la Universidad Nacional de La Plata.
 PANERO, Federico Jorge – Colegio de Escribanos de Córdoba.
 PATIÑO ARAOZ, Carlos Alberto – Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.
 PEREZ SERPA DE TRUJILLO, Iris Natividad – Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.
 PERUSINI DE ROJO, Estela María – Colegio de Escribanos de San Luis
 PODREZ YANIZ, Sabina – Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.
 RADKIEVICH, Rubén – Facultad de Derecho Universidad Nacional del Litoral
 RODRIGUEZ SANCHEZ, Oscar William – Costa Rica
 RUIZ DE ERENCHUN, Alberto – SEDERE – FACA – Registro de la Propiedad de la Capital Federal
 SAGARDIA NAVARRO, Manuel – Unión Internacional del Notariado.
 SAMANIEGO DE BOBEDA, Mabel Liliana – Asunción, Paraguay.
 SORIA, Miguel – Abogado y Registrador
 STRANO, Lelio – Caja Forense 2ª Circunscripción – Rosario, Santa Fe.
 URBANEJA, Marcelo Eduardo – Notario – Provincia de Buenos Aires – Universidad Notarial Argentina
 VASQUEZ, Gonzalo Matías – Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.
 VERGES, Jorgelina – Colegio de Procuradores de la 2ª Circunscripción, Rosario.

3. Las Conclusiones del “2do Congreso Provincial de Ciencias Jurídicas”
 celebrado en el Colegio de Abogados de La Plata Prov.Bs.As.Rca.Argentina
 (Septbre/2009). Comisión N°1. Tema **“Nuevas Tecnologías y la Seguridad
 Registral”**.

Colegio de Abogados Departamento Judicial La Plata.-

2do Congreso Provincial de Ciencias Jurídicas.-

“La Ciencia Jurídica en vísperas del Bicentenario.”
**“El rol de los Colegios de Abogados en la consolidación del Estado de
 Derecho”**

Comisión N* 1.

Subcomisión a) Derecho Registral.

“Nuevas Tecnologías y la Seguridad Registral”

Conclusiones:

El Registro de la ley 17801 es un registro de documentos y sin perjuicio de su organización como oficina, con procedimientos establecidos por ley, es de competencia y responsabilidad de los funcionarios emisores de los documentos inscribibles, velar por el contenido legal formal y sustancial de las mutaciones jurídicas que reflejan. Los medios y actos al margen de la ley que producen documentos apócrifos o inauténticos en documentos presentados a inscribir deben ser motivo de vigilancia y responsabilidad de sus emisores, en el mismo plano de tutela de la legalidad que deben exhibir los procedimientos registrales de ingreso, calificación e inscripción de documentos.-

La necesaria especialización y capacitación permanente en los recursos humanos que ejerzan la función registral, el espacio físico adecuado y el control de acceso a la documentación y archivos, como asimismo la aplicación de medios adecuados es condición necesaria para la “seguridad registral” en el servicio respectivo.

La “seguridad jurídica registral”, es un concepto que comprende no sólo una organización segura del Registro sino también un servicio de publicidad jurídica registral con “efectos seguros” para el que se apoya en el mismo.-

La seguridad registral es una cualidad del sistema de los derechos reales inmobiliarios o de bienes muebles con caracteres especiales, para los cuales respecto de su oponibilidad y estabilidad el derecho de fondo ha establecido en forma obligatoria la publicidad jurídica registral.-

Es de la esencia de esa cualidad la existencia de un Registro moderno en organización, medios técnicos en los que se apoye, y especialidad en quienes se desempeñan en el mismo, aspectos sin los cuales no se dispondrá de “Registro seguro”.

Un sistema registral es seguro, cuando su labor de publicidad y de inscripción, armoniza plenamente con el derecho de fondo que contempla la inscripción registral como un extremo impuesto por el legislador en salvaguarda de los derechos contemplados, para su oponibilidad y en garantía de paz y estabilidad en las transacciones efectúen los particulares de conformidad con las leyes.

No es aceptable un medio electrónico, si su aplicación resulta inadecuada para el volumen y tipo de Registro al que se aplique y menos aún si es fácilmente vulnerable desde lo informático. Es decir no produce “inscripciones seguras” que impidan el acceso a ellas de quienes no tienen competencia ni documento legalmente presentado al efecto.

la sólo disponibilidad del recurso informático no es garantía de seguridad registral, por cuanto los programas que se desarrollen se han de ajustar a todo el plexo normativo al que nos referimos, y además han de hacerlo desde manos competentes y previamente habilitadas para acceder dentro, a su vez, de los plazos legales para la producción del servicio, y con un costo que en modo alguno lo convierta en insostenible.-

“Las nuevas tecnologías informáticas son particularmente adecuadas para la modernización y transformación de los Registros de la Propiedad Inmueble, en cuanto los programas que se desarrollen, los aspectos del servicio a los que se apliquen, y las diferentes etapas en que gradualmente se implementen, cuenten con demostrada simplicidad, economía y seguridad en el cumplimiento de los deberes que fija la ley al registrador para el cumplimiento de los fines del servicio, con economía en los costos, celeridad en la prestación, especialización técnica en los “registradores” y responsables y salvaguarda judicial del obrar del registrador”.-

4. Las Conclusiones: XLVII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.-

CIUDAD DE BUENOS AIRES, DEL 10 AL 13 DE AGOSTO DE 2010.-

TEMA I

El Control de Legalidad y la Aplicación de los Principios Registrales. Seguridad Jurídica del Tráfico Inmobiliario. Debido Procedimiento Registral.-

VISTO

El control de legalidad nutriente constitucional esencial en toda labor administrativa del Estado al momento de prestar un servicio o desplegar cualesquiera de las funciones indelegables que le competen y la aplicación de los principios registrales consagrados en la ley como consecuencia no sólo de la calificación registral sino de todo el desenvolvimiento de los procedimientos administrativos registrales, y

CONSIDERANDO:

Que el Estado moderno consagra el principio constitucional de juridicidad plena como soporte para la seguridad jurídica que deriva del ordenamiento legal dentro del cual se desenvuelven los servicios de la publicidad registral inmobiliaria;

Que el tráfico inmobiliario exige dotar su ordenamiento de Instituciones y procedimientos que permitan adoptar decisiones en un marco de legalidad plena para esa seguridad

Que el Registro de la Propiedad Inmueble es la Institución de la que el Estado se vale para proporcionar seguridad y certeza en las transacciones inmobiliarias, para lo cual entre otros deberes, le corresponde velar no sólo por la guarda física del mismo sino por el contenido legal formal y sustancial emergente de las mutaciones jurídicas que registran sus asientos;

Que es conteste que los operadores no deben permanecer inactivos frente a la comunicación formal o indicio elocuente de haberse producido una situación ilegal que genere o haya producido un asiento viciado;

Que frente a esa problemática corresponde sin perjuicio de la denuncia penal si no la hubiere, aplicar un procedimiento administrativo registral –que como todo procedimiento de esa especie y naturaleza- respetando los principios del debido proceso legal, audiencia y prueba, de lugar a resolución fundada, revisable judicialmente que contenga la solución registral de las inscripciones que hubieren de revisarse como consecuencia de las comprobaciones y calificación legal que corresponda;

Por ello

La
XLVII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA
PROPIEDAD INMUEBLE.-
DECLARA

1.-Que conforme las normas que regulan el procedimiento administrativo en cada jurisdicción, los Registros de la Propiedad Inmueble, deben aplicar como herramienta esencial el medio escrito (expediente) que documente desde un comienzo, la apertura de actuaciones públicas, con participación de toda parte interesada, funcionarios autorizantes de actos o inscripciones vinculadas al caso, y asimismo el poder judicial cuando existieren procesos (de cualquier fuero) o los que se promovieren en cumplimiento del deber del funcionario público al tomar conocimiento de hechos que pudieren resultar los tipificados por las normas penales, exigiendo la intervención de la justicia competente.-

2.-Que esas actuaciones escritas serán el soporte de cuantos documentos, informes, copias fieles, certificaciones y otros elementos vinculados fuere menester coleccionar de oficio ó por petición de parte interesada, con la mayor amplitud y objetividad.-

3.-Que puestos en estado de resolver, con vista y conocimiento de todas las partes interesadas, se deben resolver los casos en salvaguarda de la juridicidad de las actuaciones cumplidas o a cumplirse en el trámite de inscripción y publicidad que corresponde como objetivo permanente del servicio de los Registros de la Propiedad Inmueble.-

4.-Que es de toda razonabilidad y legalidad la resolución que fundada y causada, dote a los asientos registrales de las prevenciones, agregados y/o rectificaciones que correspondan según el caso y que haga de esas inscripciones un sustento a la seguridad jurídica del tráfico, eliminando todo reparo de legalidad de sus inscripciones, que de estar ocultas y/o sin resolución en el ámbito registral luego de esas comprobaciones, sólo sirvan para inseguridad del tráfico y engañoso servicio del Estado, en abierta contradicción con lo que es su misión, objetivo, y deber legal .-

5.-Que en todo caso, la resolución que se dicte será expresamente notificada a cada parte interesada y/o causa judicial o actuación relacionada, y será revisable

judicialmente como cabe en toda actuación administrativa y esta previsto expresa y específicamente para los casos de disconformidad de parte con la calificación registral.

5.- Los trabajos del autor que se mencionan pueden ser requeridos a la dirección:

dgrpi@dnrpi.jus.gov.ar

* * *