

FUNCIÓN SOCIAL DEL REGISTRADOR DE INMUEBLES

Ricardo Dip*

Al concluir una breve palestra, en el XVII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral, importante congreso que se celebró recientemente en Morelia, capital del Estado de Michoacán, en México, me pareció bien afirmar que el registrador, “*actuando como guardián jurídico de la propiedad privada y, así, como garante mediato de las libertades concretas del pueblo – inclusive frente al Estado– ejerce una función social esencialmente ordenada a la seguridad jurídica*”¹.

No hay, por cierto, mayor originalidad en esa afirmación. En efecto, referencias al menos implícitas, a la *función social* del registrador siempre visitaron la doctrina –a este propósito, se podría ilustrar el tema, invocando aquí, por ejemplo, una gráfica expresión de MONASTERIO GALLI, que con ella más directamente, es verdad, designaba a los notarios y no los registradores, a los últimos de los cuales, con todo, es perfectamente pertinente la extensión de la referencia, asignándoles ese autor funciones jurídico-preventivas tan extraordinariamente relevantes que no hesitaba en agruparlas en una institución singular y transpersonal: la de la *Magistratura de la Paz Jurídica*². De no menos relieve, aún a título ejemplificativo, son las seguidas referencias de la doctrina a la naturaleza *institucional* del registro de inmuebles –y, pues, en el plano subjetivo, también a la de aquellos que tienen la misión de dirigirlos: los registradores–, menciones de que se destacan predicados de estabilización y de continuidad social³.

También aparecen en nuestros días repetidas alusiones a la tarea de los registradores de inmuebles en el punto en que se ordenan a auxiliar trabajos

* Juez del Tribunal de Apelaciones en lo Criminal de São Paulo, Brasil. Profesor de Filosofía del Derecho y de Derecho Penal de la Universidad Paulista, de Alphaville, y Profesor invitado de post grado de la Facultad de Derecho de la Universidad Católica Argentina de Buenos Aires; miembro: de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación de Madrid, España; del Instituto Jurídico Interdisciplinar de la Facultad de Derecho de la Universidad de Oporto, Portugal; de la Academia Paulista de Derecho; del Centro de Estudios de Derecho Natural “José Pedro Galvão de Sousa”; del consejo editorial de *Maritornes –Cuadernos de la Hispanidad* (Buenos Aires).

urbanísticos⁴ y agrarios⁵, así como a apoyar el control de los intereses tributarios y, tendencia creciente, convocar inscripciones relativas a inmuebles de propiedad no particular⁶ y a limitaciones y restricciones de Derecho público⁷. Sin rechazar la importancia de la inclusión de los registradores prediales en el camino de la colaboración con el Estado en materia de uso regular del suelo –particularmente en la esfera de las parcelaciones y reconcentraciones de parcelas⁸, en la de las edificaciones, en la del derecho de superficie⁹, en la de los cultivos, en la del pago regular de los tributos, etc., es preciso reconducir la armonización de ese papel social del registrador al *núcleo* de la propia institución del registro –no restringiéndola a la tarea de secundar al Estado–, si queremos comprender *esencialmente* en qué consiste la función del registro. En efecto, esas funciones secundarias del registro predial que acabamos de enumerar puntualmente, son atributos de carácter *accidental*, son predicados adjuntos que se dirigen al subsidio de servicios propios y primeros de funciones del Gobierno político, funciones esas que remitidas, de algún modo a la colaboración registral, son realmente discutibles en cuanto a su valor social, en muchos aspectos: así, por ejemplo la imposición de obstáculos tributarios al registro del tráfico de inmuebles es conocidamente un factor que impulsa a la clandestinidad y, por lo tanto, de maltrato a la seguridad jurídica. Delante de la eventualidad y de lo accidental de esas funciones hasta aquí indicadas de colaboración registral, la posibilidad de supresión de las mismas, con la recuperación de su ejercicio pleno y directo por el propio Estado, pone en evidencia el inconveniente de reducir la consideración del papel social del registro –y del registrador– a esas diversas contribuciones que, por más que sean importantes, son secundarias de todos modos.

Si es así, corresponde investigar mas adecuadamente por cual *razón de ser*, por todo aquello a que se ordena y justifica su esencia, la institución del registro inmobiliario habrá de poseer –como, para confirmarlo, se recoge mucho de su historia– una función *sustancial* en beneficio de la sociedad, es decir: que sea un supuesto de las demás funciones, algo permanente, esencial, a cuya negación se tenga, en verdad, forzosamente y en buena lógica, de concluir abolida la propia institución del registro de inmuebles y refutada su historia y contemporánea importancia para la vida regular de la Sociedad política.

Se hizo alusión a la historia, porque no se puede perder de vista el hecho de que, a lo largo del tiempo, se fue desvendando como es imprescindible un sistema de publicidad con relación a los bienes inmuebles, sin que a eso se oponga la pluralidad con que los sistemas publicitarios se concretizaran bajo la influencia de las circunstancias particulares de cada pueblo. Así, como es ampliamente conocido, la

praxis social de publicar las situaciones jurídicas inmobiliarias remonta a la historia de Babilonia y del antiguo Egipto, se documenta, entre los hebreos, en el Antiguo Testamento, se encuentra en la Grecia de los teóricos y en la Roma de los prácticos, frecuente la Cristiandad medioeval, sobrevive en la Modernidad y, aunque con algunos espacios de inestabilidad, llega a nuestros días¹⁰, en que su resurrección y robustecimiento son testimonios vivos del valor que tiene para la ciudad. Cuando se ve, de hecho y pese a la variación de sus accidentes, que la publicidad predial se manifiesta de forma tan constante entre los pueblos, desde la Antigüedad hasta nuestros tiempos, no se puede ya evitar la conclusión de que ella es *connatural* a la historia misma de los hombres e indispensable políticamente: un efecto tan general y reiterado no puede provenir de causa varia y puntualizable, sino que remonta a la propia naturaleza de las cosas humanas, vale decir, en este caso, a la politicidad natural del hombre, es decir: la nota universal de su vivencia en comunidad con otros hombres y con el mundo de las cosas. Por eso, de los hombres se puede decir que no viven, *con-viven* con sus semejantes y que, además de esto, conviven con las cosas del mundo. Esta última convivencia –máxime en lo que respecta a la apropiación de cosas– exige modos sociales de visibilidad, de conocimiento, de noticia en la *polis*, con que a cada uno se le asegure mejor lo que es suyo. El conjunto de esos modos –ora con su especie propio babilónico, egipcio o griego, ora con las técnicas más cuidadosas de la Modernidad y de nuestros días– es un permanente histórico que, a la par de su progreso, anhelo de generación tras generación, manifiesta como son esenciales los registros públicos de inmuebles para la vida de la ciudad.

En esa línea de consideraciones, decir, como se afirmó en el ya referido Encuentro de Morelia, que el registrador de inmuebles, por la razón *primerísima* de su oficio –tal la que se infiere de la propia historia de la publicidad inmobiliaria–, es un *garante directo* de la propiedad predial particular y, bien por esto, un *garante mediato* de las libertades concretas del pueblo, vale por reconocer que su misión política *esencial* se remite fundamentalmente a la función plenaria –personal y social– del dominio inmobiliario privado. En otros términos, la función de garantía *directa* de la propiedad predial particular y de la garantía *mediata* de las libertades concretas asigna al registrador predial un *papel político* específico, que es indisoluble de la teleología de la institución del registro aunque secundando la función política y social del dominio privado. No está demás repetir aquí la célebre enseñanza de que, en el orden práctico, el fin constituye el primero de los principios, de tal manera que la consecución de estas garantías del dominio particular –constitutivo de un fin excelente en la *polis*: garantizar tanto la potencialidad de las libertades, cuanto su ejercicio

concreto— es el principio fundamental de la institución registral y, precisamente por esto, ordenador primero de sus otras causas.

Las referidas funciones instrumentales de garantía, teniendo siempre por objeto material la propiedad privada, deben, por eso, reconducirse, en el plano de su justificación, al concepto de licitud y de función social del dominio particular, de tal modo que la función política de los registradores esté en garantizar, *jurídicamente*, puesta la normalidad de la vida social, el ejercicio pleno de la propiedad privada, tanto, de un lado, en los marcos de una dimensión personal naturalmente lícita —pues no se ordenan los hombres para la *polis*, como si fuesen apenas partes de la ciudad¹¹—, cuanto, de otro lado, en los lindes del uso de la propiedad rectamente ordenada al *prius* del bien común político¹².

En el ámbito de esta dialéctica tensa de la relación entre las dimensiones personal y social del dominio privado, son conocidas las dificultades que tornan problemática, ya desde hace tiempo, la formación de un paradigma acerca de la función social de la propiedad particular. En un plano de fondo más destacadamente *negativo*, sobresale el fundamento de una recusa capital de conjeturable dirección egótica y abusiva del dominio privado —recusa que ha conducido, de hecho, al reconocimiento, si no ético al menos jus-positivo, de limitaciones del dominio particular y a la admisibilidad de restricciones legales a la propiedad privada, por ejemplo, en el ámbito de los derechos de vecindad; o en el de la preservación del entorno natural e histórico; o en el de la negativa de interdicción de actividades de terceros, en el espacio aéreo o en el subsuelo correspondiente a una porción superficial apropiada, desde que no interfieran en el ejercicio dominial. En este punto parece, de hecho, haber menos disenso entre las diversas corrientes de pensamiento que se dedican al tema de la función social del dominio particular. Este acuerdo, con todo, así se adivina, debe tributarse mucho a un cierto cuadro histórico en que la idea de función social de la propiedad *augmentó* como reacción a conocidos excesos liberales. En otras palabras, en una esfera fundacional que preferentemente se insinúa, como se observó, de modo negativo, el acuerdo muy primeramente se da en torno del reconocimiento de que la propiedad particular no está exenta de *límites* por su misma esencia —o como alguien refirió, en su “núcleo ontológico”. Al revés de la tesis, pues, que, ajena a la dimensión social del dominio privado, se remite a la idea de la posibilidad absoluta e irresponsable del abuso dominial¹³. Además de estas limitaciones, también se pueden congrega varias corrientes en cuanto afirman la admisibilidad de restricciones políticas, determinadas positivamente y relativas a circunstancias culturales, temporales y espaciales.

Como quedó dicho, las perspectivas de la función social de la propiedad privada, en nuestros días, deben mucho a la situación histórica que puede situarse, al menos por una comodidad de expresión, en el siglo XIX, aunque desde luego cabe reconocer que, en el campo de las ideas, sea el caso de retroceder el mundo decimonónico a las centurias anteriores, como hicieron ver, entre otros, PAUL HAZARD –sobre todo en *La crise de la conscience européenne*¹⁴–, GONZAGUE DE REYNOLD¹⁵ y CALDERÓN BOUCHET¹⁶. Sin despreciar, la retrocesión del origen ideológico del siglo XIX occidental –a cuyo propósito, por ejemplo, el siglo XVI actuó, en palabras de EMMET HUGHES, como una gran caldera en la cual, ya entonces hirviendo, las ambiciones económicas trataban de libertarse de la Ética¹⁷–, se puede decir, a despecho de que haya en esto una confesada simplificación, que las ideas modernas y contemporáneas sobre la función social de la propiedad particular son un reflejo, en amplia medida, de la cuestión social particular que, instaurada en los últimos años del siglo XVII, tomó cuerpo a lo largo de la centuria siguiente. Pero, es sobre todo por la realidad económica y social de fines del siglo XVIII y de todo el siglo XIX que de más cerca se inspira una parte muy considerable de las concepciones actuales a respecto de la función política del dominio privado. Esas concepciones ni siempre, con todo, se estatuyen –he ahí un punto de importancia muy destacable– como el revés de los factores espirituales del burguesismo decimonónico. Ya WERNER SOMBART había registrado que la exigencia de la vida económica, individual y social – para todos y cada uno de los hombres–, *no* significa la caracterización de una naturaleza económica supuestamente invariable para todos: por ejemplo, igual para un antiguo artesano y para un empresario americano moderno, sino que, así concluía el gran sociólogo alemán, el *espíritu* animador de la vida económica puede variar –y de hecho siempre varió– indefinidamente¹⁸. Naturaleza económica del hombre no es lo mismo que tipo económico humano. Para SOMBART, en lo íntimo del tipo del hombre económico del siglo XIX se encuentra un *alma infantil*, inspirando y dominando la vida bajo el ideal de cuatro valores: (a) el de la grandeza corporal sensible; (b) el de la rapidez del movimiento; (c) el de la novedad; y (d) el del sentimiento del poder¹⁹. SOMBART parece que tendió a hacer equivaler los factores espirituales del burguesismo, por así decir, clásico a elementos de carácter *psicológico* –de este modo, tratando de explicar el concepto de “espíritu de la vida económica”, dice él que esta noción se tomaba en el sentido de “*factores espirituales o psíquicos*”²⁰. En este paso, más agudo se mostró el análisis del gran pensador ruso que fue NICOLÁS-ALEXANDROVITCH BERDIAEFF, para quien el burguesismo constituye “*un estado y una orientación de espíritu, un modo especial de sentir la vida*”, en otros términos: una *cosmovisión* –también con su influencia en la voluntad y en los sentimientos– y no una simple práctica social o económica, ni apenas, este es aquí el punto fundamental,

“una categoría psicológica y ética”, sino que, esto sí, “*una categoría espiritual, ontológica*”²¹. De esta manera, aunque se pueda hablar de una *sociedad burguesa* en el siglo XIX –un fenómeno relacional tomado metafóricamente como una sustancia–, vio BERDIAEFF más íntimamente que, al lado de esta acepción exterior, impropia y apenas social del burguesismo decimonónico, cabría hablar de un burguesismo más profundo y espiritual, atado, con una especie de fe secular, a la visibilidad del mundo corpóreo –“*el burgués es esclavo de lo palpable...*”²²–, un burguesismo vuelto a la tentativa de racionalización *absoluta* de la existencia humana, con el corolario de una “*armonía social perfecta*”²³, a la que se lanzaba el burgués al punto de justificar, sin quiebra de su cosmovisión persistentemente egoísta, un sometimiento plenario al poder exterior –el burgués, dice BERDIAEFF, “*no puede existir sin la autoridad exterior y es para él, en primer lugar, que la autoridad se creó*”²⁴ (he ahí como se conjugan egoísmo y sumisión al poder externo). Esta *potestas* social tiene la misión suprema, para el burguesismo clásico, de construir todo geoméricamente, inclusive los nuevos hombres y una nueva Sociedad política. La cosmovisión del tipo burgués decimonónico se nutría así, de aquí y de allá, con o sin adecuada ciencia de su fuente, de la sabia filosófica que le venía de las fantasiosas concepciones de THOMAS HOBBS y de ROUSSEAU –marcadamente las relativas a los mitos de estado de naturaleza, aunque pese a los signos opuestos que se hallan en estos dos autores, y al del contrato social. También se fortalecía el burguesismo clásico en los orígenes del pensamiento moderno, yendo a buscar en el cartesianismo, como lo hizo notar RÉGINE PERNOUD, la idea de tabula rasa inspiradora de la matriz política de “*una sociedad ideal, geométrica, reducida a elementos simples, en la cual nada es más fácil que partir nuevamente de cero*”²⁵.

Por esto, si bien la cuestión social de los siglos XVIII-XIX –con sus notas de proletarización y pauperismo resultantes de la práctica de las concepciones liberales²⁶– - pueda explicar las razones de particular emergencia de la preocupación con el *uso social* de los bienes particulares, lo que ni siempre se advirtió y, acaso aún no se ve con frecuencia, fue, *primero*, que la función societaria del dominio privado no es solo ni principalmente una respuesta de cariz económico dirigida al estricto cuadro histórico de aquella referida cuestión social. En *segundo lugar*, que la idea sencilla de un aparente *antiliberalismo* exterior podría resultar, como de hecho ocurrió en algunos casos, en una simple inversión del burguesismo clásico: a este propósito, LEÓN BLOY, examinando el tópico burgués “*pobreza no es vicio*”, señaló que se trataba de una antífrasis, porque, al revés, para el burgués, “*la pauvreté* (dice BLOY) *est l'unique vice, le seul peché*”²⁷; mas, al atacar el burguesismo decimonónico, lo que algunas veces se insinuó en las concepciones nominalmente opuestas a él fue la idea de un *burgués*

puesto al revés, en que la pobreza pasó a constituir una grande, sino mismo la única virtud social –se diría, entonces “*la richesse est l’unique vice, le seul peché*”. Es hasta saliente que esa posibilidad de inversión no constituye un error en la lógica interna del burguesismo, algo del todo ajeno al ideario del antiguo burgués, porque, en rigor, no se puede excluir que el tipo de burgués clásico era un nostálgico del *bon sauvage*. Y ese modelo del imaginario ‘rousseauiano’ acomoda las recurrencias comunes al miserabilismo, incluídos los actuales, inclusive porque se conforta ostentosamente con la seducción de un igualitarismo que parece posible –o sea, el de la *miseria*–, y, por ser obvio, un igualitarismo sustentable. De esta manera, una parte importante de las corrientes que se fueron formando acerca de la función social del dominio se alimentaron de los mismos nutrientes filosóficos que robustecieron el tipo del burgués decimonónico²⁸, limitándose a enfrentar, en el lenguaje de WERNER SOMBART, el *cuerpo* del burguesismo liberal mas no su *espíritu*; a atacarle aspectos exteriores, no, sin embargo, el alma del liberalismo: el mundo del burguesismo clásico no se constituyó por la situación económica de los hombres, bien lo dice BERDIAEFF, sino por la regencia más profunda del *dinero separado del espíritu*²⁹, situación *espiritual* que le permite avistar , al lado de *ricos* burgueses, burgueses *pobres*³⁰ . Se dio vuelta al revés, pues, al burgués decimonónico, mas en su piel interna muchas veces sobrevivió el espíritu del burguesismo. Ya no se trata, así, de un cuadro fragmentario de la historia, situado en el siglo XIX, sino que *el burguesismo persiste en todo tiempo*.

Puestos en práctica los ideales que se anidaban en el espíritu del burgués decimonónico –a saber, como los señaló SOMBART, grandeza corpórea y sensible, rapidez de movimientos, gusto por la novedad y sentimiento del poder–, esa práctica llevó, en la esfera de los bienes inmuebles, conforme el diagnóstico de HEDEMANN, al *endeudamiento*, a la *pulverización* y al *egoísmo de la tierra* (XXXI). A estos efectos históricos del liberalismo político y económico, muestra del maltrato de la naturaleza de las cosas –de lo que es nota gráfica la rutinaria movilización de los inmuebles para garantía del crédito–, es cierto que pueden oponerse, y en muchas partes se adoptaron, medidas puntuales (por ejemplo el fortalecimiento del instituto del bien de familia, incentivos a favor de la vigorización de la estabilidad de la residencia familiar, sobre todo en el campo; fomento de cultivos y edificaciones), mas, *en su espíritu*, no se pueden atacar estos efectos liberales sin la recuperación del concepto realista de la Sociedad política y del papel que en ella desempeñan el primado del bien común y las libertades concretas de los individuos y de los cuerpos intermedios. Por esto, pese a una concordancia inaugural de variadas corrientes en torno al señalar una función social para la propiedad particular, más allá de este paso la cuestión es toda otra cuando se trata de la conceptualización *positiva*: el consenso que se forma en cuanto a ella

tal vez no vaya más lejos que el de la mera designación. Se reconoce hasta, inclusive, que su objeto es frecuentemente vago³², genérico, inestable, diversificándose tanto más, con dilución del consenso, cuanto más se intente especificar esta función social. No obstante estas divergencias, en algunos puntos es posible, de todos modos, extraer un *núcleo duro* que explique, en lo tocante a la función política de la propiedad particular, el encuentro³³ mínimo de corrientes tan diversas, laicas y religiosas, suponiendo siempre que sus afirmaciones satisfagan el deber fundamental de la veracidad. Así es que, al admitirse la existencia de una función social de la propiedad *privada*, (a) se reconoce con esto, es evidente, un derecho de propiedad particular y la exclusividad del titular dominial en cuanto a servirse normalmente de la cosa dominada. Con todo eso, al afirmarse la función *social* de esa propiedad particular, (b) se está diciendo también que ella tiene límites³⁴, que ella es susceptible de ser restringida, equivale a decir que ella se ordena a un bien superior, el bien común político. De este modo, proclamar la función social de la propiedad privada es, de una parte y en primer lugar, reconocer la existencia de un *derecho exclusivo del titular de dominio*, ejercitable y oponible frente a los individuos, a los cuerpos intermedios entre ellos y el Estado y hasta, inclusive, a este mismo Estado –de lo que se sigue la inclusión del tema en la esfera del deber ético público³⁵–, y, de otra parte, afirmar la existencia de *deberes del propietario*.

Compendiada así la discusión en los extremos de este binomio tensivo *derechos-deberes dominiales*, su apreciación puede reconducirnos, al fin y al cabo, a la relación entre el bien particular y el bien común político o bien de la ciudad. Aquí importa referir que, entre los juristas romanos, el derecho de propiedad privada se situó en el ámbito del *jus gentium* –un derecho común a todos los hombres (es decir, a todas las gentes³⁶) y que, en este camino, el Digesto preveía el derecho del primer ocupante apropiarse de la *res nullius*, reportándose al carácter natural³⁷ de ese derecho. En lo concerniente a los inmuebles, los juristas romanos afirmaron, en la misma dirección, que las tierras, aunque naturalmente comunes a todos los hombres, habrían de dividirse entre ellos, también naturalmente (*jus gentium*), para evitar conflictos. Afirmación semejante se encontró también, siglos más tarde, en las *Etimologías* de S.ISIDORO DE SEVILLA: son de derecho natural *simpliciter*, dice él, la unión del hombre y de la mujer, el reconocimiento de los hijos y su educación, la posesión común de todas las cosas –*communis omnium possessio*–, la libertad para todos y el derecho de adquirir todo cuanto el cielo, la tierra y el mar encierran³⁸. Ese derecho natural, afirmó S.ISIDORO, es común a todos los pueblos “y existe en todas partes por el simple instinto de la naturaleza –*ubique instinctu naturæ*–, y no por ninguna promulgación legal”. Es en el campo del Derecho de gentes –así llamado por

S.ISIDORO en vista de su vigencia en casi todos los pueblos— que él incluyó los inmuebles, *litteratim*: “El derecho de gentes se manifiesta en la ocupación de tierras, construcción de edificios, fortificaciones, guerras, prisioneros, servidumbres, restituciones, tratados de paz, armisticios...”³⁹. Ya en el siglo XIII, al tratar de la justicia, en la IIa.-IIæ., de su *Suma Teológica*, S.TOMÁS DE AQUINO dedicó la cuestión 66 al tema del hurto y de la rapiña, y, allí, en los artículos 1^{ro.} y 2^{do.}, se ocupó de responder a dos indagaciones: (a) si es natural al hombre la posesión de bienes exteriores —*utrum naturalis sit homini possessio exteriorum rerum*— y (b) si es lícito a alguien poseer una cosa como propia —*utrum liceat alicui rem aliquam quasi propriam possidere*. En el *respondeo* del artículo 1^{ro.} de la indicada cuestión 66, S.TOMÁS distinguió en las cosas externas la *naturaleza* y el *uso*, para concluir que, en lo referente a este último, “el hombre tiene el dominio natural de las cosas exteriores”— *habet homo naturale dominium exteriorum rerum*—, afirmación a la que volvió para resolver la primera objeción previa que él mismo formulara, como era propio del método de la *Suma*: “*el hombre (respondió el filósofo) tiene el dominio natural de esas cosas, en cuanto al poder de usarlas*”. Es en el artículo 2^{do.} de la citada cuestión 66 de la IIa.-IIæ. de la *Suma* que S.TOMÁS expuso decisivamente la materia de que aquí nos ocupamos. Primero, en el *respondeo* de este artículo, dice él que el poder de gestión y de disposición de las cosas exteriores es lícito al hombre, y, además de los tres motivos que enumeró allí a favor de esa licitud, aún pueden alinearse a su pensamiento razones adicionales, como son, *inter alia*, (a) el fomento de la inclinación creadora de los hombres en el ámbito económico, (b) la satisfacción de una expectativa de seguridad familiar, (c) el favor de la estructura natural de la Sociedad política, (d) la repartición del poder en la Sociedad y (e) la garantía de las libertades concretas⁴⁰.

La propia noción de que el dominio privado constituye, como acabamos de indicar una vez más, una *garantía de las libertades* —pone en evidencia dos condiciones para su recta configuración, ambas con matiz *personal* y *social*: una en el plano *extensivo*, la otra, de carácter *cualitativo*. La primera, porque tanto mejor será esa garantía, cuanto más se difunda la propiedad particular: su fluidez —vale decir, su posibilidad y accesibilidad— por medio del trabajo normal es indispensable para su efectivo papel de garantía. Como dice LOUIS SALLERON, “la propiedad privada es buena y es excelente”, mas es preciso “que ella sea fluida”⁴¹. En ese ámbito extensivo, el favor del tráfico inmobiliario —rompiendo los obstáculos financieros, jurídicos, fiscales, psicológicos y sociológicos⁴² que dificultan o hasta interdictan la adquisición dominial—, además de subsidiar la satisfacción del objetivo de garantizar las libertades personales, impide que la concentración de bienes en manos de algunos pocos particulares lleve a un exceso de poder en el nivel de la soberanía social susceptible de

influir en la soberanía política. Dice muy bien RAFAEL GAMBRA que los males de la propiedad se curan con más propiedad⁴³. La otra y segunda de las referidas condiciones de rectitud del dominio privado como garantía de las libertades está puesta en la *estabilidad suficiente* de la situación dominial, porque no se fomentan verdaderamente adquisiciones de bienes de los cuales no se esperen disfrute razonablemente seguro y conservación temporal adecuada. Hay, por lo tanto, razones en pro de la seguridad jurídica estática –aseguramiento de estabilidad política de dominio– y de la seguridad dinámica, fluidez social de la propiedad. Es fácil advertir que esas seguridades se jerarquizan: el primado de la seguridad estática adviene de su condición indispensable a una justificable fluidez. Los posibles adquirentes de un bien están siempre prontos para plantearse una cuestión fundamental, así observó SALLERON, que es la de saber si vale la pena adquirir el bien, y la respuesta positiva supone la seguridad de la posesión, del gozo y de la duración en el tiempo adecuado⁴⁶, vale decir que se pregunta cerca de la *seguridad estática*. No se justifica el tránsito dominial, por supuesto, si se antevé insuficiente la garantía de estabilidad del dominio.

A esta altura de nuestras indagaciones, sería tentador considerar que el registro de inmuebles –en la medida en que, como es tradicional afirmar, tiene por fin la seguridad jurídica en esta dúplice vertiente apuntada, estática y dinámica– en esto desvelaría la última importancia de su función política, como es la de conservar, primero, la estabilidad jurídica de las situaciones reales inmobiliarias y, en seguida, la de garantizar jurídicamente la fluidez de los derechos correspondientes. Como es ampliamente conocido, de manera diferente de lo que se pasa con el dominio de las cosas muebles –cuyas situaciones estática y de tráfico, por lo común se satisfacen con la tradición y la notoriedad de la posesión–, ya cuando se trata de *bienes inmuebles*, la compleja situación de la ciudad, sobre todo la moderna y contemporánea, exige un sistema *jurídicamente* ordenado de publicación *jurídica* de las situaciones *quodammodo jurídicas* que le correspondan. ¡Triple juridicidad! Suspender en este paso la discusión, si bien ya se hayan apuntado fundamentos tradicionales de la función social del registro inmobiliario, defraudaría, con todo, la consideración de un punto nuclear de la *primera* tarea de Derecho positivo referente al dominio privado. Cabe una vez más recurrir aquí a las lecciones de S.TOMÁS DE AQUINO al señalar, a propósito de la atribución personal de bienes, que “*la distinción de posesiones no es un derecho natural, sino mas bien derivada de convención humana, lo que pertenece al derecho positivo...*”⁴⁵. Ese texto es fundamental y su importancia nunca será demasiado subrayada. En un pasaje anterior de la *Suma*, S.TOMÁS había enseñado que no habría razones, en una perspectiva *absoluta*, para que un inmueble pertenezca a una persona con preferencia a otra, mas, remitiendo a ARISTÓTELES⁴⁶, observó que,

ya en una visualización *relativa*, habrá motivos –por ejemplo, la conveniencia del cultivo o del uso pacífico de la *res*– para que el inmueble sea apropiado por uno o por otro⁴⁷. Este es el primer cometido jus-positivo que está referido a la propiedad privada: *definir lo que es de uno y lo que es de otro, demarcar las posesiones, evitar, por la sola forma y de manera preventiva, buena parte de los conflictos sobre el dominio predial.*

Una relación de sometimiento de las cosas a los hombres –o en otra perspectiva, una relación de dominio humano sobre cosas– no puede consistir, en el ambiente de la ciudad, en una relación *apolítica*, tal como si no estuviera el hombre, por naturaleza, destinado a vivir en sociedad, envuelto por las concretas exigencias de una vida relacional inter-humana y con las cosas. Si la naturaleza, que impone al hombre un vínculo de dominación de las cosas, no responde, así se vió, a quien deba atribuirse la titularidad de cada una de esas concretas relaciones entre los hombres y las cosas, una dada vinculación, actualizable por medio de actividades ordenadoras, demanda el concurso del Derecho positivo y de la organización política. Si no basta la posesión de algunos bienes –nombradamente los inmuebles– para, a su respecto, acautelar la estabilidad y fluidez dominial, corresponde a la ciudad organizar un sistema que garantice la primerísima de las funciones del dominio particular en cuanto ordenado a la *polis* –vale decir, la primerísima de las funciones sociales del dominio privado: definirlo en cada caso, demarcarlo, delimitar lo que es de uno de lo que es de los otros. Y esta principal función política del dominio privado inmobiliario está comúnmente entregada al registrador predial: él es el protagonista de su ejecución.

Cuantas veces, aventurándonos a meditar acerca de los principios registrales –deteniendo la atención, en no raras ocasiones, apenas en sus aspectos técnicos– abdicamos así de considerar, para más allá de la corta visión poiética, que la determinación y la especialidad objetivas identifican y demarcan la *res certa*; que la fe pública registraria, la legitimación tabular y la especialidad subjetiva definen lo que se atribuye a cada uno –y a esto, en el orden normal de los acontecimientos, es lo que se debe designar *res justa* concreta; que el principio de la legalidad y el del trato sucesivo garantizan de común contra los fraudes, las falsificaciones y los despojos de las posesiones. Y es por eso, y es porque acaso nos hemos distraído de esta función del registrador que, muchas veces, corremos el riesgo de ya no reparar en su dignidad *juris-prudencial* y ya no estimar como debido su indispensable papel para el bien de la sociedad. Y decir... y decir que él define la *res certa*, y decir que él asegura aquello que, *ut in pluribus*, torna cierta la *res justa* inmobiliaria... y decir, con esto, que el es una *sobre-garantía* de nuestras libertades.

NOTAS:

1- *In Sobre la crisis contemporánea de la seguridad jurídica*, atas do XVII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral, Morélia, 11 de marzo de 2003.

2- *Apud* JOSÉ CASTÁN TOBEÑAS, *Función Notarial y Elaboración Notarial del Derecho*, ed. Reus, Madrid, 1946, p. 31.

3- Cfr. *brevitatis studio*, FRANCISCO MESA MARTIN, *Aproximación al institucionalismo. El Registro de Propiedad como institución jurídica*, in *Ponencias y Comunicaciones presentadas al II Congreso Internacional de Derecho Registral*, ed. Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España –Centro de Estudios Hipotecarios, Madrid, 1975, tomo 2, p. 131 *et sqq.*; JESUS LOPEZ MEDEL, *Filosofía de la Institución Registral y cambio social*, in *Ponencias y Comunicaciones presentadas al VI Congreso Internacional de Derecho Registral*, ed. Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España –Centro de Estudios Hipotecarios, Madrid, 1985, tomo 2, p. 1.691 *et sqq.*; ID., *Teoría del Registro de la Propiedad como Servicio Público*, ed. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España –Centro de Estudios Registrales, Madrid, 3ª ed., 1991, *passim*; JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ, *La propiedad y el Registro de la Propiedad: Conexiones y perspectivas*, in *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Madrid, 1985, n. 566, p. 9 *et sqq.*

4- A título ilustrativo, cfr. MANUEL MEDINA DE LEMUS, *La propiedad urbana y el aprovechamiento urbanístico*, ed. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España –Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1995, *passim* (bibliografía em p. 355 *et sqq.*); MERCEDES FUENTES, *Urbanismo y Publicidad Registral*, ed. Marcial Pons e Centro de Estudios Registrales de Cataluña, Madrid, 1995, *passim* (bibliografía em p. 173 *et sqq.*).

5- Cfr. FRANCISCO CORRAL DUEÑAS, *La aportación registral al agrarismo*, in *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Madrid, 1986, n. 573, p. 333 *et sqq.*

6- V.g., JOSÉ LOPEZ MEDEL, *Publicidad registral de bienes de dominio público*, in *Ponencias y Comunicaciones presentadas al VI Congreso Internacional de Derecho Registral*, *cit.*, tomo 1, p. 231 *et sqq.*; ROBERTO PAREJO GAMIZ, *Protección Registral y dominio público*, ed. Revista de Derecho Privado e ed. de Derecho Financiero, Madrid, 1975, *passim*; ETIENNE BADILLO ANAZAGASTY, *Registración de las limitaciones de derecho público al derecho de propiedad y de bienes de dominio público o demaniales*, in *Ponencias y Comunicaciones presentadas al VI Congreso Internacional de Derecho Registral*, *cit.*, tomo 1, p. 3 *et sqq.*; JOSÉ T. BERNAL QUIRÓS CASCIARO, *Acceso del*

dominio público al Registro, in Ponencias y Comunicaciones presentadas al VI Congreso Internacional de Derecho Registral, cit., tomo 1, p. 25 et sqq.;

7- Assim, p.ex., ALBERTO F. RUIZ DE ERENCHUN, *Registraciones de las limitaciones de derecho público al derecho de propiedad, in Ponencias y Comunicaciones presentadas al VI Congreso Internacional de Derecho Registral, cit., tomo 1, p. 345 et sqq.*; JOSÉ LUIS LASO MARTÍNEZ, *Limitaciones del derecho público al derecho de propiedad, in Ponencias y Comunicaciones presentadas al VI Congreso Internacional de Derecho Registral, cit., tomo 1, p. 269 et sqq.*

8- Cfr. MARTÍN MARCOS JIMENEZ, *Parcelaciones y Reparcelaciones Urbanísticas y el Registro de la Propiedad*, ed. Montecorvo, Madrid, 1976, *passim*; JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA, *La reparcelación y la compensación en relación con el Registro de la Propiedad, in Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Madrid, 1985 (n. 567, p. 287 et sqq.) e 1986 (n. 576, p. 1.349 et sqq.).

9- Cfr. JOSÉ MARÍA CADENABA COYA y EMILIO GARCÍA PUMARINO RAMOS, *El derecho de superficie y el Registro de la Propiedad, in Ponencias y Comunicaciones presentadas al VI Congreso Internacional de Derecho Registral, cit., tomo 1, p. 417 et sqq.*; CAYETANO UTRERA RAVASSA, *El aprovechamiento urbanístico en suelo sin aprovechamiento, in Ponencias y Comunicaciones presentadas al VI Congreso Internacional de Derecho Registral, cit., tomo 1, p. 733 et sqq.*

10- Cfr., por todos, NICOLA COVIELLO, *Della Trascrizione*, Nápolis, 1897, vol. 1, p. 14 et sqq., y SALVATORE PUGLIATTI, *La Trascrizione*, ed. Giuffrè, Milão, 1957, vol. 1, tomo 1, p. 33-164.

11- “*Homo non ordinatur ad communitatem politicam secundum se totum et secundum omnia sua*” (S.TOMÁS DE AQUINO, *Suma Teológica*, Ia.-IIæ., q. 21, art. 4, ad 3^{um}). Paradigmático: JEAN MADIRAN, *Le principe de totalité*, ed. Nouvelles Editions Latines, Paris, 1963, *passim*.

12- Essencial: CHARLES DE KONINCK, *De la primauté du bien commun contre les personnalistes*, ed. L'Université Laval –Fides, Québec-Montréal, 1943, *passim*.

13- Cfr., *brevitatis causa*, CARLOS MARIO LONDOÑO, *Libertad y Propiedad*, ed. Rialp, Madrid, 1965, *maxime* p. 23 et sqq.

14- PAUL HAZARD, *La crise de la conscience européenne*, ed. Fayard, Paris, 1961, *passim*; ID., *La pensée européenne au XVIII^{ème} siècle*, ed. Boivin, Paris, 1946, *passim*.

15- GONZAGUE DE REYNOLD, *Le XVII^e siècle*, ed. de L'Arbre, Montreal, 1944, *passim*.

16- RUBÉN CALDERÓN BOUCHET, *La Ruptura del Sistema Religioso en el Siglo XVI*, ed. Dictio, Buenos Aires, 1980, *passim*.

17- EMMET JOHN HUGHES, *Ascensão e Decadência da Burguesia*, traducción al portugués por Cypriano Amroso Costa, ed. Agir, Rio de Janeiro, 1945, p. 50 et sqq.

- 18-** WERNER SOMBART, *Le bourgeois –Contribution à l’histoire morale et intellectuelle de l’homme économique moderne*, traducción francesa de S. Jankélévitch, ed. Payot, Paris, 1926, p. 10 *et sqq.*
- 19-** ID., *op. cit.*, p. 209.
- 20-** ID., *op. cit.*, p. 11.
- 21-** NICOLAS BERDIAEFF, *De l’esprit bourgeois*, traducción francesa de Elisabeth Bellençon, ed. Delachaux et Niestlé, Neuchatel-Paris, 1949, p. 41.
- 22-** ID., *op. cit.*, p. 48.
- 23-** ID., *op. cit.*, p. 53.
- 24-** ID., *op. cit.*, p. 48.
- 25-** RÉGINE PERNOUD, *As Origens da Burguesia*, traducción portuguesa, de F.S., ed. Publicações Europa-América, Coleção Saber, Póvoa de Varzim, 2ª ed., 1973, p. 116.
- 26-** Cfr. JOSÉ PEDRO GALVÃO DE SOUSA, CLOVIS LEMA GARCIA e JOSÉ FRAGA TEIXEIRA DE CARVALHO, *Dicionário de Política*, ed. T.A.Queiroz, São Paulo, 1998, p. 444, *sub você* “questão social”.
- 27-** LEON BLOY, *Exégèse des lieux communs*, ed. Gallimard, Paris, 1968, p. 43.
- 28-** Cfr., a este propósito, PHILIPPE BRETON, “Le culte d’Internet”, *in Le Monde diplomatique –Manière de voir*, maio-junho de 2002, n. 63, p. 21, primera columna.
- 29-** BERDIAEFF, *op. cit.*, p. 44.
- 30-** “El rico espiritualmente avaro de su riqueza y codiciando las otras, sometido por el ‘mundo’, es um burgués...Mas, el pobre, que codicia sus riquezas y desea tomar su lugar, es, tanto cuanto él, burgués...” (BERDIAEFF, *op. cit.*, p. 51).
- 31-** *Apud* JUAN VALLET DE GOYTISOLO, *Estudios Sobre Derecho de Cosas*, ed. Montecorvo, Madrid, 1973, p. 333.
- 32-** *Brevitatis studio*, cfr. LOUIS SALLERON, “Qu’est-ce que la propriété? ”, *in Six études sur la propriété collective*, ed. Portulan, Paris, 1947, p. 32.
- 33-** Cfr. JOSÉ ANTONIO ALVAREZ CAPEROPICHI, *Curso de Derechos Reales*, ed. Civitas, Madrid, 1986, tomo 1, p. 40-41.
- 34-** Cfr. JACQUES LECLERCQ, *Leçons de Droit Naturel*, ed. Wesmael-Charlier e Société d’Etudes Morales, Sociales et Juridiques, Namur-Louvain, 1955, tomo IV, p. 138.
- 35-** JOHANNES MESSNER, *Ética Social, Política y Económica a la Luz del Derecho Natural*, traducción castellana de José Luis Barrios Sevilla, José María Rodríguez Paniagua y Juan Enrique Díez, ed. Rialp, Madrid, 1967, p. 1.037.
- 36-** Cfr. el paradigmático libro de SANTIAGO RAMÍREZ, *El Derecho de Gentes*, ed. Studium, Madrid, 1955, *passim*.
- 37-** “*Quod enim nullius est, id ratione naturali occupanti conceditur*” (Digesto, Livro 41, título 1, n. 3).
- 38-** S.ISIDORO DE SEVILHA, *Etimologias*, Livro 5, n. 4.

39- ID., Livro 5, n. 6.

40 - JUAN VALLET DE GOYTISOLO, *op. cit.*, p. 122-123.

41- “*Or la propriété privée est bonne, et excellente. Ce qu’il faut, c’est qu’elle soit fluide*” (LOUIS SALLERON, *Diffuser la propriété*, ed. Nouvelles Editions Latines, Paris, 1964, p. 17).

42- ID., *op. cit.*, p. 16.

43- RAFAEL GAMBRA, “La Propiedad: Sus Bases Antropológicas”, in VV.AA., *Propiedad, Vida Humana y Libertad*, ed. Speiro, Madrid, 1981, p. 10.

44- SALLERON, *op. cit.*, p. 15-16.

45- S. TOMÁS DE AQUINO, *Suma Teológica*, IIa.-IIæ., q. 66, art. 2º, *ad 1^{um}*.

46- Cfr. ARISTÓTELES, *Política*, Bkk. 1.263 a.

47- S. TOMÁS DE AQUINO, *op. cit.*, IIa.-IIæ., q. 57, art. 3º, *respondeo*.