

“XXXII* Encuentro del Comité Latinoamericano de

Consulta Registral“

GUAYAQUIL ECUADOR

8 AL 12 de Abril de 2019.

TEMA I

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD Y PUBLICIDAD REGISTRAL.-

La Seguridad Jurídica como Principio y Garantía Constitucional.

“Tres cuestiones Registrales”.

Preliminar:

Sea cual sea el “efecto registral” previsto en las legislaciones de nuestros países, constitutiva o declarativa de oponibilidad, expondré tres “casos o cuestiones” que en mi país a pesar de las respuestas que las abordan (no muchas), son temas que tienen una permanente actualidad para los Registros y generan por su tratamiento disímil **“inseguridad”**. Aún, no tienen una respuesta y solución uniforme para los afectados en la “situación jurídica registral” Una regulación en la materia que es donde deben ser contempladas. Somos país federal. Cada Provincia Organiza el servicio aplicando la ley nacional. Tenemos Registros de la Propiedad en 23 Provincias y uno en su Capital, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (En algunas más de una oficina. Sumados y en expansión. Había en 2012 49 Registros de la Propiedad Inmueble).

Por entonces advertimos la “anomía”. Hoy también en el último Cód. Civ.y Com. de la Nación, (2015). Donde subsiste a pesar de haberse definitivamente dispuesto en su **Libro IV. Derechos Reales. Capítulo 2**, claras y detalladas normas para el régimen de esos derechos bajo el título para ese Capítulo **“Adquisición, transmisión, extinción y oponibilidad”**. Allí el art. 1892 reza: **“La adquisición**

derivada por actos entre vivos de un derecho real, que requiere de título y modo suficientes...” y luego el art.1893 dice: **“La adquisición o transmisión de derechos reales constituidos de conformidad a las disposiciones de este Código no son oponibles a terceros interesados y de buena fe mientras no tengan publicidad suficiente. Se considera publicidad suficiente la inscripción registral o la posesión según el caso...”**

Se establece la “registración”–siguiendo la evolución propia y tras la doctrina moderna tomada en el año 1968- manda que la adquisición por “título suficiente y modo suficiente” requiere para su “oponibilidad y publicidad” de la Registración del documento respectivo que así lo acredite. Deber sin titubeos, pues hace a la esencia constitucional de la “seguridad jurídica” la “registración”. Pero no se contemplan respuestas para las “especies” o “casos” que expondremos.

Y ello provoca no sólo incertidumbre y malestar (que es inseguridad jurídica) en los afectados, sino tratamientos disímiles y muchas veces “insoportable anomía” que produce un efecto registral indeseado por la falta de tratamiento en las normas de la materia

Se trata del **“doble dominio”** el **“abandono”** y el **“asiento de inscripción viciado”** producido por medio de un documento que traslada el denominado **“Fraude Inmobiliario”** al Registro de la Propiedad Inmueble.

Por ello en esta ocasión las denominaremos **“Tres cuestiones Registrales”** que se relacionan con el **Tema I** de la convocatoria: **Principio de Especialidad y Publicidad Registral**. “Principios Registrales” escenario natural para la **Seguridad Jurídica como principio y garantía constitucional**”.

Es nuestra experiencia de varias décadas en la materia de los Derechos Reales, mis diferentes funciones dentro del Registro de la Propiedad Inmueble y en la calle como abogado en ejercicio, que he podido sobradamente comprobar la “existencia de esa problemática y las dificultades en dar una solución ajustada a derecho” con una pronta respuesta, justa segura y con adecuación al “derecho lesionado” que sufre el ciudadano “titular”-

Lesión que llega al “derecho de propiedad y su seguridad” que cuenta en nuestro Ordenamiento Jurídico con amparo constitucional sin retaceos (arts.17,18,31, y cds.CN.)

Tres “cuestiones Registrales”

Teniendo a la vista como decimos esa experiencia de décadas en “cuestiones o temas” que preocupan al ciudadano común y al Registrador de mi país que no tienen respuesta –doctrinaria o jurisprudencial- uniforme ni claramente resuelta por el legislador. Por ello creemos que hacer su señalamiento, es un aporte más de los tantos que se exponen, recogen y llevamos del diálogo y las respuestas que oímos en el marco del “intercambio” que abre cada “**Encuentro..**”, con los registradores de los 15 países del área que integran el “Comité Latinoamericano de Consulta Registral” y los siempre invitados especiales como España, Estados Unidos u otros.

Como todos los “temas” de nuestro quehacer “**nacen y viven**” en la realidad de la vida diaria del hombre común y se convierten en “temas que nos consultan” muy seguido a los registradores o a los que ya fuimos, por los ciudadanos “afectados o alcanzados” por esos sucesos.

Los casos que estimamos apuntar en **Tema I** son el denominado “**doble dominio**”, el “**abandono**” y el “**asiento registral viciado por fraude inmobiliario**”.

DOBLE DOMINIO como conflicto que informa el Registro:

Se denominan casos de “doble dominio” respecto de un mismo inmueble, la existencia en el Registro de dos o más inscripciones o asientos registrales diferentes, por el mismo bien inmueble con titularidades también diferentes. Proviengan o no del mismo antecedente dominial, y que producen manifiesta inexactitud registral y consecuente falta de toda seguridad jurídica respecto del “vero domino”. Y de hecho su total indisponibilidad registral.

Esta verdadera “inexactitud” con diversas causas de origen, es advertida (en Provincia de BsAs) por la Dirección de Catastro que tiene competencia precisamente en la “vinculación del inmueble” con el título inscripto. Inscripciones y títulos de años antes de 1967 lo hacían. La aplicación del “Folio Real” cierra el paso, y obliga a los titulares vinculados a resolver la cuestión. Sólo la DTR.11/67 en esa Provincia aborda el problema, y algún caso resuelve –la falta de marginación adecuada en los “Libros”- mas no toda la problemática.

Y no siempre la vía judicial es fácil de plantear.

Hay por lo menos dos especies de “inscripciones registrales” en estos casos

de la especie denominada en nuestros Registros argentinos “doble dominio”. La hipótesis de “títulos inscriptos” con “superposición física total” plena (o sea el mismo inmueble, ejemplo una inscripción, en favor del Sr.A. y otra del mismo bien por otro documento inscripto en favor del Sr.B.)

Y la otra hipótesis resulta también de inscripciones diferentes y en favor de personas diferentes A y B; pero es con “superposición física parcial” Es decir un derecho inscripto pero sobre un inmueble que parcialmente resulta “superpuesto a otro” (de mayor o menor extensión, pero superpuestos) Como se ha dicho, ambas hipótesis responden a títulos de “dominio” inscriptos en favor de personas diferentes y el inmueble que el “título” describe en cada uno de ellos es un inmueble que resulta, (sin decirlo obviamente) “total o parcialmente abarcado” en una parte de su superficie, por el inmueble que se describe en el otro “título inscripto”. La imagen gráfica sería como la de un “eclipse parcial”.

El conocimiento por parte del Registro de tales casos, luego de verificado que no resulten de un “error del registrador al inscribir” hace exigible la apertura de un “procedimiento registral de saneo” al respecto, con directa participación de todos los “interesados”, acudiendo a la correspondiente vinculación catastral, y cuanto hubiere de corresponder para la determinación de las “causas” que provocaron tal situación.

Hasta ahora si la cuestión no se resolviere según los principios que consagran las leyes registrales en relación al “procedimiento de rectificación” en casos de las inscripciones con “inexactitudes”, por error material del registrador en la confección del asiento de inscripción, o error en la descripción del inmueble en uno de los dos (o más) títulos los casos han de ser sometidos al pronunciamiento ante el Poder Judicial competente, sin que tengamos legislado qué tipo de proceso.

Esto si no hubiere “composición armónica y extrajudicial entre ambos titulares de dominio” luego de estudiar e investigar sus antecedentes y efectuar si fuere menester un relevamiento del “estado parcelario” y ubicación catastral del inmueble que determina cada título, vertiendo luego un acuerdo en un documento inscribible , y por tanto “cómo es el derecho de cada uno y respecto de qué inmueble” que se registra respecto de cada “inscripción” afectada.

Ínterin se resuelvan los casos la “publicidad registral” de ellos será la más

ámplia sobre la “existencia” de esta problemática, para conocimiento y salvaguarda de terceros, en virtud del efecto que ellos tienen , que directamente son impedimentos, no sólo contractuales, sino para la disponibilidad registral que la pluralidad de titulares provoca.

Si de las verificaciones iniciales no hay solución, hasta que no medie sentencia o documento extrajudicial inscribible con “solución” del “doble dominio” la cuestión subsiste con los perjuicios que es fácil imaginar.-

Derecho de Abandono de la titularidad del dominio.

Otro caso que actualmente falta respuesta legal –para su registro- cuando el titular de dominio tiene quiere y necesita dejar de ser “titular de dominio” de un (o varios) inmuebles que constan “inscriptos” a su nombre, es el “**Abandono**” como derecho de todo **titular de dominio**, respecto de su titularidad. Es una de las “facultades” y “contenidos” que desde el siglo XVIII la codificación reconoció comprendido dentro de las facultades del “dominio”.

En nuestro derecho tanto en el Código Civil (Vélez Sarsfield- ley 340) que rigió desde 1871 hasta 2015, como en el actual, denominado Código Civil y Comercial de la Nación, (ley 26994 que rige desde el 1-08-2015) para ser “titular del derecho real de dominio” hace falta “título suficiente” y “modo suficiente”, y luego – desde la ref. ley 17711 año 1968-la “inscripción registral” del documento portante de esa modificación, la pregunta era y sigue siendo “a quién se le traslada el dominio, siendo que es necesario una causa jurídica con fuerza transmisiva, vertida en un “documento inscribible” para producir una mutación registral cambiando de “titular de dominio” (ej. una compraventa la más común de las causas, pero no aplicable en la especie pues no hay sujeto comprador interesado).-

Ni antes ni ahora con el nuevo código tenemos respuesta. No se contempla en forma expresa la figura del “Abandono” como lo hacía el código de Vélez. Aunque tampoco allí se decía a quién transmitirle el dominio y qué documento acreditativo contendría esa “transmisión”. **Esos son los interrogantes que hoy subsisten.** ¿Quién será el nuevo titular “registrado”? ¿Mediante qué documento inscribible?,

El citado código de Vélez, que concedía en forma expresa esa “facultad **“facultad del titular del derecho real de dominio”** (art.2607 en el capítulo de la extinción del dominio.) decía que **”... se produce abandono ...desde que se abandona la cosa, aunque otro no se la hubiere apropiado ..y agregaba- “..Mientras otro no se apropió de la cosa abandonada, es libre el que fue dueño de ella, de arrepentirse del abandono y adquirir de nuevo el dominio.”**

No decía de qué modo ni a quién se “intitulaba” el abandono, A quién se trasladaba ese dominio ? Como era obvio se mantenía como “dueño”, ya que el “título” seguía siendo del mismo que lo había adquirido, quien lo “abandonara”, y se le concedía –por su sola voluntad- retomar lo con un “regreso”.

. El titular seguía siendo responsable “social y fiscal” de ese inmueble. Desde el año 1968 y por lo dicho a la fecha, cuando el “titular” abandona el inmueble pues “no quiere ni desea ser el dueño”, no está previsto a quien corresponderá. Registralmente continúa como el dueño con todo el peso fiscal y social ya apuntado.

Los tiempos han cambiado, y la supremacía del interés social en el uso y la función social de los inmuebles, está reclamando regulación de esta “especie”.

No parece satisfactorio “dejar librado a que alguien lo ocupe” y deban transcurrir 20 años para poder llegar a “intitular” por vía de la acción judicial de “usucapión”.

Evidentemente hace falta –por lo menos en otro plazo y condiciones- un “documento inscribible” para poder exteriorizar en el Registro ese “Abandono”. Pero – como vemos- no se previó “cómo ni a quién”.

No sucede así en países como por ejemplo Brasil (art.589 Cód.Civ que establece **“El inmueble abandonado será apropiado como bien vacante y pasará diez años después, al dominio del Estado...”** hoy mejorando el texto anterior y considerando tanto lo urbano como lo rural el art.1276 del Código Civil de 1984.) también considera “vacante el inmueble rural” y prevé que luego de un plazo –de **cinco años-** el dominio pasa al Municipio o al Distrito Federal (según su ubicación).- Máxime que agrega la presunción de modo absoluto, de la intención de abandono a que se refiere el artículo cuando el titular cesa en los actos posesorios y deja de satisfacer los tributos fiscales.-

En esos casos la “instrumentación será la resolución administrativa” (declarativa) de los gobiernos señalados vertida en “documento inscribible” en los Registros de la Propiedad Inmueble (Cartorios)..

En esa misma línea el Código Civil de Perú de 1984 señala en el “art.968 que **la propiedad se extingue por..inc.4).. Abandono del bien durante veinte años, en cuyo caso pasa el predio al dominio del Estado.” Recordemos que la “usucapión” o prescripción adquisitiva del dominio en Perú (cód.1984) es de 10 años al simple poseedor o de 5 al poseedor con justo título y buena fe (art.950 del Cod.Civ.citado) por lo que obvia señalar la “demasiada largura comparativa” de esa “vacancia” (ya que nadie poseyó al inmueble por el plazo de 5 o 10 años y lo pretendió en su “dominio”).Similar tratamiento-sin hablar de “abandono”- remitiendo a la usucapión,tiene el CC del Estado de México.(art.912) Vemos que no se trata la figura en sí misma, sino sólo prevén la “usucapión en Chile o Venezuela.-**

A su turno Bolivia (Cód.Civil año 1975) tampoco tiene tratamiento de la hipótesis del “abandono” pero si un plexo normativo a partir de sus arts.105 I) sobre los alcances del “dominio” cuando se indica **“La Propiedad es un poder jurídico que permite usar, gozar y disponer de una cosa y debe ejercerse en forma compatible con el interés colectivo, dentro de los límites y con las obligaciones que establece el ordenamiento jurídico.”** y su art.106 agrega **La propiedad debe cumplir una función social** y su art.107 dice: **El propietario no puede realizar actos con el único propósito de perjudicar o de ocasionar molestias a otros y en general no le está permitido ejercer su derecho en forma contraria al fin económico y social en vista al cual se le ha conferido el derecho** y el art.108 señala: I) La expropiación sólo procede con el pago de una justa y previa indemnización en los casos siguientes ..II) Cuando la propiedad no cumpla una función social.... III) La utilidad pública y el incumplimiento de una función social se califican con arreglo a leyes especiales,,,,,” trata la expropiación cómo y cuándo procede apuntando la falta de cumplimiento de la indicada **“función social”** como causal, pero no se trata el “Abandono” en el Cód.Civil.

Hay no obstante regulación en beneficio de la “ocupación” que hagan “comunidades” de tierras en ese estado. Hay un procedimiento administrativo de ese “reconocimiento” de la autoridad de tierras, particularmente en zona de fronteras.

Pero no trata el “Abandono” como acto de voluntad del titular dominial. Que es la finalidad de este “aporte” para provocar nuestro dialogo.

Anticiparse al conflicto enunciando el camino documental registrable que dé solución.

“Asiento registral viciado” por “Fraude Inmobiliario”

La cuestión es un caso típico de las especies dentro de las enunciadas como **“La pérdida del dominio como efecto de cancelación de inscripción”**, al final del **Tema I.**

Esta dicho que no hay país del área que no lo tenga en alguna forma en sus “inscripciones” –y más allá también-, por ello nos parece, una vez más volver con nuestro aporte. Anticipando que con mayor o menor éxito algunos no han titubeado en “legislar (Perú ley 30313 año 2015) y otros en esos casos “procedimentar” el quehacer dentro del Registro con esos **“asientos registrales viciados”**.

Estamos persuadidos que se debe dar vía de solución al daño en las inscripciones en el Registro de la Propiedad Inmueble y por tanto a la **“seguridad jurídica”** que estos casos producen, y en particular al “sujeto afectado por la maniobra dolosa”-víctima del delito-. La cuestión debe ser regulada con una solución rápida , -ajustada a derecho- y acorde al daño moral/material a la “seguridad jurídica como principio y garantía constitucional”, y efecto de total paralización económica que le producen al “titular afectado”, como también lograr la más pronta “inmovilización” del consecuente “asiento viciado” para evitar que inmediatamente de logrado esa **“inscripción viciada”** se prosiga la maniobra “transmitiendo el bien a un tercero” (cómplice o no) coronando una “rápida huida” con el fruto de su “fraude inmobiliario”. En Argentina hoy no hay pronta solución para la “víctima” frente a la injusticia, el menoscabo y la inestabilidad del Derecho que sufre el “vero domino” cuando *la inscripción registral* de su *legítimo derecho*, es cancelada afectada por un **“asiento viciado”** producido por “transferencia” lograda con un **documento apócrifo, ilegal o falsificado** (cualquiera de estas especies”).

Siempre preparado con toda la “apariencia legítima” para efectivamente producir “fraude inmobiliario”, -con o sin complicidad de un agente del Registro- luego

de décadas de falta de “respuesta del mismo Registro” e inexistencia de un “procedimiento judicial rápido y específico”, en tiempos donde *el Registro debe tener una postura proactiva en la comunidad* a la que sirve, pusimos en ejecución una idea y la difundimos. El “Debido Procedimiento Administrativo Registral”.

La vorágine económica iniciada en el siglo XX* acelerada en cuanto va del XXI*, dice que el valor económico y la importancia del dominio de inmuebles hace realidad la existencia en diferentes países y continentes, del **“fraude inmobiliario”**, como una **modalidad “típica de la estafa”, utilizando los “documentos inscribibles” y el Registro” como parte de los “medios necesarios” para consumarla.**

Generando como “delito medio”, **“inscripciones registrales viciadas”** que como decimos se apoyan en “documentos apócrifos” o “aspectos instrumentales” de muy difícil percepción por su gestación y elaboración con alto grado de “manejo técnico”. Documentos inscribibles, portantes de falsificación, con conteniendo ilícito (ej. sustitución o supresión de personas, sus documentos etc).

Documentos portadores necesarios para el tramo documento-registro que requiere ese tipo de “ilícito al patrimonio”, que permite en la calle, consumir “la estafa”. Quitar en los Registros Públicos de la “titularidad al Sr.A.” y colocar en su lugar al Sr.B.

El “valor de esos bienes” y el interés, y porque no la necesidad en muchos casos, por ser “titulares del dominio inmobiliario”- explica el resto.

Hace más de una década, y dentro de estos Encuentros, hicimos conocer la preocupación por la “anomía” y falta de respuesta registral armónica y conducente a la inmediata “solución registral” –que tenía y todavía tiene en mi país- la problemática.,

De los procesos penales promovidos en mi país, pasaban décadas y no llegó nunca una respuesta en cuanto al “asiento registral viciado”. Una “cancelación y/o inmovilización” de ese “asiento registral viciado” que permitiera recobrar vigencia a la “inscripción de dominio” de un titular inocente afectado por la “cancelación por transferencia” de su inscripción registral, “dolosamente obtenida” por esos medios, que además como “efecto de toda transferencia”, colocan “registralmente” en cabeza de “otra persona”, su legítimo derecho-.

Nació nuestra iniciativa de la experiencia recogida en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad de Buenos Aires. Puesta en práctica y con el fundamento de ley –en el deber de guarda del Registro, entre otros- la solución, fue “cuestionada y apelada” por los “interesados en mantener esas “situaciones. Empero fue receptada nuestra doctrina y proceder por el control judicial revisor de la Cámara Nacional Civil de Apelaciones en más de una decena de casos.

Propusimos entonces partiendo de esa realidad que se instituyera –en mi país- el que denominamos “Procedimiento Administrativo Registral” con el desarrollo ESENCIAL de un “debido procedimiento administrativo” (o sea dentro de ese marco legal) para dar la tan necesaria respuesta. Expuesta desde hace más de un lustro. No ha sido admitido por ciertos “registradores”. Se titubea. Pareciera seguirse el camino más fácil. Menos comprometido. Efectuar la denuncia penal de los “hechos registrales comprobados” y que el afectado se arregle como pueda !!

Ante esa actitud que para nada compartimos en defensa de la esencia del servicio, cual es dar “seguridad jurídica”, estando fuera del servicio se proyectó e impulsó un texto para incluir en la ley Nacional (ley 17801, como art.39bis) el aludido “procedimiento administrativo-registral” REVISABLE EN VIA JUDICIAL como solución registral ajustada a derecho contra estas maniobras dolosas que tanto daño causan a la “seguridad jurídica” y la paz social que mana del servicio de un Registro Público.-

Sigue la “anomía”. Últimamente, desde el ámbito que nos brinda el Colegio de Abogados de toda la Provincia de Buenos Aires (COLPROBA) donde llegamos desde el Instituto de Derecho Registral del Colegio de Abogados del Depto .La Plata (son 20 los Colegios Departamentales en la Provincia) hemos promovido agregar la “vía judicial” (marzo de 2018) Mediante la incorporación de un **Proceso Judicial Sumarísimo- para obtener cancelación de esas “inscripciones viciadas”**. Con un proceso contradictorio instituido para que el “afectado” tenga solución judicial desde el Código de Procedimientos Civiles y Comerciales de la Provincia de Buenos Aires, Con demanda, prueba y proceso judicial breve, se propone una “**herramienta puramente judicial**” ante el juez común, para lograr la más pronta cancelación de esos “asientos registrales viciados”, y poner nuevamente en el “tráfico” el derecho de dominio en cabeza del “vero dómimo” víctima del “fraude inmobiliario”.

Dejando para un “juicio ordinario pleno” mucho más largo (no menos de 5 a 10 años) la discusión sobre si el acto notarial o “documento inscripto provocador de la lesión” es nulo, anulable, falso etc, Lo que cupiere, pero liberando la circulación del “derecho” por mano del “vero dómimo” y no de maniobras delictivas.

Como es de imaginar, transitará esa iniciativa –ya recogida en la Legislatura Provincial por la Comisión de Reforma de ese Código-. la vía legislativa, hoy incierta y con los TIEMPOS que ella supone.

Ínterin estamos a la fecha sin dar solución concreta y uniforme en la Provincia y todo el país a esta verdadera “problemática” que afecta sustancialmente a la **“seguridad jurídica”** que debe manar de los **“asientos registrales”** (dominio y demás especies de derechos inscribibles) -con independencia del “efecto registral” que el derecho sustantivo establece para las “inscripciones”-.

El problema existe, no sabemos que no lo conozca, quien tenga experiencia en las labores dentro del Registro de la Propiedad. Reiteramos que hay países con envidiable reacción que han adoptado, al parecer con buenos resultados “procedimientos de solución registral” por vía reglamentaria. Otros respuesta frente a los casos del “fraude inmobiliario” con ley expresa (Perú ley 30313 año 2015) en amparo de la “Función y competencia propia del Registro en salvaguarda de la legalidad de sus inscripciones”.

Otros ninguna. Creemos que debe admitirse cualesquiera de las dos vías apuntadas, una puramente Registral, u otra Sumarísima Judicial. Ello no implica obviar u omitir, la cuestión penal ni ordinaria civil derivada. Es un deber insoslayable “dar una inmediata respuesta” y horizonte al que en forma unánime se encaminen todos los Registros Inmobiliarios. Considerando la **“Seguridad Jurídica como principio y garantía constitucional”** que fundamenta la finalidad que tiene el **servicio de “Publicidad Registral”**.

Dejamos así señaladas las inquietudes que advertimos en estos “tres casos” que se relacionan con “la pérdida del dominio como efecto de cancelación de la inscripción”.

Nos motiva tratar e intercambiar sobre estos casos que no han sido previstos en nuestra ley de fondo. La inquietud señala que la cuestión registral se debe apoyar

siempre entre otros **PRINCIPIOS del DERECHO REGISTRAL**, precisamente en **LA ESPECIALIDAD y PUBLICIDAD** con **LEGALIDAD** para brindar “**seguridad jurídica**” y en estas hipótesis el legislador debiera darles respuesta en salvaguarda de la convivencia y paz social,

Anticiparse al conflicto enunciando el camino documental registrable que dé solución.

Dr. Alberto F. RUIZ de ERENCHUN

Secretario Coordinador.

Comité Latinoamericano de Consulta Registral.