

## PRINCIPIOS REGISTRALES

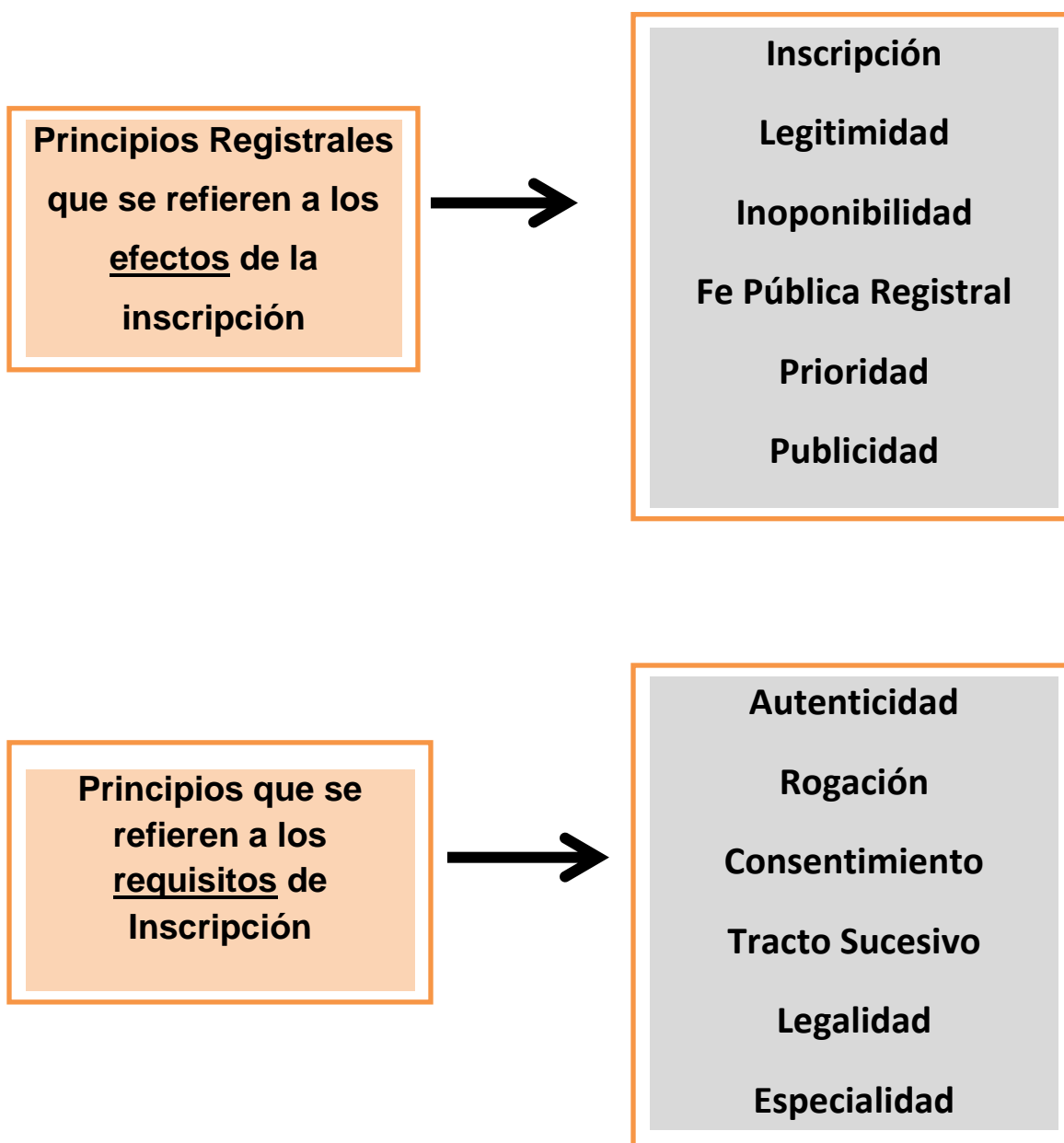
Son principios registrales, al decir de Roca Sastre “Las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico registral”

Sintetizando decimos que los principios registrales son los rasgos básicos que debe tener un determinado sistema registral.

### PRINCIPIOS QUE SE REFIEREN AL EFECTO

#### DE LA INSCRIPCIÓN

#### Y OTROS QUE SIGNIFICAN REQUISITOS DE ÉSTA



### COTEJO DE LOS PRINCIPIOS NOTARIALES Y REGISTRALES

El paralelismo entre los principios registrales y los principios notariales denota una estrecha vinculación inter disciplinaria. El notario fue el primer registrador, y donde falta notario (en el concepto latino del oficio) su función debe ser suplida por el registrador.

**La rogatoria** rige tanto para el notario como para el registrador. Ninguno de ellos actúa de oficio, sino a requerimiento de parte.

Si el notario desatendiera los principios de determinación, prioridad o grado y tracto abreviado, su documento debería ser observado por el registro, ante la falta de aplicación de los mismos que impide restablecer la concordancia entre lo registrado y la realidad jurídica extra registral.

El **principio de legalidad** es común a ambos funcionarios, enfocando cada uno de ellos a su quehacer específico.

El **principio de autenticidad** considera cumplido este requisito mediante el aporte del documento notarial que es presentado para su inscripción.

El **notario debe calificar el negocio jurídico** y el **registrator debe calificar el documento** resultante de la primera calificación. A su vez el notario examina la documentación expedida por registro, sean estas certificaciones, notas de inscripción o copias de asientos.

Estas respectivas calificaciones realizadas por el notario y el registrator es la **legitimación**.

### **PRINCIPIO DE PUBLICIDAD**

La publicidad es una actividad destinada a producir cognoscibilidad y no a conocimiento, porque siendo su destinatario la persona, el efectivo conocimiento dependerá, en definitiva, de la actitud y voluntad del destinatario, en conocer lo que se da a publicidad.

La publicidad jurídica debe apuntar a lo que se publica y también a sus efectos. Lo que se da a conocer son hechos jurídicos y su finalidad es la producción de efectos jurídicos. No hay publicidad jurídica si no hay efectos derivados de esa publicidad.

La publicidad es la razón de ser y el objetivo primordial de los registros inmobiliarios. La publicidad registral se da de dos maneras: mediante la exhibición de asientos o por medio de certificaciones o informes.

La publicidad registral es aquella que se obtiene a través de un órgano específico denominado registro. En principio, la publicidad puede conseguirse por cualquier medio apto para hacer posible a todo tercero conocer determinadas modificaciones jurídicas.

El principio de publicidad formal entendida como publicidad de los asientos la encontramos en el artículo 328 del COJ.

La publicidad material se da por exhibición de asientos y expedición de certificados o informes.

**Publicidad por exhibición de asientos:** Esto es exhibiendo los asientos registrales y se hace en sala de consultas de los Registros Públicos.

**Función de las certificaciones:** La plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos y la libertad de disposición solo puede acreditarse por las certificaciones.

El certificado es una constancia expedida por el Registro que hace conocer la situación en que se encuentran los bienes y que garantiza su inmutabilidad durante un plazo que establece la ley registral. Se proyecta al futuro para dar seguridad a los interesados en el negocio jurídico que piensan celebrar con respecto a esos bienes.

**La publicidad de los registros personales:** Estos se cumplen por medio de certificaciones, como los registros de testamentos, de inhabilitaciones, etc.

**Publicidad de las inhabilitaciones o publicidad de antecedentes personales:** los países que tienen este tipo de registros son Argentina, Uruguay y Paraguay.

### **PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN**

El asiento es la condición de la publicidad. Todos los inmuebles deben figurar en los registros, y cuando se las inscribe por primera vez se denomina inmatriculación. Cuando ya está registrada para su incorporación se utiliza la técnica de folio real incorporación.

## **ASIENTOS REGISTRALES**

**INSCRIPCIÓN:** es el asiento definitivo correspondiente a derechos reales que solo varía para dar cumplimiento al trato continuo o sucesivo.

**ANOTACIÓN:** es transitorio y se la practica en el caso de los derechos personales o de medidas provisionales o precautorias con reflejo registral. Las medidas provisionales o precautorias caducan de pleno derecho conforme las legislaciones respectivas.

**ASIENTOS PROVISORIOS:** Esta se practica para proteger la titulación cuando el documento portador de derechos se devuelve para que sean subsanados los defectos o superadas las oponibilidades.

**LA TRANSCRIPCIÓN COMO OPERACIÓN DIVERSA DE LA INSCRIPCIÓN:** Hay que distinguir inscripción de transcripción, ya que la primera consiste en un asiento sintetizado y la segunda en una copia integral.

**NECESIDAD DE LA INSCRIPCIÓN:** En los registros consecutivos y convalidantes el nacimiento del derecho real se da con la inscripción.

Nuestro Registro es declarativo y no convalidante, el Código de Organización Judicial en el art. 293 establece que “la inscripción no revalida los actos o contratos inscriptos que sean nulos con arreglo a las leyes”.

### **INEXACTITUDES REGISTRALES:**

Se entiende por tal todo desacuerdo en orden a los derechos inscribibles que exista entre el Registro y la realidad jurídica extra registral. Pueden ser varios los motivos:

- a) Realidad jurídica que se modifica sin que se traduzca la misma en el Registro, lo cual supone la no inscripción de algún título de constitución, modificación o extinción de los derechos reales.
- b) El Registro sufre una modificación frente a la realidad que permanece inalterable, que supone casos de registración de títulos nulos, falsos o defectuosos.
- c) El Registro se modifica sin que se refleje exactamente la modificación que ha sufrido la realidad jurídica, que supone aquellos casos en los que inscribiéndose un título válido y perfecto, el Registro no lo recoge exactamente por razones de error, omisión de elementos del negocio, inclusión de elementos que no resulten del título o reproducción inexacta o equivocada del mismo.

## **PRINCIPIO DEL CONSENTIMIENTO**

La protección del registro a quienes tienen derechos inscriptos o anotados es que nadie puede ser dado de baja de los asientos registrales sin que medie su consentimiento, expreso o tácito o por disposición judicial.

**IMPORTANCIA DE LA VOLUNTARIEDAD:** Así como en el contrato se necesita de dos o más personas que se pongan de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, en el plano registral es preciso el consentimiento de la persona a quien perjudique la modificación del asiento.

### **EL CONSENTIMIENTO EN EL SISTEMA FRANCÉS Y**

#### **EN EL SISTEMA ALEMÁN**

En el derecho francés el contrato de venta equivale a la transmisión del dominio. La enajenación se produce con el consentimiento.

En el derecho alemán, la causa obligacional se disipa frente a la inscripción. Nos encontramos ante dos documentos diferentes. El primero de venta documentada ante un notario o judicialmente. El segundo es el documento para realizar la inscripción registral correspondiente. Para la viabilidad registral interesa el consentimiento de quien será reemplazado en los asientos de registro.

## **PRINCIPIO DE AUTENTICIDAD**

**FUNDAMENTO:** No puede haber seguridad jurídica basada en la inseguridad documental.

**SISTEMAS:** Pueden ser realizados ante notario o ante una autoridad de aplicación.

### **DOCUMENTOS AUTENTICOS y AUTENTICADOS**

El registro solo considera idóneo el documento cuando es auténtico (fe pública originaria, es decir tiene un editor responsable que es un funcionario público) o autenticado (fe pública derivada).

### **VALORACIÓN PROBATORIA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS**

El documento por instrumento privado tiene valor relativo, pues basta impugnar el documento para tener que reemplazar una prueba por otra. El instrumento público tiene presunción de veracidad, y se invierte la carga de la prueba ya que no debe producirla la que la invoque sino quienes la niegan. Además del valor de prueba tiene el valor que emana de su forma con eficacia disuasiva para que nadie lo desconozca sin fundamento y con eficacia persuasiva para que se acepte su contenido sin reservas.

**AUTENTICIDAD NOTARIAL:** El documento notarial constituye un medio de prueba legal.

**AUTENTICIDAD Y FUNCIÓN CALIFICADORA:** El principio de autenticidad libera al registro de realizar un examen intrínseco del documento, pues este ya se halla legitimado por su autor, como responsable de la licitud del negocio jurídico. De esta manera el registrador se limita al análisis de las formas extrínsecas y a la concordancia con sus propios asientos.

## **PRINCIPIO DE ROGACIÓN**

**DENOMINACIÓN Y FUNDAMENTO:** El principio de rogación significa que la actividad del registrador no puede ser espontánea sino impulsada. El servicio público registral es inexcusable. El registrador no puede acomodar sus asientos a la realidad jurídica extra registral por enterarse de modo oficioso de que la situación registral debe variar. Siempre actúa a requerimiento.

**LEGITIMACIÓN PARA LA ROGACIÓN:** solo puede dar curso a los requerimientos que provengan del autorizante del documento o de los interesados directos. Siempre actúa a requerimiento.

**FORMA DE LA ROGACIÓN:** A través de la presentación del documento a inscribir.

**ACTUACIÓN REGISTRAL POR MANDATO LEGAL:** la circunstancia de que el registrador no pueda proceder de oficio no varía en los casos en que actúa en cumplimiento de un imperativo legal.

**EXCEPCIÓN LEGAL AL PRINCIPIO DE ROGACIÓN:** Cuando el registro procede a la corrección de sus propios errores.

**INTERRUPCIÓN DEL PROCESO DE INSCRIPCIÓN:** Presentado el documento, el registro debe realizar un asiento provisorio o definitivo.

**CASO DE ERROR EN EL OBJETO:** Dado que la descripción del inmueble es un elemento sustantivo (principio de determinación o especialidad) cuando se transfiere una parcela por otra, la equivocación no puede ser subsanada con un simple cambio de rotatoria puesto que la transmisión del dominio de produjo extra registralmente.

## **PRINCIPIO DE PRIORIDAD Y RANGO**

Primero en el tiempo, primero en el derecho es un apotegma jurídico.

Es el aforismo que preside lo concerniente a la metodología registral. Este no es un precepto registral exclusivamente, pese a que en esta especialidad reviste importancia.

## EVOLUCIÓN DE LOS SISTEMAS DE ASIGNACIÓN DE PRIORIDAD

- a. **Etapa inicial:** En la época registral primitiva era necesario culminar el proceso inscriptivo para que se comenzara a computar la prioridad.
- b. **Remisión al asiento de presentación:** el paso siguiente consistía en realizar la inscripción o la anotación con la fecha del asiento de presentación, con lo cual el registrador descontaba el lapso empleado para efectuar su propio trámite cuya ejecución interna no debía perjudicar a los rogantes.

Así comenzó la retroprioridad en sede registral, que rige en casi todos los registros contemporáneos.

- c. **Anotaciones preventivas:** El registro solo protegía los documentos inscriptivos, por lo que recurrió a las anotaciones preventivas o provisionales o pre anotaciones para preparar la llegada del documento sin que en el interín se planteen interferencias. También se consideró la conveniencia de reconocer la prioridad de los documentos emanados de fe pública en cuanto a la autenticidad de su fecha. Así se inició la prioridad indirecta.

Como las preanotaciones tienen acogimiento restrictivo obligan a duplicar la tarea registral, por lo que se ha concebido otra especie de reserva de prioridad, que se obtiene en forma automática combinando expedición de certificaciones con un asiento protector.

**PRIORIDAD O RANGO:** Cuando los derechos son compatibles pueden coexistir en forma escalonada o expandirse lateral u horizontalmente. Aquí la prioridad tiene el carácter de rango o grado. El caso típico es la hipoteca, que admite pluralidad de titulares. Lo mismo ocurre con la prenda sin desplazamiento.

### **SIGNIFICADO DEL RANGO:**

El rango, a menos que sea compartido otorga preferencias a unos acreedores con respecto a otros. No hay prorrateo.

### **MODALIDADES DEL RANGO**

1. **RANGO FIJO:** Es estático, tiene un puesto fijo (Alemania, Suiza, etc). Permanece en el mismo nivel de constitución. El orden de prelación no lo da la antigüedad instrumental ni inscriptora, sino el acuerdo de voluntades. Así se puede constituir hipotecas en segundo grado sin que exista una anterior.
2. **RANGO MÓVIL:** Este es más dinámico ya que la garantía mejora en la medida en que la hipoteca se adelanta para cubrir las plazas vacantes. El ascenso se produce automáticamente.
3. **HIPOTECA DEL PROPIETARIO:** nació en Alemania, en virtud del cual el titular del dominio, puede constituir hipoteca en favor de sí mismo para lograr más adelante la cesión de la hipoteca de grado preferente. Es sujeto activo y pasivo de un crédito sin que este se extinga por confusión. La hipoteca puede coincidir cronológicamente con la obligación personal (mutuo) o ser posterior.
4. **RESERVA DE RANGO:** Al constituir hipoteca el propietario puede con consentimiento del acreedor, reservarse el derecho de constituir hipoteca ulteriormente otra de grado preferente, expresando el monto que ésta, podrá alcanzar.
5. **RANGO COMPARTIDO:** Se la constituye desde su origen a favor de varios acreedores, o si uno de estos cede su lugar a un tercero.
6. **CESION DE RANGO:** Puede darse de tres maneras: **a)** Renuncia; **b)** Posposición y **c)** Permuta.

## PRINCIPIO DE TRACTO CONTÍNUO

**TRACTO CONTINUO SIMPLE:** Se entiende por tracto el espacio que media entre dos o más lugares o el lapso que transcurre entre dos momentos. Si el recorrido entre ambos puntos del espacio o del tiempo se efectúa ininterrumpidamente, el tracto es continuo.

## **TRACTO CONTÍNUO ABREVIADO**

Cada transmisión inmobiliaria origina un asiento inscriptivo, pero puede acontecer que dos transferencias simultáneas se unifiquen en un solo asiento o motiven dos asientos inmediatamente constitutivos. Esto último depende de la técnica empleada en el registro.

## **DINAMICA DE LAS PRIORIDADES.**

Cuando la prioridad de un dominio se halla consolidada en el registro, el asiento de inscripción permanece estático y no podrá modificarse, salvo los siguientes casos:

1. Cuando sobrevenga la inscripción de derechos compatibles que establezcan o modifiquen rangos pero no afecten la prioridad propiamente dicha.
2. Cuando la transferencia de una parte indivisa transforme al dominio en condominio.
3. Cuando el dominio sea escindido en nuda propiedad y usufructo.
4. Cuando una medida judicial restrinja la plenitud del dominio.

El referido asiento solo podrá ser cancelado por resolución judicial o cuando se elabore un asiento sustitutivo sobre la base de una transferencia de dominio de la cual resulte (tácita o expresamente) la conformidad del titular desplazado (principio de consentimiento).

## **TRACTO CONTINUO**

Si la prioridad impide la inscripción de derechos incompatibles entre sí, el tracto continuo se opone a que se acepte como realidad jurídica extraregstral el contenido de documentos en que aparezca como titular de derecho, una persona distinta de la que figura en la inscripción precedente por cuanto no se puede alterar la secuencia transmisora y, de los asientos existentes debe resultar el encadenamiento del titular de dominio y de los demás derechos registrados.

## **TRACTO CONTINUO Y ASIENTOS PROVISORIOS**

La importancia del tracto continuo no se agota en la inscripción definitiva, pues también rige cuando la devolución de un documento con faltas subsanables da lugar a una inscripción o anotación provisoria o provisional.

## **TRACTO CONTINUO ABREVIADO**

El tracto abreviado no es una excepción del tracto continuo, sino una modalidad de él, pues siempre parte del titular inscripto, hasta llegar directa o indirectamente, al sustituto que será legitimado por el registro. En todos los casos el documento debe expresar la relación de antecedentes de dominio o de los derechos motivo de transmisión o adjudicación, a partir de que figure inscripto en el registro circunstancia que se consignará en el folio respectivo.

## **PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD**

La eficacia del registro depende de que se cumpla con el principio de determinación o sea la precisión del contenido de la registración.

- a. Descripción de la cosa.
- b. Determinación de cosa futura.
- c. Individualización del sujeto.
- d. Especificación del derecho real, monto y plazo del negocio o afectación del derecho real.

Ej: La hipoteca, artículo 2356.

## **PRINCIPIO DE LEGALIDAD**

Solo el cumplimiento de todos los preceptos registrales satisface al principio de legalidad. Así culmina normalmente el proceso inscriptivo. El principio de legalidad tiene por objeto mediante la calificación, asegurar el cumplimiento de los otros principios registrales.

**FUNCIÓN CALIFICADORA:** El principio de legalidad está en todos los sistemas registrales y de él, emana la función calificadora, el control en los registros declarativos, la pericia en los registros constitutivos, la mecanicidad en los abstractos.

**El registrador verifica:**

- a. Que la inscripción sea requerida por alguna de las partes habilitadas por la ley (principio de rogación).
- b. Que el derecho inscribible esté configurado en un título genuino o en un documento autenticado (principio de autenticidad)
- c. Que no haya dudas en la determinación del sujeto y objeto negocial, ni en la especie del derecho (principio de determinación o especialidad)
- d. . Que no esté vigente una inscripción incompatible, o que esta tenga el grado que le corresponda (principio de prioridad o rango)
- e. El que transmite conforme al título o documento autenticado haya inscripto (o inscriba simultáneamente) su derecho (tracto sucesivo)

La calificación es la consecuencia directa del principio de legalidad. A mayor responsabilidad del registrador, mayor será el estudio exhaustivo del documento ingresado.

En los registros declarativos que reconocen la preexistencia del derecho real (titulación exógena), la función calificadora es más sencilla y ágil que en los registros constitutivos del derecho real (creadores de títulos).

Cuando la inscripción es convalidante (sea el registro declarativo o constitutivo) el estudio de los documentos es más complejo, a menos que la convalidación se base en la prescripción tabular (Austria y parte de Italia) o tenga su origen en un acto abstracto (registros germanos)

### **RECURSOS CONTRA ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS**

Contra las decisiones definitivas de los registros existen recursos administrativos, de reconsideración de actuaciones.

### **FUGAS REGISTRALES**

Se da cuando se cumple a medias las publicidades formales de los asientos, expidiendo certificaciones incompletas, en este caso el registro induce al error a quien opera en base a la constancia entregada.

### **PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN**

Es el pronunciamiento de un oficial público a cerca de la legalidad o licitud de un acto jurídico. El pronunciamiento del oficial público, sea este notario o registrador requiere una observación sobre la observancia de las leyes correspondiente a la actividad calificada.

**LEGITIMACIÓN PROGRESIVA:** Esto resulta de:

1. Si a juicio del registrador se ha cumplido el principio de autenticidad, esa legalidad es motivo de “legitimación”
2. Si la rogación proviene de uno de los interesados en la inscripción del derecho, esa rogatoria es legal dando así legitimidad a ese hecho.
3. Si el principio de determinación (sujeto, objeto, especie, monto, plazo del derecho) el registro está legitimando.
4. Si se considera satisfecha la prioridad o rango, este quedará legitimado.
5. Si no se ha interrumpido el tracto, este queda legitimado.
6. La calificación debe ser completa para que las observaciones si las hubiere sean dadas de una sola vez.

## **PRINCIPIO DE FE PUBLICA REGISTRAL**

Tanto los asientos registrales como las certificaciones otorgadas son instrumentos extendidos por funcionarios públicos por lo que llevan consigo la fe pública.

El registro ejerce legitimación activa con referencia al derecho inscripto por lo que es obvio que su fe pública rige también para el negocio jurídico recibido y se extiende a los documentos extra registrales cuando la calificación los considera idóneos.

## **SEGURO DE TÍTULO**

En los sistemas anglosajones lo registrado es combinado con un régimen que sustituye la reivindicación (característica del derecho real) por el resarcimiento (propio de los derechos personales) y así cubrir los riesgos de insolvencia del deudor con un seguro de título, indemnizando al perdidoso.

## **SISTEMAS CONVALIDATORIOS**

Se puede llegar a la convalidación:

- 1. SOLO POR INSCRIPCIÓN:** Que caracteriza a los registros germanos. Como se trata de registros abstractos, no interesa el título causa, sino el título instrumento, no se analiza el negocio jurídico.
- 2. INSCRIPCIÓN Y REQUISITOS ANEXOS:** Rige en España, en virtud de la Ley Hipotecaria. Los requisitos anexos a la inscripción del derecho convalidado consisten generalmente en:
  - a. buena fe, la cual se presume
  - b. onerosidad del acto (bilateralidad de prestaciones)
  - c. antecesor que haya inscripto su derecho.

Este procedimiento significa que nadie puede ser molestado por inconvenientes ajenos a su propio título, si son cumplidas las condiciones enumeradas.

- 3. INSCRIPCIÓN E INSCRIPCIÓN TABULAR:** Se basa en una prescripción breve, llamada tabular por cuanto corre desde el momento inscriptivo. En Austria, la inscripción se torna convalidante a los tres años de su vigencia. Lo mismo ocurre en un plazo de cinco años, en las provincias limítrofes de Italia que estuvieron con influencia austriaca.