

---

# MATERIAL DE DERECHO REGISTRAL

\*EN BASE AL PROGRAMA ACTUAL DE ESTUDIOS

## PUBLICIDAD

Actividad dirigida a exteriorizar, difundir, hacer notoria, divulgar una situación jurídica, dotarla de cognoscibilidad o posibilidad de conocer, no de conocimiento.

En sentido amplio, publicidad significa llevar a conocimiento de todo un determinado acontecimiento con más precisión, llevar ese acontecimiento al conocimiento de una comunidad.

Cuando lo llevado a conocimiento público es un hecho jurídico, una relación o una situación jurídica es decir un hecho, un acto, una relación o una situación que genera derechos y obligaciones estamos frente a la publicidad jurídica.

La publicación de fenómenos jurídicos o publicidad jurídica ofrece varios grados según se trate de un conocimiento que se agota en ello (publicidad noticia) o en un conocimiento que a su vez produzca determinados efectos jurídicos.

Hay un interés social en que ciertas situaciones sean conocidas. Ese interés primario y elemental es el mismo tanto en las comunidades antiguas como en la actualidad.

La publicidad se encuentra en la raíz misma de los ordenamientos jurídicos y es un componente esencial en ellos.

## PUBLICIDAD Y FORMA

La registración se considera como una declaración selectiva con su propia forma y contenido, diferente de la forma y contenido del acto realizado.

Publicar es poner a disposición del público un conocimiento

Público - Publicar - Publicidad

Publicidad y Forma

Publico (adjetivo) hombre público, servicio público, funcionario público, instrumento público, oficina pública

Público (sustantivo) para designar a un grupo de personas, publico total

Hay vinculación entre ambas

Publico ———> Personas

Pública ———> Actuación

Que es la forma y como se expresa? Forma oral, escrita, mímica, silencio. Art. 281 CC

Puede ser expresión de: **1.** Voluntad: adquisición de un objeto exterior. **2.** Conocimiento: exteriorizar el saber o la ignorancia de algo. **3.** Sentimiento: parte afectiva: amor, odio.

Publicidad: Expresa el contenido de algo      Forma: la manera como se expresa.

Todo acto tiene una forma. Art. 279 CC. No hay acto desprovisto de forma. Art. 280 CC

Hay actos formales p formas libres: cuando se deja libraba al que actúa

Hay formas impuestas: el derecho impone una forma determinada, el acto es formal, implica solemnidades. Solemnidad absoluta (nulidad plena) Art. 355, 356, 357, 358, 359 CC y Solemnidad relativa (nulidad efectual)

Ej: Donación de inmueble → Solemnidad plena (Art. 1213 CC)

Ej: Compraventa de Inmueble → Solemnidad efectual. Ad Probationem (Art. 700; 701 CC)

La forma es consustancial con el acto, es decir se da con el contenido del acto.

Contenido es «lo que se dice» La forma «es como se dice»

Forma de publicidad registral: es otro tipo de forma y es posterior al acto, es a efectos de oponibilidad. Art. 288 COJ. Art. 1968 CC. Art. 1932 CC

Contenido: es «lo que se dice»

La publicidad registral es simple y expectante porque tiene un asiento único es decir un ejemplar, no va en busca del consumidor sino que este le busca y tiene efectos jurídicos

En sentido amplio, publicidad significa llevar a conocimiento de la comunidad un determinado acontecimiento.

Cuando lo llevado a conocimiento público es un hecho jurídico, una relación o una situación jurídica es decir un hecho, un acto, una relación o una situación que genera derechos y obligaciones estamos frente a la publicidad jurídica. Art. 328 COJ

La publicación de fenómenos jurídicos o publicidad jurídica ofrece varios grados según se trate de un conocimiento que se agota en ello (publicidad noticia) o en un conocimiento que a su vez produzca determinados efectos jurídicos.

Hay un interés social en que ciertas situaciones sean conocidas.

Ese interés primario y elemental es el mismo tanto en las comunidades antiguas como en la actualidad.

La publicidad se encuentra en la raíz misma de los ordenamientos jurídicos y es un componente esencial en ellos.

La registración se considera como una declaración selectiva con su propia forma y contenido, diferente de la forma y contenido del acto realizado.

Publicidad Registral es la cognoscibilidad permanente y general de hechos jurídicos en base a la declaración de un órgano competente, puesta a disposición del público por los medios previstos por la ley.

Es una acción que se concreta con la toma de razón.

1. Lo que se expresa es el contenido del acto
2. La manera como se lo expresa recibe el nombre de forma del acto. Un acto sin forma carece de sentido, equivaldría a sin exteriorización y faltando la exteriorización de los contenidos de conciencia, no puede haber acto voluntario alguno.

### **PUBLICIDAD EN LA ANTIGÜEDAD**

- Publicidad por inscripciones grabadas en piedras, losas u obeliscos
- Publicidad mediante pregones o edictos

- Publicidad con aviso en reuniones públicas
- Publicidad por asistencia de cierto número de testigos
- Publicidad por la asistencia de la autoridad pública
- Publicidad mediante catastro o archivos

**Genesis 23** una de las primeras operaciones jurídicas es la compra de una cueva para que sirva de tumba; **Exodo 22** leyes relativas a la propiedad; **Deuteronomio 19;14** que indica no mover los linderos del prójimo que pusieron sus antepasados en la heredad que se va a poseer. **Libro de Ruth; Libro de Jeremia.** Éste realiza un acto estando en la cárcel y como protección al acto celebrado solicita que quede el documento a buen resguardo en una vasija de barro.

## **DERECHO ROMANO**

- **Mancipatio:** forma solemne, oral y pública, un negocio jurídico donde todo se hace en simultáneo. Por ejemplo en una compraventa: en simultáneo se paga el precio y se realiza la transferencia de la propiedad al mismo tiempo, ante cinco testigos romanos y el librapens.
- **In iure cessio:** procedimiento reivindicatorio fingido. El adquirente en presencia del magistrado afirma que la cosa era de él. El enajenante se allana a la demanda.
- **Traditio:** la tradición de la cosa
- **Insinuatio:** verbal y actuado, de jurisdicción voluntaria, exposición oral ante un funcionario o petición escrita. Se presentaba el extracto de la versión escrita.
- **Traditio solemnis:** se realizaba en presencia de un oficial público y de testigos, además el oficial público interviniente tenía facultades calificadoras previas a la traditio.

## **EGIPTO**

### **Órganos:**

#### **1. Registro de la propiedad;** muebles, esclavos inmuebles, naves, etc.

Anotaban: Derechos reales limitados (uso, usufructo etc.) Hipotecas, derechos de la mujer s/ bienes del marido, derechos de los hijos sobre bienes de los padres, medidas cautelares, etc.

#### **2. Oficina de catastro:** a cargo de los ingresos y salidas del tesoro egipcio, finanzas.

- Estrategas y exegetes: Eran funcionarios. Se peticionaba ante el estratega informes sobre los derechos de un bien y se solicitaba la autorización para un acto determinado.
- **Agoranome:** Escribano
- **Epistalma:** certificado de ley que debía solicitar el **Agoranome** para formalizar un acto, de lo contrario el acto era nulo.
- **Apographe:** solicitud dirigida al Registro para Inscripción de un acto
- **Parathesis:** asiento en folios personales
- **Diastroma:** libros egipcios con folios agrupados

El desarrollo técnico de los Registros ha sido acompañado por la elaboración científica de los principios, la formulación de teorías generales en torno a los efectos de la publicidad registral y la diferenciación creciente de las normas legales aplicables.

## **DERECHO REALES Y DERECHOS PERSONALES**

Las relaciones jurídicas de contenido patrimonial está dominado por dos clases de derechos: los derechos personales o de crédito y los derechos reales.

Derechos obligacionales involucran a una parte obligada o deudor y a una parte acreedora, la primera de las cuales es la única con posibilidades de infringir. En los derechos personales nos encontramos con un acreedor, un deudor y un objeto de la obligación.

Las obligaciones derivan de algunas de las fuentes establecidas por la ley. *Art. 417: 418 CC y sptes. Conc. Art. 595; 451; 541; 669; 1800; 1817; 1833*

La prestación que constituye el objeto de la obligación debe ser susceptible de valoración económica y corresponder a un interés personal, aún cuando no sea patrimonial del acreedor.

Los derechos personales se hacen valer contra obligados determinados en cambio los derechos reales se hacen valer frente a todos los integrantes de la sociedad.

La trascendencia de los derechos reales los hace publicitable, como consecuencia del tráfico de los derechos.

En los derechos reales nos hallamos ante el titular del derecho y la cosa sobre la que recae el derecho.

Por lo expuesto los derechos personales son relativos en cambio los derechos reales son absolutos (erga omnes). La necesidad de oponerlos a todos trae como consecuencia la necesidad de publicitar la existencia de tales derechos y establecer el mecanismo para publicitarlos.

### **TÉCNICA DE PUBLICIDAD**

- 1. De transcripción:** Esto es copiando el título sin calificación por parte del registrador.
- 2. De Inscripción,** en la que el registrador extracta del título los datos que tienen trascendencia real, es decir hay una calificación previa.

**2.1.** La de inscripción a su vez tiene diferentes técnicas:

**2.1.1. Folio personal:** individualización por titulares

**2.1.2. Orden cronológico:** individualización por fechas, esto combinado con titulares

**2.1.3. Folio real:** la individualización de los asientos es por inmuebles, los que constituyen las unidades básicas de registración. *Art 153; 156 RGTR.*

**Inscripción:** Es el asiento por el cual se constituye, se transmite o se modifica un derecho real. Estas pueden ser **constitutivas** (los derechos solo nacen, se modifican o extinguen con la inscripción) o **declarativas** (operan fuera del registro, nacen sin el registro y aparecen sin el registro). Cuando llegan al Registro obtienen otros efectos.

**Cancelación:** Es el asiento por el cual se extingue el derecho real.

La publicidad registral se concreta en un procedimiento constituido por una serie de actos, cada uno de los cuales tiene una forma común o especial, y el procedimiento es autónomo respecto de los actos o hechos que por medio de él se hacen públicos. *Art. 152 y sptes RGTR relacionados con la inscripción de Inmuebles.*

### **PUBLICIDAD INMOBILIARIA, MOBILIARIA Y DE LOS DERECHOS INMATERIALES E INDUSTRIALES**

La publicidad se dirige a dos elementos de la relación jurídica que son sujeto y objeto, La primera a los aspectos atinentes a su existencia, la segunda a lo que nos referiremos en el desarrollo de la materia

## **CUALIDADES NECESARIAS DEL BIEN**

La durabilidad y la posibilidad de individualización del bien son dos cualidades, que si faltan, obstaculizan la posibilidad y eficacia de la publicidad. Ello ha originado la registración de los inmuebles y a otros bienes que puedan tener las mismas cualidades.

Los bienes muebles, inmuebles e inmateriales frente a la publicidad, deben tener para que se justifique su recepción registral los siguientes atributos: Valor económico individualización y permanencia.

## **DINÁMICA DE LOS DERECHOS REALES Y SU PUBLICIDAD**

Las cosas y los derechos interesan solamente en su faz dinámica y en cuanto sean motivo de tráfico jurídico. Únicamente en estas condiciones se producen una inscripción o una anotación dentro del registro.

La publicidad registral está vinculada al negocio jurídico que es causa de la transmisión o constitución del derecho real.

En su origen los registros anotaban derechos reales sobre bienes raíces, comenzando por la hipoteca y por extensión se incluyó algunos derechos personales (locación, promesas de venta, medidas procesales)

Los derechos reales interesan al orden público por ello deben ser cognoscibles por la comunidad, ya que ellos tocan muy de cerca de la organización social del país como para que se las pueda abandonar a la libertad de convenciones.

## **DISTINCIÓN DE LOS DERECHOS SUBJETIVOS SEGÚN SU RELACIÓN CON LOS SUPUESTOS SOCIOLÓGICOS DEL DERECHO.**

Los derechos reales y personales señalan una distinción en los derechos subjetivos, fundada en su diferente sustentación de los factores que integran el presupuesto sociológico del derecho.

Los derechos personales, como productos de la realidad objetiva, constituyen elementos sin los cuales la vida social es inimaginable, y que pueden revestir modalidades y variaciones de una infinita riqueza de contenido y combinaciones

Los derechos reales se integran con un módulo de derechos subjetivos, dentro de una gama limitada de contenidos, cuyas variaciones pueden o no ser limitadas, y que contiene en su centro al derecho de propiedad, de cual los restantes resultan desmembraciones, extensiones, limitaciones o aplicaciones con diferentes modalidades.

## **IMPORTANCIA DE LA DISTINCIÓN EN LA REGISTRACIÓN**

Estas diferencias influyen en la conveniencia, necesidad y posibilidad de la registración.

Los derechos obligacionales involucran a un parte obligada y una parte acreedora, la primera de las cuales es la única con posibilidades de infringirlos.

En cambio en los derechos reales hay un deber de abstención generalizado dando lugar a la conveniencia y necesidad de dotarlos de cognoscibilidad que confiere la publicidad. La corporalidad de los derechos reales los hace más fácilmente publicitables y confiere mayor practicidad a su publicidad.

## **DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO**

Es el conjunto de normas y principios que regulan la organización, el funcionamiento y los efectos de la publicidad registral, en función a la constitución transmisión, modificación y extinción de derechos reales sobre inmuebles.

## **ASPECTOS BÁSICOS DE LAS NORMAS REGISTRALES**

**Aspectos formales** → Organización  
→ Funcionamiento

**Aspecto sustancial** → Efectos de la publicidad

*Ley 879 COJ, Acordada 1033 del 28/12/2915 RGTR*

### **ASPECTO DINÁMICO**

Adquisición →  
Transmisión →  
Modificación →  
Extinción →

**Derechos Reales** *Art. 1953 y sgtes CC*

El aspecto dinámico es el único susceptible de ser captado por del Derecho Registral

### **DERECHO REGISTRAL**

Regula la organización y funcionamiento del Registro, y la práctica, valor y efectos de sus asientos de inmatriculación de parcelas, con sus modificaciones y de las inscripciones de actos, resoluciones judiciales y administrativas registrables, anotaciones preventivas e inscripciones provisionales.

Históricamente, a partir del siglo XII algunas ciudades germánicas comenzaron a asentar sus negocios sobre inmuebles en repertorios oficiales que luego se convirtieron en libros, siendo el ejemplar más famoso el de los Libros de Colonia (años 1135 a 1142). Alegaban que una transmisión de propiedad sin inscripción no constituía transmisión. Y que la modificación de las relaciones jurídicas sobre el inmueble se verificaba por la inscripción misma.

### **MUEBLES E INMUEBLES**

**Época primitiva:** en principio bienes muebles, luego se volvió labriego y tuvo apego a la tierra.

**Griegos:** bienes visibles e invisibles, confusión entre bienes y derechos.

**Derecho romano primitivo:** corporales e incorporales, luego se clasificó en “mancipi” y “nec mancipi”, en atención a la importancia y acciones que podía ejercer sobre ellos.

**Postrimerías del Imperio Romano:** Bienes muebles e inmuebles (res soli).

**Derecho germánico:** bienes reales y personales en concordancia entre la división de bienes y derechos.

Hoy podemos afirmar que el arte y la técnica de bienes muebles que no son fungibles sino individualizables valen más que un bien raíz.

Ej. Automóviles, embarcaciones, aviones, fondos de comercio, joyas, obras de arte, etc.

### **TERCERO**

Es todo aquel que no forma parte de un acto jurídico como tal. Todo sujeto extraño que interviene en asuntos de otros dos que son partes de una relación jurídica se llama tercero.

El funcionamiento de los registros supone la existencia de sujetos pasivos, a quienes se considera tercero. En principio los terceros no son alcanzados por el negocio jurídico y este les resulta indiferente pero al respecto hay excepciones:

- a. Tercero sucesor a título singular su suerte puede quedar ligada al negocio en cuya génesis no intervino, sin perjuicio de invocar el beneficio de inventario o renunciar a la cosa.
- b. El tercero ante el acto auténtico no puede desconocer los atributos del acto auténtico, como la fecha, el haberse ejecutado el acto, convenciones, pagos, reconocimientos etc. que contienen esos actos.
- c. Al tercero no le es oponible el acto si no está inscripto.

### **NEGOCIO JURÍDICO REGISTRADO. SU OPONIBILIDAD.**

El instrumento idóneo que llega a registro produce la cognoscibilidad “erga omnes” y nadie podrá alegar ignorancia, ni buena fe, de lo contrario incurrirá en culpa y negligencia. El asiento registral es conocido de la misma manera que los edictos judiciales se consideran leídos. No admite prueba en contra.

### **CARACTERIZACION Y RELACIONES DEL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO**

El derecho registral señala titularidades y regula el desplazamiento de estas condicionándolas a determinados principios. El derecho registral tiene autonomía normativa, autonomía doctrinal y autonomía pedagógica.

#### **RELACIONES CON OTRAS DISCIPLINAS**

**DERECHO CIVIL:** En algunas legislaciones los preceptos registrales fueron incorporados al Código Civil, como en Alemania y Suiza. En Paraguay el Código Civil contiene normas registrales. Como ejemplo *Capítulo II, Sección II. Art 1968 y sptes. De la transmisión de la propiedad de los inmuebles por contrato y la inscripción de los títulos.*

**DERECHO COMERCIAL:** las inscripciones versan sobre determinados muebles, como la prenda sin desplazamiento que requiere publicidad registral. También está la registración societaria y la registración de los fondos de comercio. Art.967;1013; 1029 y sptes; 1042; 1051; 1130; 1134;1137; 1140; 1164; 2327 y sptes CC.

**DERECHO ADMINISTRATIVO:** Algunos registros dependen del Poder Judicial, otros del Ministerio de Justicia, o de Gobierno, o de Economía. El personal integra cuadros administrativos, por lo que los errores que cometen los funcionarios comprometen la responsabilidad resarcitoria del Estado. En Paraguay depende del Poder Judicial y en específico de la Corte Suprema de Justicia. *Art. 261 y sptes. COJ.*

**DERECHO TRIBUTARIO:** La registración está ligada a ciertos aspectos tributarios. *Art. 64°; 65° Ley 125/91. Ley N° 2421/04*

**DERECHO PENAL:** Los ordenamientos registrales contienen normas punitivas que complementan y hasta modifican el código penal. La falsedad ideológica o material cometida en las certificaciones o asientos configura el delito de falsedad de instrumento público. Por otra parte las normas que contiene el código penal sobre los funcionarios públicos son aplicables a los registradores. *Código Penal*

**DERECHO PROCESAL:** Todas las leyes que organizan los registros contienen pautas procesales o remiten a los códigos de procedimientos para resolver las diferencias sometidas a lo contencioso registral. *CPC*

**DERECHO LABORAL:** Al requerir un plantel de empleados con preparación especial, estos merecen un escalafón adecuado a su capacidad funcional. Esta relación depende de la legislación de cada país y del órgano de poder al que pertenecen.

**DERECHO AGRARIO:** Todo plan de estructuración agraria tiene su reflejo registral. El régimen de tierra supone una conceptualización específica del derecho de la propiedad. Y de esto toma nota el registro.

**DERECHO INTELECTUAL:** Cuentan con protección legal cuando son inscriptos en los registros correspondientes. *Ley 1398/98. Art. 186. Derechos de Autor.*

**DERECHO INDUSTRIAL:** A través de investigaciones y técnicas se realizan descubrimientos obteniendo la exclusividad de su explotación, inscribiendo sus derechos en el registro de marcas y patentes. *Ley 1294/98. Art. 138. Ley de Marcas.*

**DERECHO AERONAUTICO:** Las aeronaves son cosas muebles registrables y los hechos o actos jurídicos que los involucran no producen efectos contra terceros si no están inscriptos en el Registro de Aeronaves. *Ley 1860/2002. Art. 10; 11; 12;13. Código Aeronáutico*

**DERECHO DE LA NAVEGACIÓN:** Todo lo relativo a los buques, sus transferencias e hipotecas deben tener una registración en las oficinas competentes al efecto y en los Registros Públicos. *Ley 879 COJ Art. 335 y sgtes. Art. 332 y sgtes RGTR. Ley 1158/85 Art. 3º; 14º; De organización de la Prefectura General Naval.*

**DERECHO NOTARIAL:** Los actos y documentos ejecutables son de origen notarial y tienen como destino el Registro de Títulos. En los casos de actos realizados en instrumentos privados, deben tener la certificación de firma correspondiente realizada por un notario de registro. *Art. 271 y 272 COJ*

## **CATASTRO Y REGISTRO**

En la mayoría de los países el catastro es la institución encargada de tener un registro físico de los inmuebles y de establecer el avalúo fiscal. Por ello podemos decir que el Catastro es un inventario de la totalidad de los inmuebles de un país o una región de éste, permanente y metódicamente actualizado mediante el cartografiado de los límites de las parcelas y de los datos asociados a esta en todos los ámbitos.

Se afirma que no puede haber registro sin catastro, pero el registro nació varios siglos antes y aún hay países que no cuentan con un catastro organizado, sin embargo no hay nación civilizada que no tenga un registro donde inscribir sus documentos.

Estas dos instituciones enfocan el inmueble desde distintos ángulos.

Por más que se manejan elementos comunes, son más las diferencias que las semejanzas, entre el registro de la realidad física que es el catastro y el registro de la realidad jurídica que es el registro inmobiliario. Se afirma que no puede haber registro sin catastro, pero el registro nació varios siglos antes y aún hay países que no cuentan con un catastro organizado, sin embargo no hay nación civilizada que no tenga un registro donde inscribir sus documentos.

Estas dos instituciones enfocan el inmueble desde distintos ángulos. Por más que se manejan elementos comunes, son más las diferencias que las semejanzas, entre el registro de la realidad física que es el catastro y el registro de la realidad jurídica que es el registro inmobiliario.

El Servicio Nacional de Catastro (SNC) es la Institución encargada de mantener el inventario de todos los inmuebles del país. Su función es mantenerlo actualizado, seguro y disponible para la ciudadanía por tratarse de un registro público. Conjuntamente con la Dirección General de Registros Públicos, se inició el programa Catastro-Registral (PROCAR), con la finalidad de lograr archivos físicos reacondicionados e informatizados para modernizar y desconcentrar sus servicios, la disminución de costos y aumento la transparencia y el ajuste de las normas para dar base legal a toda la gestión catastro-registral. El producto final es el proyecto de ley DINACARE (Dirección Nacional Catastro Registro) que está para su estudio en el Congreso.

## **TIPOS DE REGISTROS**

### **SEGÚN LA MATERIA REGISTRABLE**



- a. **REGISTROS DE HECHOS:** son registros que consignan comprobaciones, como nacimientos, muerte de las personas, matrimonios, menor emancipado, condición de comerciante, testamentos, registro de , antecedentes, etc.
- b. **REGISTRO DE DERECHOS:** el más conocido es el registro a cargo de notarios.
- c. **REGISTRO DE TITULOS:** Estos reconocen la realidad jurídica extraregstral.
- d. **REGISTRO DE CONTRATOS:** son los notariales y también el del Registro Público de Comercio en lo que respecta a estatutos sociales

### SEGÚN SU ORGANIZACIÓN

- a. **REGISTROS RESERVADOS:** que los registros sean públicos no significa que deben ser publicitarios. Algunos registros tienen la publicidad restringida, como los registros de testamentos. Sus asientos solo producen informes a pedido de Juez. Así mismo el Registro de la Escribanía Mayor de Gobierno, o el secreto profesional que deben los notarios en cuanto al contenido del registro o matrícula a su cargo.
- b. **REGISTRO PUBLICITARIO:** son los registros de testamentos, inhabilitaciones, reincidentes etc. solo dan publicidad noticia, no califican.
- c. **REGISTROS LEGITIMADORES:** La legitimación supone la presencia de un oficial calificador que actúa en base a la investidura estatal y que tiene un instrumento público que calificar. En el caso de los derechos reales la calificación intrínseca está a cargo del autor del documento (notario o juez) y la calificación extrínseca es atributiva del registrador.
- d. **REGISTROS PERSONALES:** Son registros de antecedentes personales, de interdicciones, de inhabilitaciones, etc.
- e. **REGISTROS REALES:** toman como módulo la matrícula, parcela, solar o finca que es de mayor permanencia y que dio origen a la técnica del folio real.
- f. **REGISTRO DE TRANSCRIPCIÓN:** el documento portador del derecho inscribible es transcripto íntegramente en los libros, así funcionó el registro francés hasta 1921.
- g. **REGISTRO DE INCORPORACIÓN:** se procede a la incorporación en legajo miento, que es un archivo sistematizado de un ejemplar del documento inscribible. Este tipo de registración por lo general funciona en los registros mercantiles.
- h. **REGISTRO DE INSCRIPCIÓN:** cuando se parte de documento auténtico y rige el principio de matricidad, los registros no necesitan una versión integral del documento presentado, pues su texto ya figura *in extenso* en otro registro público que es el registro notarial, o en un expediente judicial o en actuaciones administrativas a donde se remite el asiento. (Fe pública notarial, judicial y administrativa respectivamente).

La inscripción se realiza en base a una minuta o síntesis preparada por el propio rogante. Esto solo es posible donde se cuenta con una infraestructura notarial orgánica y de tipo latino.

### SISTEMAS REGISTRALES

Tradicionalmente a los sistemas de registración de la propiedad se los ha conocido por el nombre del país que les dio origen o que mejor los hizo difundir. Los más conocidos son el sistema francés, similar al belga, el sistema alemán con influjo en el suizo y en el austriaco, el sistema australiano o acta Torrens, extendido en República Dominicana y en algunos estados de Norteamérica y del Brasil y el sistema español.

### **REGISTROS CONSTITUTIVOS**

Estos encuadran en la clasificación genérica de registros de derechos en contraposición a registros de títulos. En los registros constitutivos, antes de la inscripción no nace el derecho real. Solo nace el derecho real después de los asientos en el Registro respectivo. Los derechos solo nacen, solo se modifican o solo se extinguen con la inscripción. Para estos registros todos los derechos que reciben constituyen obligaciones, pues se reservan la titulación y para ello transforman los derechos personales en derechos reales. Los registros constitutivos son receptores de documentos en general y no de títulos en particular. Una de las ventajas de los registros constitutivos es que al desconocer la realidad jurídica extraregstral dentro del campo de los derechos reales, compelen a los otorgantes a que se

sometan a la inscripción, porque mientras no presentan sus documentos carecen de toda protección estatal.

**REGISTROS DECLARATIVOS:** Cuando basta el título para la transmisión inmobiliaria como lo estableció Napoleón en 1805, en el código o cuando se requiere el título y la entrega de la cosa para que haya derecho real, el registro adquiere carácter declarativo. Se lo denomina así por cuanto reconoce la preexistencia de los derechos reales de los cuales toma nota para su publicidad y otros efectos que señale la ley. Hay otras mutaciones que operan fuera del registro, nacen sin el Registro, aparecen sin el Registro. Pero cuando llegan al Registro obtienen otros efectos.

**REGISTROS NO CONVALIDANTES:** La inscripción no convalida el título nulo, ni subsana los defectos de que adolece según las leyes. En estos registros rige la legitimación perfeccionadora o de presunción *iuris tantum*.

**REGISTROS CONVALIDANTES:** Son los registros en los cuales el asiento inscripto tiene la virtud (o el defecto) de purgar los vicios del derecho registrado. Estos pueden ser registros constitutivos como declarativos.

**REGISTROS DEL SISTEMA TORRENS:** Su origen es típicamente colonial. Es un sistema constitutivo y en República Dominicana se implantó en el año 1920. Hubo reformas importantes en el área de la salud, la educación y en materia inmobiliaria. En este último aspecto se destaca el establecimiento del sistema Torrens de registro inmobiliario, que con el paso de los años y a través de diversas legislaciones, incluida la actual Ley 108-05 sobre Jurisdicción Inmobiliaria, todavía se mantiene vigente en el país. El sistema Torrens es la base y el pilar del derecho inmobiliario en la República Dominicana, por lo que todo derecho registrado es imprescriptible y goza de la protección y garantía del Estado al ser propietario originario de todos los terrenos que conforman este territorio.

La intervención norteamericana en territorio dominicano durante el período 1916-1924 provocó y aún provoca opiniones a favor y en contra. Pero sin entrar en detalles sobre las motivaciones, causas y consecuencias de esta ocupación, durante esos ocho años se produjeron reformas importantes para la organización sociopolítica del país.

Hubo reformas importantes en el área de la salud, la educación y en materia inmobiliaria. En este último aspecto se destaca el establecimiento del sistema Torrens de registro inmobiliario, que con el paso de los años y a través de diversas legislaciones, incluida la actual Ley 108-05 sobre Jurisdicción Inmobiliaria, todavía se mantiene vigente en el país.

El sistema Torrens tiene su fundamento en que todo inmueble se reputa propiedad del Estado y sólo es propietario distinto aquél que aparece con su derecho registrado en el libro de registro.

Se hace un proceso de orden público orientado a depurar los derechos y tras un análisis jurídico profundo, con el auxilio de técnicos topográficos, se determina los derechos, se establece la configuración física del inmueble y se expide el correspondiente certificado de título, cuya matriz queda como parte del foliado del llamado “libro-registro”, en tanto que se entrega un duplicado a la persona adjudicataria de los derechos.

El registro o la registración de un inmueble por primera vez o inmatriculación, constituye la fase última del proceso de saneamiento; es el efecto de la sentencia que dispone la transcripción de su dispositivo en el registro.

El duplicado de certificado de título es el documento que el Estado derecho registrado para que haga prueba de la existencia física y jurídica del inmueble. Este título reputa con fuerza probable absoluta y con un sello indeleble de imprescriptibilidad. El título hace fe en justicia de su contenido y es prueba categórica de que la persona que en él figura es titular del derecho. La presunción de exactitud del certificado de título es “*iuris et de iure*”, es decir, otorga la fe pública registral más rigurosa, que en principio no admite prueba en contrario.

En el sistema registral Torrens la inscripción produce los efectos más categóricos y el sistema se estructura sobre la base de una oficina que está dirigida por un funcionario del orden judicial administrativo que se denomina registrador de títulos y debe poseer suficientes conocimientos técnicos jurídicos sobre la materia.

Robert Richard Torrens era de nacionalidad irlandesa, nació en York en el año 1814, luego se trasladó a Australia del Sur en 1840. Ocupó varias posiciones públicas además de registrador de títulos en 1852.

Fue elegido diputado por Adelaida, capital del Estado de Australia meridional y presentó un proyecto de ley que fue aprobado el 27 de enero de 1858 y alcanzó vigencia en Australia y en otras colonias inglesas. Se puso en vigor en 1859 con el nombre de Real Property Act, popularizada como Acta de Torrens, y fue objeto de modificaciones en los años 1886 y 1893

## CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL PARAGUAY

### Capítulo IX

#### Sección I

##### De los Derechos Económicos

###### **Art. 109. De la propiedad privada.**

*Se garantiza la propiedad privada, cuyo contenido y límites serán establecidos por la ley, atendiendo a su función económica y social, a fin de hacerla accesible a todos.*

*La propiedad privada es inviolable.*

*Nadie puede ser privado de su propiedad sino en virtud de sentencia judicial, pero se admite la expropiación por causa de utilidad pública o interés social, que será determinada en cada caso por ley. Esta garantizará el previo pago de una justa indemnización, establecida convencionalmente o por sentencia judicial, salvo los latifundios improductivos destinados a la reforma agraria, conforme al procedimiento para las expropiaciones a establecerse por ley.*

### Capítulo IV.

#### De los derechos de la familia

**Art. 59.** *Se reconoce como institución de interés social el bien de familia, cuyo régimen será determinado por ley. El mismo estará constituido por la vivienda o el fundo familiar y por sus muebles y elementos de trabajo, los cuales serán inembargables.*

### Capítulo V.

#### De los pueblos indígenas.

###### **Art. 64. De la Propiedad Comunitaria.**

*Los pueblos indígenas tienen derecho a la propiedad comunitaria de la tierra, en extensión y calidad suficientes para la conservación y el desarrollo de sus formas peculiares de vida. El Estado les proveerá gratuitamente de estas tierras, las cuales serán inembargables, indivisibles,*

*intransferibles, imprescriptibles, no susceptibles de garantizar obligaciones contractuales, ni de ser arrendadas, así mismo estarán exentas de tributos. Se prohíbe la remoción o traslado de su hábitat sin el expreso consentimiento de los mismos.*