

## V CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

La Rioja, 30 de mayo al 2 de junio de 1984

### TEMA II

VOCACIÓN REGISTRAL Y POSIBILIDADES INSCRIPTORIAS DE LOS DERECHOS PERSONALES.

DISTINTOS SUPUESTOS. SU OponIBILIDAD.

### DESPACHO

VISTO:

La necesidad de determinar la vocación registral de supuestos típicamente reglados por el Derecho de las Obligaciones;

CONSIDERANDO.

1) Que la publicidad registral ha sido reservada por el legislador para las situaciones que emergen de las disposiciones del derecho de fondo y, en particular, para la oponibilidad de los derechos reales (art. 2505,C:C.).

2) Que tales efectos dimanen de normas sustantivas, por lo que resultan extrañas a tal publicidad las situaciones jurídicas esencialmente personales cuya toma de razón fuere impuesta por normas adjetivas locales.

3) Que, en consecuencia, los deberes inscriptorios como resultado sustantivo de los actos se encuentran regidos en orden a la autoridad de quien emergen y los efectos que produzcan por el artículo 67, inc. 11 de la Constitución Nacional, por el artículo 2505, C:C: y la ley 17.801.

4) Que lo expuesto resulta acorde con la realidad jurídica imperante, toda vez que la publicidad de situaciones jurídicas extrañas a los derechos reales es de carácter estrictamente excepcional (leyes 14.005 y 19.724) cuya naturaleza, propia de los derechos obligacionales-creditorios, ha demostrado las dificultades que tienen en orden a su registración y efectos, cuando le son aplicados los moldes publicitarios de los derechos reales.

5) Que estos supuestos de excepción demuestran la inconveniencia de la defensa de terceros mediante la publicidad registral de esas situaciones, pues la autonomía de la voluntad -que como fuente impera en el génesis de las mismas- por

su dinámica, provoca efectos entre las partes que no pueden extenderse en forma diáfana al ámbito registral (por ejemplo: pérdida del estado registral por resolución automática del contrato; caducidad registral sin norma expresa; inaplicabilidad de los plazos de prescripción para la caducidad de la inscripción).

6) Que, no obstante lo expuesto, los Gobiernos Provinciales han dictado normas estableciendo recaudos inscriptorios para los boletos de compraventa, dándoles efectos derivados de esa publicidad y plazos de caducidad de tales anotaciones, transgrediendo la pirámide normativa emergente del artículo 31 de la Norma Fundamental, de las facultades delegadas por las provincias (art. 67, inc.11 y art. 104 de la misma).

7) Que esas circunstancias preocuparon antes de ahora a los directores de los Registros de la Propiedad Inmueble, como resulta del despacho 5 de la XIV Reunión Nacional de los mismos, en cuanto declararon que esas anotaciones ("promesas de venta ajenas a las situaciones autorizadas por la ley sustantiva") no producen efectos de oponibilidad a terceros, constituyendo esas disposiciones, claras violaciones a normas constitucionales.

8) Que por ello tales registraciones sólo aparecen como mera publicidad noticia, es decir, sin efectos frente a terceros con los alcances de la oponibilidad propia de nuestro sistema inmobiliario registral. Estas situaciones generan distorsiones no queridas por el legislador, a punto tal que, registradas y publicitadas formalmente, traen al intérprete dudas sobre sus verdaderos alcances, ya que invocan los efectos de la fecha cierta, la descalificación de la buena fe de quien se apoya en los registros para contratar y les otorga consecuencias *sine die* por carecer de plazo de caducidad; panorama éste revelador de un espectro jurídico de total inseguridad.

9) Que la protección al sujeto de la relación creditoria debe encontrarse fuera del ámbito publicitario de los registros, ya que nuestro ordenamiento civil establece institutos jurídicos idóneos para ello, tales como la posesión -de la cual derivan las defensas posesorias-, el título suficiente (art. 2602, C:C.) la fecha cierta, etcétera, que, vinculados entre sí, pueden ser esgrimidos ante el órgano jurisdiccional como defensa para ser oponibles frente a terceros.

10) Que, a fin de sanear el desborde aludido, que origina un verdadero escándalo jurídico al subvertir la jerarquía normativa apuntada precedentemente, cabe

peticionar a las autoridades respectivas la derogación o modificación, en su caso, de aquellas disposiciones.

11) Que la presentación del trabajo sobre cesión de herencia por parte de los representantes de la Universidad Nacional de Tucumán, interesó vivamente a los integrantes de la Comisión y promovió la inquietud sobre la necesidad de profundizar su investigación.

*Por ello* y en función de la amplia deliberación realizada, opiniones debatidas y consideraciones particularizadas de los alcances teórico-prácticos del tema.

#### EL V CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

##### DECLARA:

1. La publicidad registral ha sido reservada para la oponibilidad de los derechos reales y demás situaciones jurídicas de trascendencia real por imperio de las normas de fondo que la regulan.

2. Las relaciones jurídicas de orden creditorio -extrañas a las mencionadas en el punto precedente- no pueden ampararse en la publicidad registral como medio de oponibilidad a terceros, salvo la existencia de un deber jurídico o facultad legal que emane de normas sustantivas conforme al artículo 67, inc. 11 de la Constitución Nacional (tales como las leyes 14.005 y 19.724).

3. La experiencia recogida en la aplicación analógica de la publicidad registral a situaciones creditorias de carácter excepcional, reguladas por leyes 14.005 y 19.724, exige la modificación de tales regímenes sustrayéndolos de la publicidad registral como medio eficaz de protección.

4. Cuando las normas locales dispongan o hayan dispuesto la registración de supuestos ajenos a los mencionados en el punto 1, tales registraciones personales no habrán de producir efectos de oponibilidad a terceros.

5. El mejor medio legal de protección al adquirente de bienes inmuebles es que advenga a la adquisición del dominio en el menor plazo posible, por lo que se propone la eliminación de las actuales trabas tributarias que impiden el inmediato otorgamiento de la escritura pública y

##### RECOMIENDA:

1. Que los directores de los Registros de la Propiedad Inmueble y los cuerpos profesionales colegiados que aglutinen a aquellos, cuyas actividades se vinculen por la gestación de situaciones registrables, peticionen, ante las autoridades que correspondieren, la modificación o derogación, en su caso, de aquellas disposiciones que colisionen con las declaraciones precedentes.

2. La inclusión como tema en próximas reuniones jurídico-notariales de la figura de la cesión de derechos hereditario o de herencia y su vocación registral.