



## *Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble*

### **XXXVII REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

La Plata, 1 al 3 de noviembre de 2000

#### TEMA VIII

##### SEGURIDAD REGISTRAL. MEDIOS DE PREVENCIÓN DE DOCUMENTOS FALSOS

###### VISTO:

Que al considerar la seguridad registral se muestran diversas modalidades, las que presentan hechos que la hacen vulnerables, dentro de las cuales sobresalen los aspectos vinculados a los documentos inscribibles, y

###### CONSIDERANDO:

Que la existencia de documentos falsos o apócrifos no siempre –dada su apariencia de verdaderos– es detectable mediante la “calificación registral”;

Que en sus formas clásicas de confección y emisión tanto los documentos notariales como los judiciales, no tienen recaudos especiales que sean insalvables, destinados precisamente a salvaguardar su autenticidad;

Que las experiencias recogidas en los ámbitos regionales de intensa producción y circulación de documentos registrables, señalan la conveniencia de ratificar enfáticamente la necesidad de regular con carácter inexcusable y obligatorio, sistemas de aseguramiento respecto de la autenticidad de los documentos que han de ser presentados para su registro;

Que existiendo diversos sistemas aplicables sobre el papel, para la seguridad documental –y sin que se encuentren agotados en su mejoramiento– es recomendable la elección de aquellos que ofrezcan mayor simplicidad en su aplicación, pero que sean los de mayor grado de inviolabilidad;

Que siendo parte inexcusable en la obtención de la seguridad documental, los productores y emisores de ellos, y de conformidad también a los objetivos y valores constitucionales que su propia existencia determina, como son el Poder Judicial en cuanto a sus resoluciones y los Notarios respecto de la fe pública de las escrituras



## *Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble*

públicas, resulta imprescindible que ellos se asocien en el mejoramiento que se reclama;

Que es a todas luces conducente impulsar también un procedimiento registral escrito que acredite en forma adecuada las constancias demostrativas en forma indubitada, de la “inautenticidad” de esos documentos, cuando se detecten esas situaciones, estando legitimados para promoverlos el mismo Poder Judicial, los notarios o particulares afectados e inclusive de oficio, conforme al deber de guarda, los propios Registros, para dictar en ellos la correspondiente resolución que deje sin efecto los asientos logrados engañosamente en base a los mismos;

Que en forma paralela a la puesta en vigencia de sistemas de seguridad documental, es imprescindible –como correlato– mejorar también las condiciones de labor en las que se desenvuelven los Registros, en cuanto a la calidad y competencia de la “calificación registral”, como también en los niveles y jerarquía con que se considere a quienes sean responsables de la misma.

Por ello

### LA XXXVII REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD

#### INMUEBLE

#### RECOMIENDA:

1°.- La más pronta adopción para las labores registrales en todas las jurisdicciones de sistemas de seguridad documental, que impidan y dificulten el ingreso a los Registros de la Propiedad de documentos notariales o judiciales que sean falsos o apócrifos en su confección.

2°.- Disponer la implementación –conjuntamente con el Poder Judicial y los Colegios de Escribanos competentes– de los sistemas que garanticen el mayor grado de inviolabilidad y la más simple aplicación, con bajo costo de insumos, los que puedan ser absorbidos con muy poca incidencia en los costos habituales del servicio, dada la manifiesta utilidad que reportan, tanto en consideración a los altísimos daños y perjuicios que de lo contrario se producen en el patrimonio de los particulares y del mismo Estado, por falta de tales recaudos a la vez que es irreparable el daño que se causa a la fe pública documental y a los Registros.

3°.- Las medidas precedentes han de estar complementadas asimismo, con aquellas que permitan mejorar la calidad de la calificación registral de los agentes que



## *Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble*

lleven a cabo, para impedir y detectar oportunamente las inautenticidades documentales, para lo cual se ha de mejorar el nivel técnico de los mismos y su consecuente jerarquización; lo expuesto es sin perjuicio de las demás medidas de seguridad interna de los Registros, ya tratadas en anteriores Reuniones Nacionales de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble.

4°.- La implementación de un procedimiento registral escrito, que en forma expeditiva y adecuada acredite la “inautenticidad” de aquellos documentos que hubieren producido asientos registrales, sean impulsados por el Poder Judicial, los notarios o particulares afectados, e inclusive de oficio de modo que se concluya con el dictado de las medidas adecuadas concurrentes a dejar sin efecto (mediante su cancelación) los asientos producidos con tales documentos, para restituir de tal forma y cuanto antes la legitimidad de los asientos registrales afectados.

(Comisión redactora: Capital Federal, Buenos Aires y Entre Ríos)