



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

XLIII REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Puerto Iguazú, 8 al 11 de agosto de 2006

TEMAS

DECLARACIÓN DE PUERTO IGUAZÚ

LOS REGISTROS INMOBILIARIOS COMO AGENTES DE LA SEGURIDAD JURÍDICA. UNA RESPONSABILIDAD COMPARTIDA

Los Directores de los Registros de la Propiedad Inmueble de la República Argentina, convocados en la ciudad de Puerto Iguazú, Provincia de Misiones, con motivo de su XLIII Reunión Nacional y a propósito de los acontecimientos que son de dominio público acaecidos recientemente en la Capital Federal y en la Provincia de Córdoba.

DECLARAN:

1) El Registro Inmobiliario que fuera institucionalizado y reglado por la Ley Nacional 17.801 no constituye un mero depósito o archivo de títulos. Por el contrario, el acceso de los documentos es franqueado luego de un examen que, sin embargo el ordenamiento legal refiere a sus formalidades extrínsecas.

Se trata entonces de una verificación que parte del reconocimiento de las atribuciones, competencia y responsabilidades asignadas a los autores de los documentos, en sus diferentes ámbitos: notarial, judicial, administrativo y excepcionalmente privado.

Dicho examen registral, que técnicamente ha sido definido como el ejercicio del deber-derecho de calificación, no puede ser subestimado pero tampoco sobredimensionado: constituye una práctica acotada, tanto en sus límites como alcance, sujeta al contralor judicial, de acuerdo a la vía recursiva establecida en cada jurisdicción, por lo que debe excluirse cualquier posibilidad de asimilación a un acto de jusperitaje de carácter absoluto y concluyente.



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

2) Por la presunción de legitimidad que poseen los instrumentos públicos de acuerdo a lo normado por los artículos 981, 982, 983 y 993 del Código Civil y el principio de legalidad resultante de los artículos 3, 8, 11, 12, 15, 16 y concordantes de la Ley Nacional 17.801, la efectiva autenticidad de los documentos escapa a la competencia material de los Registros Inmobiliarios (conf. XXXIV Reunión Nacional de Directores, La Rioja 1997).

Como consecuencia de ello el acto de registro, a resultas del cual deviene el emplazamiento de un documento, se limita a declarar, con fines de publicidad para su oponibilidad a terceros, las mutaciones reales operadas en plenitud extrarregistralmente, con el cumplimiento de los requisitos de título suficiente y, en su caso, modo. Tampoco tiene alcance convalidatorio o perfeccionador de eventuales vicios que, por su carácter intrínseco, puedan haber escapado a los señalados límites de la calificación.

3) Es precisamente por las características reseñadas que, en un altísimo porcentaje, en los casos de documentos fraguados dolosamente que han logrado tal emplazamiento, el Registro Inmobiliario aparece como primera víctima y, como tal, se cuenta entre los principales interesados en el total esclarecimiento de los ilícitos e individualización de sus responsables.

4) El carácter público de la Institución, que la define y justifica, desde el momento que, como se ha dicho, las situaciones jurídicas se registran para su publicidad con fines de oponibilidad, se halla limitado por la necesidad de acreditar “interés legítimo” para acceder al conocimiento de sus constancias. La mayoría de los ordenamientos locales de carácter reglamentario, determinan los profesionales e instituciones en quienes se presume la existencia de legitimación para ese acceso.

5) A las autoridades administrativas compete, sin embargo, la difícil tarea de determinar límites y condiciones para todos los demás supuestos, lo que implica un verdadero desafío a su razonabilidad y creatividad, desde el momento que un Registro cerrado no satisface las necesidades de la sociedad para la que fue creado y, por el contrario, la excesiva flexibilidad en su apertura conlleva el riesgo de la utilización de sus constancias para finalidades ilícitas.

6) Sin perjuicio de todo lo expuesto esta Reunión Nacional, ratificando una larga y fecunda tradición en la materia, ha analizado y definido medidas adicionales de seguridad para resguardar la integridad e inalterabilidad de los procedimientos



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

inscriptorios y publicitarios, las que paulatinamente y según las particularidades locales están siendo adoptadas por los Registros participantes.

De la misma manera se ha estimado imprescindible propiciar la urgente adopción de mecanismos análogos particularmente en los ámbitos de responsabilidad de las autoridades notariales y judiciales competentes.

Dada en la ciudad de Puerto Iguazú, Provincia de Misiones a los 11 días del mes de agosto del 2006.