

**REVISTA
REGISTRAL**

VII.4
1982 2 (5)

- a) En los casos de reconstrucción de oficio no obviar la solicitud de informe a la Dirección Provincial de Catastro Territorial, dado que toda vez que exista una variación física del inmueble, es probable que sólo ante ese informe nos enteremos;
- b) Exigir en todos los casos de reconstrucción a petición de parte, la Declaración Jurada del o de los titulares de dominio, la que se referirá no sólo a la existencia o inexistencia de gravámenes hipotecarios, sino a derechos reales en general, inclusive comprenderá la constancia de no haber enajenado el inmueble (o los inmuebles resultantes en caso de fraccionamiento);
- c) Siempre en los casos de reconstrucción peticionada por el interesado, exigir el testimonio debidamente inscripto (o fotocopia certificada por escribano). Con la obligación emergente del artículo 35 inciso 9), Ley 9020, impuesta a los escribanos, se contará con un elemento más de juicio;
- d) La nota de **CONDICIONADO** con lo que prevendrá en el asiento reconstruido, debe extenderse a toda reconstrucción —sea de oficio o a petición de parte— en la que no se haya contado con los elementos mencionados en los puntos b) y c) de esta ponencia;
- e) Propiciar la pronta confección de ficheros de hipotecas en los departamentos registración y publicidad que no cuenten con él y conservar la práctica de fichado de embargos aun en los casos en que Microfilmación conserve el dato. Esta duplicación puede parecer excesiva pero, subsidiariamente, tendrá un valor indiscutible.

Se argumentará que tanta exigencia obsta a la celeridad de las reconstrucciones. Es exacto. Pero reconstruir sin mediar la documentación propuesta implica poner en peligro la fe pública registral.

PRIMERAS JORNADAS IBEROAMERICANAS DE DERECHO REGISTRAL

Tuvieron lugar en Córdoba entre el 17 y el 21 de agosto de 1982 y fueron convocadas y auspiciadas por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba; Universidad Notarial Argentina; Federación Argentina de Colegios de Abogados; Universidad Nacional de Córdoba; Universidad Católica de Córdoba; Registro General de la Provincia de Córdoba y Colegio de Abogados de Córdoba.

El temario elegido y las conclusiones a las que se arribaron son elocuente demostración del alto nivel alcanzado por el Derecho Registral en los órdenes nacional e internacional.

Cabe señalar que los temas tratados por las Comisiones I y II servirán, sin duda, de valioso aporte al V Congreso Internacional de Derecho Registral a reunirse en Roma.

Como ya es habitual en acontecimientos de esta magnitud, el Registro de la Propiedad de Buenos Aires envió una delegación que participó intensamente en las discusiones de comisión, aportando así todo su bagaje de experiencias prácticas y de conocimientos teóricos, tan apreciados por los estudiosos del tema.

TEMA: Aspectos financieros del derecho real de hipoteca. La garantía jurídica de la conservación del valor económico del inmueble hipotecado y del crédito garantizado. La movilización de los créditos hipotecarios.

Ante los constantes retos que la economía ofrece al derecho, el jurista debe enfrentarlos ofreciendo las soluciones adecuadas según las normativas legales vigentes, y teniendo como fin los principios inmanentes de la justicia conmutativa.

I. Ante los fenómenos inflacionarios, una de las alternativas para mantener la eficacia del sistema hipotecario, consiste en acudir a las cláusulas de estabilización.

II. Las cláusulas de estabilización no afectan el principio de especialidad de la hipoteca, siempre que exista un cumplimiento efectivo del principio de determinación en los ámbitos del derecho común y registral.

III. Es aconsejable como directiva general, la adopción de índices o módulos estabilizadores oficiales.

IV. La reducción del crédito hipotecario dispuesta judicialmente, cabe en la medida en que el exceso ha desequilibrado la conmutatividad del sinalagma contractual. Igual solución corresponde, si ese exceso se origina en la operatividad de los módulos adoptados por una cláusula de estabilización.

V. El ejercicio de la facultad de calificación registral en cuanto a las cláusulas de estabilización debe ajustarse estrictamente al principio de legalidad.

VI. Debe analizarse con sujeción a las particularidades propias de cada legislación, las posibilidades operativas de adoptar las llamadas hipotecas de máximo, de responsabilidad limitada, del propietario, etc.

VII. La acción de deterioro se acuerda exclusivamente cuando median actos de disposición material o jurídica del propietario, que importan una disminución significativa del valor de la garantía. Acto u omisión y resultado lesivo son condiciones objetivas que deben darse conjuntamente para la admisibilidad de la acción de deterioro.

VIII. Se recomienda la ponderación de las experiencias expuestas ante el Simposio en las exposiciones escritas y orales, tanto de los antecedentes hispanos en cuanto a la movilización de activos hipotecarios, como argentinos con respecto a medidas aconsejables ante graves procesos inflacionarios.

Autoridades de la comisión.

Presidente: Doctores José Antonio Nortes Triviño y José María Orelles.

Secretaría: Doctora Silvana María Chaperó.

Prosecretaría: Doctora María Emilia Lloveras de Resk.

Comisión redactora: Doctores Jorge Horacio Alterini, Julio César Benedetti, Laureano Arturo Moreira, Doctora Ana Raquel Nuta, Doctores Daniel Eduardo Ahumada y Jorge Belmaña Juárez.

Relatora: Doctora Ana Raquel Nuta.

TEMA: La inexactitud Registral. La rectificación de la inscripción.

La Comisión DECLARA:

PRIMERO: La presunción de exactitud del Registro que resulta de la declaración V de la Carta de Buenos Aires, puede coexistir con supuestos de inexactitud registral.

SEGUNDO: Puede considerarse que se dan supuestos de inexactitud registral:

- 1º) Cuando el inmueble o bien objeto de la inscripción o asiento, aparezca descrito en forma distinta a su realidad física.
- 2º) Cuando tenga lugar la existencia de un hecho, acto o negocio jurídico al que el ordenamiento civil de cada país le atribuya la virtualidad de originar la constitución, mutación, atribución o extinción de un derecho real con independencia de su inscripción registral.
- 3º) Cuando el acto o negocio jurídico que sirvió de base a la inscripción o asiento registral, sea inválido o ineficaz, conforme al ordenamiento jurídico propio de cada país.
- 4º) Cuando en virtud de un título válido y eficaz, se haya practicado un asiento registral erróneo.

TERCERO: Los efectos de la inexactitud y de su rectificación, deberán definirse de acuerdo con el alcance que el Derecho privado y el sistema registral de cada país, atribuyan a los principios de prioridad y publicidad en sus consecuencias de legitimación y fe pública.

CUARTO: La rápida rectificación del registro inexacto y la clara definición de los medios para obtenerla, deben considerarse objetivo primordial de la legislación registral de cada país.

QUINTO: Deben considerarse medios idóneos para obtener la rectificación:

- 1º) En cuanto a la identificación del inmueble objeto de la inscripción o asiento registral, la más adecuada coordinación entre la descripción documental y catastral de aquél, conforme a los principios que señaló la Comisión IV del Congreso Internacional de Derecho Registral de México.
Todo ello sin perjuicio de los derechos que el ordenamiento civil conceda

a los titulares de predios colindantes en caso de litigio sobre la existencia de límites o de su exacta situación.

2º) En cuanto a los demás supuestos de inexactitud enunciados en el punto SEGUNDO que precede:

A) El acceso al Registro del hecho, acto o negocio jurídico que originó la constitución, mutación, atribución o extinción del derecho real;

B) El acceso al Registro de la confirmación, convalidación o complemento por los medios que, en cada caso, establezca el ordenamiento civil de cada país del título ineficaz, o en su caso, la cancelación que corresponda del asiento inexacto;

C) La corrección del error cometido en el asiento.

SEXTO: Podrán incoar el procedimiento de rectificación, quienes tengan interés legítimo en virtud de su derecho, o aquellos a quienes el ordenamiento de cada país les imponga dicho deber.

Estima la Comisión que los criterios anteriores pueden constituir una firme base de estudio para la IV Comisión del futuro V Congreso Internacional de Derecho Registral de Roma.

Autoridades de la Comisión:

Presidentes: Doctor Fernando Fueyo Laneri y Escribano Francisco José Servidio
Secretaria: Doctora Elvira Yorío.

Prosecretario: Doctor Julián Omar Ortega.

Comisión Redactora: Fernando Fueyo Laneri, Francisco J. Servidio, Elvira Yorío, Julián O. Ortega, Francisco I. Fontbona, Domingo Rotondaro, Rafael Arnaiz, Rubén Radkievich, Silvia Bollea de De la Orden, Marta Vargas de Vallania, Sylvio Paulo Marques y Néstor Gómez.

Relator: Rafael Arnaiz.

TEMA: **Registraciones Personales.**

I - UNIFICACION DE LOS REGISTROS PERSONALES

1: La justicia y seguridad jurídica imponen la creación de un registro personal único, en cada país, que permita conocer la situación jurídica concreta y global de

una persona (identidad, estado civil, domicilio, capacidad, limitaciones a sus poderes de disposición, etc.).

Firmantes: Olguín, Cerdá (Colegio Escribanos de la Provincia de Buenos Aires), Maffassanti, Rosales de Calvimonte, Azerrad de Finquelstein, Palmero de Bordiga, Elizondo, Conrad, Tucci de García, Espinosa, Barrionuevo, Morzone, Lescano, Salcerini (Registro de Entre Ríos); Parco Parisi (Registro de La Rioja); Barraguirre (Registro de Santa Fe); Sarnari (Registro de Rosario); Flores de Paz, García A. J.; García Coni, Bardallo, Llames de Elichagaray, Carlucci, Díaz Reyna, Bizzochi de Marino, Aristegui.

2: No es conveniente la creación de un registro único de anotaciones personales por razones constitucionales, legales y de orden práctico.

Firmantes: Arias de Nota, Micaelli de Razzetto, Olmos, Ferrer Vera, Zadoff, Conforti, Tilkin, Damilano de Mosconi, Seghetti (Colegio Escribanos Capital Federal); Clelia Quintana, Tonnelier, Benavidez.

II - REGISTRO NACIONAL DE INHIBICIONES

1: Sin perjuicio del ideal enunciado en el tema I, posición 1, es conveniente la creación de un Registro Nacional de Inhibiciones que anote las inhibiciones generales, los levantamientos, las aclaraciones de homónimos, las sustituciones por otras medidas cautelares, los cambios de juzgado, las reinscripciones, etc.

Firmantes: Cerdá, Maffassanti, Palmero de Bordiga, Elizondo, Tucci de García, Morzone, Lescano, Salcerini, Parco Parisi, Barraguirre, García A. J., García Coni, Bardallo, Llames de Elichagaray, Díaz Reyna, Aristegui.

2: No es conveniente la creación de un Registro Nacional de Inhibiciones ni la intercomunicación de los registros locales por razones constitucionales, legales y de orden práctico.

Firmantes: Suscriben este despacho las mismas personas que sostienen la posición 2 del tema I.

3: En el orden nacional es conveniente la intercomunicación de los distintos registros de inhibiciones.

Firmantes: Olguín, Rosales de Calvimonte, Azerrad de Finquelstein, Conrad, Espinosa, Barrionuevo, Sarnari, Flores de Paz, Bizzochi de Marino.

III - REGISTRO DE ACTOS DE ULTIMA VOLUNTAD

1: Es conveniente la creación de un Registro Nacional de actos de última voluntad.

Firmantes: Olguín, Vázquez de Arias, Gelanor Arias, Biasutti de Olguín, Torrego, Rosales de Calvimonte, Elizondo, Aristegui, Tucci de García, Morzone, Lescano, Díaz Reyna, García, Bardallo, García Coni, K. de Carlucci, Elichagaray, Tilkin, Barraguirre, Aristegui.

2: Es conveniente la creación de un Registro de actos de última voluntad a cargo de cada uno de los colegios notariales.

Firmantes: Benavidez, Bizzochi de Marino, Novak de Garayalde, Flores de Paz, Tonnelier, Conrad, Salcerini.

IV. - REGISTRO DE JUICIOS SUCESORIOS

Se recomienda la creación (donde no lo hubiere) de un Registro de juicios sucesorios para evitar la multiplicidad de expedientes sobre la transmisión de un mismo patrimonio.

V - CESION DE DERECHOS HEREDITARIOS

La cesión de derechos hereditarios requiere escritura pública y anotación registral.

VI - INHIBICION VOLUNTARIA

1: La inhibición voluntaria, que encuentra sustento normativo en los artículos 2º y 30 de la Ley 17.801, 17 del Código Civil y en el prestigio del cuerpo notarial, debe ser anotada en los registros que receptan inhibiciones judiciales.

Firmantes: Hidalgo, Benavidez, Arias de Nota, Micaelli de Razzetto, Olmos, Elizondo, Novak de Garayalde, Tucci de García, Conrad, Aristegui, Barrionuevo, Lescano, Morzone, Flores de Paz, Barraguirre, Parco Parisi, Sarnari, García, García Coni, Carrara de Gallego, Llamas de Elichagaray.

2: El ordenamiento legal argentino (artículos 2612, 2502, 1364, etc., del Código Civil) priva de eficacia a la inhibición voluntaria.

Firmantes: Conforti, Zadoff, Díaz Reyna, Tilkin, Damilano de Mosconi, Bizzochi de Marino, Tonnelier, Torrego, Maffassanti, Carlucci, Espinosa, Salcerini, Seghetti.

VII - CADUCIDAD DE LAS ANOTACIONES REGISTRALES

La caducidad debe comprender a todas las anotaciones registrales, incluyendo las promesas de venta.

VIII - EFICACIA DE LOS REGISTROS CREADOS

Para dotar de eficacia práctica a los registros en funcionamiento es menester ampliar y fortalecer la obligación legal de comunicar toda declaración judicial vinculada a las registraciones a que se refieren las leyes vigentes y el presente despacho.

Autoridades de la Comisión:

Presidentes: Doctores Julio R. Bardallo y Raúl García Coni.
Secretario: Doctor Emilio Díaz Reyna.
Prosecretario: Doctora Aída K. de Carlucci.

Comisión Redactora: Julio R. Bardallo, Raúl García Coni, Emilio Díaz Reyna, Aída K. de Carlucci, Josefina C. de Gallego, Nilda Nostro de Seghetti, Adolfo José García, Miguel L. G. Ré y Ana María Llamas de Elichagaray.

Relatora: Aída Kemelmajer de Carlucci.

XIX REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Se realizó en la ciudad de Salta entre los días 14 y 16 de octubre de 1982.

A ella asistieron la casi totalidad de los directores del país, motivados por la diversificación de los temas registrales que se debatieron.

Entrando en consideración del temario preestablecido se arribó al siguiente resultado.

Con relación al Punto I: Bono de Refinanciación Ley 22.510, modalidades, aplicabilidad o no del régimen registral previsto en dicha ley para casos de créditos que no poseían garantía hipotecaria previamente constituidas, se obtuvo la siguiente recomendación:

La registración de los documentos de modificación del pacto hipotecario originariamente inscripto, deberá realizarse mediante asiento cuyo contenido indique como mínimo: fecha, demás datos del documento ingresado, certificado utilizado al efecto, fecha y número de ingreso al Registro y su relación con el asiento de hipoteca que resulta modificado.

En lo referente al Punto II: Inscripciones y Anotaciones condicionadas (artículo 18, incisos "B" y "C" Ley 17.801), se arribó a la siguiente declaración:

Artículo 1º — La inscripción o anotación condicionada constituye una registración cuya eficacia y carácter definitivo queda supeditada a las resultas de una prioridad que la condiciona.

Artículo 2º — En los supuestos que el documento para el cual se reservara la prioridad condicionante no fuera instrumentado o presentado al Registro en los plazos legales, la eficacia atinente a la inscripción o anotación condicionada deviene pura en forma automática. En caso contrario, el documento inscripto o anotado condicionalmente pierde estado registral, de pleno derecho, o bien obtendrá su posición registral correspondiente.

En lo atinente al Punto III: Reserva de prioridad para los supuestos de división de condominio y reglamentos de copropiedad, caso en que este último contenga unidades en construcción, medidas cautelares, análisis de la calificación a la luz del principio de prioridad, se llegó a la siguiente declaración:

Artículo 1º — Calificar el requisito de certificación previa, de conformidad con lo establecido en el artículo 23 de la Ley 17.801, y conferir reserva de prioridad a tales negocios por tratarse de actos modificatorios de Derechos Reales.

En atención al Punto IV: Transmisión y Constitución de Derechos Reales sobre unidades en construcción respecto de inmuebles sometidos al régimen de la Ley 13.512, por Secretaría Permanente se transcribirá lo expuesto en debate.

En consideración al Punto V: Afectación al régimen de Bien de Familia de inmuebles sometidos a la Ley 13.512 que comprenda a unidades complementarias en condominio o unidades funcionales con distintos destinos, se arribó a la declaración que en orden seguido se transcribe:

Artículo 1º Que el concepto de inmueble en el Instituto del Bien de Familia, está definido por su DESTINO, ya sea de vivienda o explotación, con los demás recaudos exigidos por ley para su afectación (artículo 34).

Artículo 2º Que para arribar a dicho encuadre no es adecuado la utilización del concepto parcelario o registral de inmueble.

Artículo 3º Que la extensión señalada abarca tanto los inmuebles urbanos en todas sus manifestaciones como los rurales.

En lo que hace al Punto VI: La Ley 22.172 y sus implicancias en sede registral, firma del juez o del secretario, se obtuvieron dos declaraciones y una recomendación que se expresan a continuación:

Punto 1º a) El cumplimiento del recaudo de firma y sello de juez y secretario en documentos judiciales de extraña jurisdicción establecido por el artículo 3º, inc. 6) de la Ley 22.172 es de calificación registral inexcusable; b) El tratamiento calificador previsto por el artículo 9º, inc. b) de la Ley 17.801 corresponde en caso de inobservancia de recaudos preindicado.

Punto 2º Encomendar a la Secretaría Permanente que realice las gestiones ante las autoridades pertinentes para que considere la modificación de la Ley 22.172 en el sentido de requerir solamente la firma y sello del secretario actuante.

Punto 1º El cumplimiento del recaudo de sello especial autenticatorio en documento judicial de extraña jurisdicción previsto por el artículo 7º de la Ley 22.172 es de estricta calificación registral.

Punto 2º Se deberá cursar nota de estilo a través de la Secretaría Permanente a los Colegios profesionales y a los Poderes públicos encargados de la vigilancia de la requisitoria indicada en el artículo anterior en el sentido de requerir colaboración para el ajuste de la norma en cuestión.

En cuanto al Punto VII: Unificación de modelos de asientos de registración en folios reales, su necesidad, formulación de reglas básicas al respecto, designación de un registro coordinador, recopilación de los modelos existentes en distintas jurisdicciones; al unísono se consideró la imperiosidad en el futuro de la unificación de modelos de asientos designando al Registro de Córdoba para recopilar los modelos existentes en distintas jurisdicciones a fin de obtener en reuniones posteriores las reglas básicas en tal sentido. Se hizo resaltar asimismo, el compromiso de parte de los distintos Registros a remitir sus modelos vigentes.

Atento el Punto VIII: Supuestos de fusión y escisión de sociedades comerciales, recaudos registrales de los documentos portantes de los mismos; se resolvió lo siguiente:

Artículo 1º — La posibilidad legal señalada en el artículo 77, inc. 5º) de la Ley de Sociedades Comerciales sobre la orden judicial necesaria para dar impulso a la inscripción en los Registros Inmobiliarios, no impide la rogación también prevista en el artículo 6º de la Ley 17.801.

Artículo 2º — En cuanto al contenido registrable, esos instrumentos deben reflejar los recaudos y formas previstos para la traslación del dominio por el Código Civil y la Ley 17.801.

En referencia al Punto IX: Determinación de los datos identificatorios de las personas de existencia ideal o visible en la registración y publicidad de inhibiciones generales de bienes, requerimientos; se declaró:

Artículo 1º — Que los elementos exigibles para la individualización de los sujetos alcanzados por las inhibiciones y demás anotaciones personales deben ser aquellos que por su inmutabilidad y exclusividad, permitan una más acabada determinación de las personas sin perjuicio de los recaudos mínimos exigidos por las respectivas Legislaciones Procesales locales.

En atención al Punto X: Zonas de Seguridad, adquisición de bienes por argentinos nativos, retorno al régimen anterior a la reforma de la Resolución 24/65; se resolvió:

Encomendar a la Secretaría permanente gestione de las autoridades respectivas la unificación del régimen existente sobre la adquisición de bienes por argentinos nativos.

Como broche de unión entre los Registros participantes se efectuó la siguiente declaración:

Artículo 1º — Ratifícase que los principios jurídicos y técnicos consagrados por legislación nacional registral y aquellas normas que en su consecuencia se dicten, constituyen los medios aptos para consolidar la institucionalización de los Registros, el afianzamiento de la autonomía en la función, el perfeccionamiento del servicio y la jerarquización del personal que los integran.

Artículo 2º — Ratifícase la necesidad de sustentar Instituciones que mediante el estudio y la difusión del Derecho Registral, mantengan en forma permanente los cauces naturales para mejores elaboraciones.

Artículo 3º — Ratifícase que el acercamiento real entre Notarios y Registradores y el mutuo reconocimiento de sus competencias, debe ser el andarivel por donde transiten las relaciones en procura de los conceptos antes señalados.

V CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

El mencionado evento científico se realizó durante los días 8 al 12 de noviembre del corriente año en Roma.

Su temario abarcó los siguientes puntos:

TEMA I: La publicidad registral de los conjuntos inmobiliarios. Urbanizaciones, complejos residenciales, industriales y turísticos.

TEMA II: Aspectos financieros del Derecho Real de Hipoteca. Las garantías jurídicas del mantenimiento del valor económico del inmueble hipotecado y del crédito garantizado. La movilización de los créditos registrales.

TEMA III: La adquisición de bienes por parte de extranjeros. La inscripción de títulos y documentos otorgados en país extranjero.

TEMA IV: La inexactitud registral. La rectificación de inscripciones.

Como es notorio los temas II y IV fueron motivo de extenso y profundo tratamiento en el IV Congreso Nacional de Derecho Registral que se llevó a cabo en Mendoza y en las Primeras Jornadas Iberoamericanas de Derecho Registral realizadas en Córdoba, habiéndose publicado sendas conclusiones, en el número anterior y en el presente de la Revista Registral, respectivamente.

Se publican a continuación las conclusiones de tan trascendente reunión que dieron lugar a la llamada CARTA DE ROMA.

CARTA DE ROMA

Noviembre 12 de 1982.

El V Congreso Internacional de Derecho Registral, reunido en la ciudad de Roma del 8 al 12 de noviembre de 1982, ha aprobado las siguientes declaraciones:

La publicidad registral de los conjuntos inmobiliarios. Urbanizaciones, complejos residenciales, industriales y turísticos.

1. Los conjuntos inmobiliarios se caracterizan por la existencia de una pluralidad de inmuebles conectados entre sí a través de elementos o servicios comunes o

de un régimen de limitaciones y deberes entre los mismos con vocación de pertenecer a una multiplicidad de titulares, para la consecución y mantenimiento de los intereses generales y particulares de los partícipes.

2. En atención a sus causas generadoras, destino y uso predominante pueden distinguirse principalmente dentro de los conjuntos inmobiliarios, y como subespecies de los mismos, con características que los singularizan, los complejos residenciales, turísticos, agrarios, comerciales o industriales.

3. Si bien el régimen de la propiedad horizontal viene siendo aplicado en la generalidad de los países para regular los conjuntos inmobiliarios, se estima que los caracteres especiales de dichos conjuntos exigen el establecimiento de una normativa específica que atienda adecuadamente sus peculiaridades.

4. La multiplicidad de relaciones sociales derivadas de los conjuntos ha de llevar consigo la creación de un régimen estatutario; que aun siendo de origen y carácter privado, permita que los partícipes consigan hacer efectiva la plena integración de sus intereses mediante la creación de un órgano diferenciado de gestión, dotado o no de personalidad jurídica; la aplicación del régimen de mayorías en la adopción de acuerdos; la fijación de cuotas de modo flexible y adecuado al carácter de cada conjunto y la seguridad del cumplimiento de sus compromisos entre ellos y frente a terceros.

5. Aun reconociendo la influencia e importancia que el derecho público tiene en el ámbito de los conjuntos inmobiliarios, las relaciones jurídicas que surgen de ellos son también de derecho probado lo cual demanda que su regulación se realice en ese campo.

6. La autonomía de la voluntad tiene el más amplio campo de actuación al regular los conjuntos inmobiliarios con sus múltiples fines y destinos, sin más limitaciones que las impuestas por el ordenamiento jurídico, a fin de que puedan surgir dentro de dichos límites las más variadas figuras al servicio de la vida y del derecho.

7. El Registro de la Propiedad es el medio idóneo de conferir seguridad jurídica al desenvolvimiento de los conjuntos inmobiliarios; pues por sus fines, organización y consolidación institucional se ofrece como el instrumento eficaz e insustituible que da respuesta a las nuevas formas de titularidades sobre inmuebles en la sociedad contemporánea.

8. Los conjuntos inmobiliarios se regirán por lo dispuesto en el ordenamiento jurídico y en sus estatutos, los cuales habrán de ser inscriptos en el Registro de la Propiedad de acuerdo con las técnicas de registración inherentes a los principios de legalidad y especialidad, proclamados en anteriores congresos, singularmente en la Carta de Buenos Aires (1972), a fin de lograr su plena publicidad, base de la seguridad jurídica.

9. El Registro, a través de sus técnicas operativas y de la publicidad de sus asientos, facilita la solución de las complejas relaciones entre los partícipes del conjunto y da certeza a los terceros del contenido de sus determinaciones, contribuyendo así a la mejora de las relaciones comunitarias y en definitiva a una mayor paz social.

Aspectos financieros del Derecho real de hipoteca. Las garantías jurídicas del mantenimiento del valor económico del inmueble hipotecado y del crédito garantizado. La movilización de los créditos hipotecarios.

10. El gravamen hipotecario ha de ser publicado por el Registro de modo concreto y exacto, tanto por lo que se refiere al capital como a los intereses y, en su caso, a las costas y gastos.
11. La publicidad en materia de hipotecas persigue como objetivos:
 - Que el acreedor obtenga la seguridad de que el constituyente de la garantía es el propietario del bien gravado.
 - Que los interesados conozcan con exactitud o precisión la realidad y el rango de las garantías hipotecarias.
 - La plena eficacia, respecto de terceros, de la garantía constituida.
12. La inscripción de la hipoteca confiere en plenitud al acreedor los derechos esenciales de persecución y de preferencia, además de determinar su rango.
13. La hipoteca convencional está sometida, entre otros, al principio de especialidad que actúa en la doble vertiente del crédito garantizado y del bien hipotecado.
14. Para evitar la exigencia de garantías desorbitadas respecto al importe de los préstamos, debe procurarse la valoración objetiva de los bienes, que conceda a los prestamistas la confianza necesaria e incrementa, en consecuencia, la capacidad de crédito del deudor en beneficio de éste y de la sociedad.
15. El valor del bien hipotecado no podrá verse menoscabado por actos u omisiones imputables a su dueño.
16. De ningún modo debe contemplarse la hipoteca sólo como una fuente de recaudación de impuestos al gravar su constitución y extinción y el cobro de intereses. Con ello se ahoga el crédito legal y se promueve el encubierto y se limitan; también sin duda, los ingresos fiscales.
17. Para mantener el valor del crédito hipotecario es conveniente aplicar, con la adecuada ponderación, las cláusulas de estabilización que desde hace tiempo están admitidas. A estos efectos, se considera justo y adecuado que sobre el capital estabilizado se apliquen bajos tipos de interés, pues de otro modo se fomenta la contracción del crédito hipotecario y el desequilibrio de las prestaciones.
18. Desde el punto de vista del derecho hipotecario debe reconocerse la importancia de las cláusulas de estabilización, puesto que se acomodan perfectamente tanto a la naturaleza como a la finalidad de la hipoteca.
19. El principio de especialidad en materia de hipotecas persigue la seguridad acerca del volumen de los gravámenes, para que el tercero sepa a que atenerse respecto de las cargas que pesen sobre el bien. Por lo que se recomienda la adopción de índices oficiales objetivos que permitan en cada momento la actualización de las cargas, y que estén rodeados de la suficiente publicidad y gocen de la necesaria difusión a fin de que puedan aplicarse cuando proceda.

Para el ejercicio de los procedimientos de ejecución hipotecaria cuando la hipoteca esté acompañada de cláusulas estabilizadoras, será menester una previa operación de fijación del importe de la deuda conforme a los índices aplicados.

20. Por regla general no se ha resaltado la importancia financiera y social que el derecho real de hipoteca tiene para movilizar su valor sin mengua de las garantías.

El importante valor que representan los créditos hipotecarios puede movilizarse en interés general, mediante la emisión de títulos con garantía hipotecaria. Para ello la afección registral de los créditos hipotecarios constituye la eficaz cobertura.

III

La adquisición de bienes por parte de extranjeros. La inscripción de títulos y documentos otorgados en país extranjero.

21. Es deseable la equiparación entre nacionales y extranjeros. Las restricciones legales a tal equiparación deben basarse exclusivamente en motivos de defensa, economía u orden público jurídico.

22. El Registro de la Propiedad es la institución adecuada para controlar el adecuado cumplimiento de dichas restricciones en conformidad con las legislaciones nacionales.

23. La capacidad de los extranjeros se regulará conforme a su ley personal. Se acreditará por quienes ejercerán fe pública nacional, por las autoridades diplomáticas o consulares, o por los órganos judiciales y administrativos competentes o por el organismo registral respectivo.

24. El Registrador si conociese suficientemente la legislación extranjera de que se trate, podrá bajo su responsabilidad, si lo consiente la legislación de cada país, prescindir de la necesidad de que se le acredite la aptitud y capacidad legal precisas para el acto o contrato, así como la observancia de las formas y solemnidades exigidas por las leyes extranjeras; asimismo, si conociese el idioma en que están redactados los documentos que hayan de acceder al Registro podrá omitirse la traducción oficial de los mismos.

25. Los apátridas, los exiliados políticos y las demás personas en situaciones especiales, se ampararán en la legislación del país en que residan, para la adquisición y enajenación de sus bienes.

26.1. Para la sucesión de extranjeros se propicia en esta materia la unificación del Derecho Internacional Privado, debiendo en todo caso, acreditarse el contenido de la legislación aplicable en cada país.

26.2. Se aplicará el principio **locus regit actum** para determinar los requisitos documentales, salvo que se autoricen por funcionario diplomático o consular del país de todos los interesados.

26.3. Las resoluciones judiciales firmes, dictadas en país extranjero y homologadas conforme a la legislación nacional, tendrán la misma fuerza y valor que en el país en que se hubieren dictado.

La inexactitud registral. La rectificación de inscripciones.

27. Constituye principio universalmente aceptado, de derecho registral, que el Registro se presume exacto e íntegro cuando publica la existencia o la extinción de un derecho o situación jurídica, mientras por sentencia firme no se declare lo contrario.

28. En caso de inexactitud, es necesario que los medios para subsanarla se inspiren en principios de agilidad, eficacia y seguridad. La consecución de estos medios y la integración de la realidad registral y la extrarregistral, a través de su más completa adecuación, deben ser fines primordiales de toda legislación registral.

29. La calificación registral, fundada en la estricta observancia de los principios de cada legislación es una de las formas más seguras para evitar y prevenir los supuestos de inexactitud.

30. El procedimiento de rectificación del Registro podrá ser incoado por quienes tengan interés legítimo en virtud de su derecho o de su función, o por aquellos a quienes el ordenamiento de cada país imponga este deber.

31. Los efectos, sean sustantivos o procesales, de la inexactitud y de su rectificación, deberán definirse, respecto de terceros, de acuerdo con el contenido y la extensión que el derecho privado y el sistema registral de cada país atribuyan a los principios de prioridad y publicidad en sus consecuencias de legitimación y fe pública.