

Los Registros Públicos.
Sus funciones.
Características actuales

La Plata, 8 noviembre 2016

Donde Partimos.

Donde Transitamos.

Donde Estamos.

Donde Vamos.

PARTIMOS

El Homo Sapiens
Requeria alimentos
Habitat
Defensa.

Reconoció: Su debilidad individual.
Y de los demás seres que le rodean
Su núcleo procreacional
Los “otros” y un “orden necesario” para
desenvolver “con gobernabilidad en paz” la
solución de los 3 requerimientos.-

LOS REGISTROS MEDIOS PARA LA PUBLICIDAD JURIDICA:

Desde el mismo origen de la creación de un “orden social” por el “poder establecido”, tienen su aparición los Registros. Su conformación y finalidades originarias (en Persia, Egipto, Grecia, Roma, luego los Reynos en el medioevo). Obvio no coinciden como los conocemos hoy en día. Es mas claro verlos a partir de los denominados “Registros de desenvolvimiento Técnico” en la mitad del siglo XIX (influenciando desde Europa). Hoy esenciales para la ciudadanía y con un rol interactivo y coadyuvante con los **medios que dispone el Estado para la seguridad jurídica en las relaciones privadas y así “consolidar la paz social por medio del derecho”. Desde nuestra época colonial, cobran singular vigencia en los usos y elementos a la mano del ciudadano que procura “seguridad jurídica” en sus relaciones patrimoniales y otras no patrimoniales (ej.Reg.Personas,etc) pero **que requieren el apoyo de la “publicidad registral”****

TRANSITAMOS

EL ORIGEN VIRREYNAL

Es normativa FUENTE de la organización de los Registros en nuestro país y latinoamerica. Desde España llegan por medio del Virreynato de México.

Esas normas desde la misma época de la Colonia, por imperio de lo dispuesto por el Rey de España (Pragmáticas Carlos I en 1536, Carlos III en 1758 y consecuente Real Cédula del 25-9-1802, citada por Vélez Sársfield en la nota a los arts.3145/7 de su CC.) impulsaron las bases de lo que hoy somos.

Desde allí, la constante ha sido la “evolución y el mejoramiento”. Esa es la fuente NORMATIVA que tienen los REGISTROS de la PROPIEDAD en el Río de la Plata. Quiénes deben llevarlos, cuál su responsabilidad y cuál la de los que celebran el acto, escribanos y jueces en su aplicación. Diferente origen y evolución tienen el Registro de las Personas, o el Registro Publico de Comercio, y todos los posteriores.-

Institucionalizado el país en 1854, se sanciona en 1869 el Código Civil que comienza su vigencia el 1-1-1871, como derecho de fondo estableciendo para los derechos reales únicamente el “Registro de Hipotecas”. Existían ya en esos tiempos los “oficios de hipotecas” y los “libros de Propiedades” desde 1774 (Virrey de Melo y Portugal). Oficinas con uso y vigencia desde la misma época de la colonia. También, a partir del Código de Comercio existía el denominado **Registro Mercantil. Existían otros “Libros de Registro” necesarios para el “orden social existente” (ej. el Parroquial (entre otros temas, para las Personas) hasta que se dicta la ley 2393;). En poco menos de medio siglo, se instalan los denominados “Registros de la Propiedad” en todas las Provincias siguiendo la pionera ley 1276 de la Prov.BsAs. Dan así , inicio a la etapa de “Institucionalización actual”.**

Nacen oficinas de Registro para el SISTEMA YA EXISTENTE en todo lo que fue el Virreynato, con diferente presencia EN EL TERRITORIO de lo que hoy es el país.-

Habian tradiciones regionales en la materia. Uno “en cada Cabecera, Villa o ciudad” **mandaban las normas virreynales** ver Cedula para América del 25-09-1802 nota art.3131 de Vélez .- Ej. Entre Rios que hoy cuenta con 14 Registros. A los que no lo crean, vean que **Vélez EXPRESAMENTE** las contempla en su art.3134 “la Hipoteca..debe ser registrada y tomada razón de ella en un oficio publico destinado a la constitución de hipotecas o registro de ellas, que debe existir en la ciudad capital de cada provincia, y en los otros pueblos en lo que establezca el gobierno provincial.” Es decir que se crean por ley Nacional Instituciones Registrales.

El Estado pone en funcionamiento legal,oficinas que “los pueblos” ya conocian y empleaban desde su NACIMIENTO.-

Siguiendo esta directiva nacional SOLO PARA LA HIPOTECA, **se advierte en la Provincia que el art.3146 y especialmente el 3147 del Cód.Civ.** Hacen PERSONALMENTE responsable no sólo administrativamente sino civilmente **a sus oficiales de REGISTRO por todo perjuicio derivado de las certificaciones y/o inscripciones o negativas de inscripción**

Fue necesario en CONSECUENCIA, ORDENAR LOS LIBROS con independencia del libro de HIPOTECAS y sus INDICES. Era menester que el DOMINIO sobre el que se inscribía, y despachaba la “hipoteca” tuviera legal y razonable existencia y tratamiento REGISTRAL.

De lo contrario, cómo iba a tener control el deber del art.3119 cuando mandaba: “Para constituir una hipoteca, **es necesario ser propietario del inmueble y tener capacidad de enajenar bienes inmuebles**”.-

Nace de esto último, con claridad el Registro Personal hoy llamado de INHIBICIONES y demás restricciones a los actos de la persona.-

Esa realidad REGISTRAL, está contemplada plenamente en el nuevo código civil y comercial unificado. Subsistiendo los que tenían normativas propias, anteriores a la ley 26994 (sancionada y publicada en 2014, que rige desde el 1-08-2015.). El nuevo código expresamente señala la subsistencia coordinada de esos “regímenes especiales” (ej. Registro Nacional de la Propiedad Automotor, R.N.de Naves. R.N.de Aeronaves; etc) Y LA APARICIÓN DE OTROS NUEVOS.

ESTAMOS

HOY, a partir del nuevo régimen civil y comercial unificado se contemplan:

Registros Pre-Existentes

- 1.El Registro Mercantil** (nació con el Cod. Comercio ,hoy previsto en ley 19.550 y ref.)
- 2.El Registro de la Propiedad e Hipoteca, Embargos e Inhibiciones.** A partir del cual en todas las Provincias y desde 1879 (Prov., BsAs.) por competencia provincial propia tienen nacimiento, desarrollo, uso y reconocimiento. Hoy ley nacional 17801.
- 3.El “Registro Civil de las Personas”**, secularizado por ley 2393 (hoy Provinciales, adecuados por L.N. Identif .Civil coordinándose mediante RENAPER)
- 4.Personas Jurídicas.** (con regímenes provinciales)
- 5. El Registro Nacional de la Propiedad Intelectual** (ley 11723 y ref. posteriores. Convenios de Berna desde 1898 etc. Modelos y Diseños independientes del mismo)
- 6.El Registro Nacional de Buques y Artefactos Navales** (L.N.20524 y normas regtarias de puertos y embarcaderos)

CONTINUA...

7. **El Registro Nacional de Aeronaves** (sólo uno y de orden nacional ley 20524 y ref. Coordinado con Dcc Fomento y Habilitación dec.779/68 y ref.)
8. **El Registro Nacional de la Propiedad Automotor.** (Dec.6582/58 y ref.)
9. **El Registro de Créditos Prendarios.**(en dec.ley 15348 y ref. prenda con registro)
10. **Registro de Marcas de Fabrica, Comercio y Agricultura**
11. **Nacional de Armas** (Renar)
12. **Registro de Aguas** (en Códigos de Aguas, y normas Provinciales)
13. **El Registro de Minas,** (Cód.Nac.Mineria y leyes posteriores sobre hidrocarburos y minerales nucleares de orden provincial, con vínculo nacional en los minerales críticos).
14. **-El Registro de Patentes de Invención** (ley 111 y ref.)
15. **Registro de Semovientes** (Cód Rurales –provinc- posterior coord. con L.N.de Marcas y Señales).

Nuevos Registros o Nuevas Modalidades de Registro tales como:

- 1) Unión Convivencial art.511 y cds.
- 2) Pacto de Convivencia art.517 y cds.
- 3) Registro de Contratos de Fideicomiso. Art.1669 y cds.
- 4) Conjuntos Inmobiliarios.(requieren para existir “Afectación” inscripta arts.2075, 2080) en todas las modalidades del art.2073 y en el “tipo abierto” que novedosamente se establece.
- 5) Tiempo Compartido en el RPI y en el “Registro de Prestadores y Establecimientos Afectados al Sistema de Tiempo Compartido” que deben tener un Registro de Titulares de Tiempo Compartido. art.2094 inc.b) que lo lleva el “Emprendedor” Supervisado por la Autoridad del STTC.-ley 26356; e igualmente los casos de “..figuras afines..” ley 26361. En Prov. Bs As subsiste y se coordina con la ley 8912 y el Dto.Prov.27/98 (Barrios Cerrados) y otros.-
- 6) Cementerios Privados. Art.2104.Para existir se debe “afectar” e inscribir en el RPI. El Administrador del Sistema (privado) debe llevar: Registro de inhumaciones; y Registro de Titulares de parcelas de sepulcro. Regulados ya con anterioridad por la provincia y cada municipio.

CONTINÚA...

- 7) Derecho de Superficie: conforme arts.2114/15/16, y las facultades que se desprenden es necesario observar debida especialidad registral-catastral, para dar adecuada publicidad registral de este nuevo “tipo” a los que denomina de “..util para su aprovechamiento..” art.2116 in fine. Este derecho es “transmisible” de allí – en nuestro parecer- su publicidad registral debería ser vinculada, pero independiente del dominio.
- 8) Uso: Necesaria registración en relación al dominio conf.art.2155
- 9) Habitación: Necesaria registración en relación al dominio conf.art.2159
- 10) Anticresis: Cuando sean bienes registrables .art.2212.(art.2218 vs. art.2189 de hipoteca .Desarmonía??)
- 11) Prenda con Registro: Cuando sean bienes registrables el art.2220 remite a la legislación especial (anterior) .Preexistente.

VAMOS

Es hacia LA IMPLEMENTACIÓN Y MODERNIZACIÓN de TODOS los Registros donde vamos.-

- A la fecha no existe ninguna **IDEA GENERALIZADORA respecto de CADA UNO** –excepto los que tienen “sistema nacional”, anterior a la ref.ccy c.ej: inmuebles,automotor,,naves,etc-
 - Por el contrario ha quedado “cada provincia” librada a poner en EJECUCION “los nuevos” como estimen, generándose de tal forma **no sólo una ANOMIA sino una “previsible anarquía”** conceptual frente a **LOS NUEVOS REGISTROS** (ej: Registros de: uniones convivenciales, contrato de fideicomiso,etc,)
1. En el **“derecho comparado” en materia REGISTRAL**, hace mas de una década que se viene trabajando en dirección al concepto de **“sistema nacional en cada tipo de REGISTRO”**, sin perjuicio de las competencias provinciales o locales (ej. Est.Unidos Mexicanos; o Estados Unitarios como Costa Rica; Panamá, Colombia; Brasil; Perú; Paraguay; Cuba ;etc)
 2. **Se deben EVITAR Y ANTICIPAR** los problemas de “implementación” “compatibilidad” “seguridad” “costosas experiencias locales descordinadas” y –fundamentalmente por el estado en que están nuestros Registros- no generar PASOS EN VACIO, con “formulas mágicas”. Dar futuridad mediante relevamientos y orientaciones técnicas previas y adecuadas. Con intervención del propio Registro, por especialidad y conocimiento de lo propio. Para encarar decididamente servicios eficientes, SIN costosas pérdidas documentales irreconstruibles, y el **daño a los SERVICIOS PUBLICOS respectivos**, es uno de los ASPECTOS- no el único- que **IMPONE ATENDER EL MOMENTO post legislativo** en el que nos encontramos.-
 3. La **“Modernización” de los REGISTROS** (de todo tipo de bienes y personas) con **“apoyo electrónico”**, (y las redes pertinentes) hace mas de una década que es el camino elegido. Impuesto por una realidad informática que no parece necesario explicar, que las MUY ACTUALES necesidades, de comunicación e INFORMACION, exigen al ESTADO de DERECHO, en salvaguarda de la transparencia y “buena fe” del tráfico civil con servicios eficientes-

**Problemática agregada a todo lo que se debe registrar,
es la INOPONIBILIDAD del derecho, contemplada como
correlato de la FALTA DE REGISTRO del derecho cuando
la norma manda registrar, (capítulo especial del
Lib.1ro.Titul.V arts.396 y 397.-)**

Autoridades, Colegas, Registradores,
por ello nos preguntamos a DONDE VAMOS ?

Todo lo nuevo nos convoca, SOMOS **protagonistas
NECESARIOS para consolidar la marcha hacia un BUEN
FUTURO REGISTRAL de las INSTITUCIONES, no olvidando
en ese camino dotar con especialidad técnica a LOS
REGISTROS Y SUS AGENTES.**

Muchas Gracias.-
Alberto F. Ruiz de Erenchun