

**"SEGURIDAD JURÍDICA Y FACULTAD DE DISPONER"**

Córdoba, 4 de agosto de 1997

Al señor Registrador don  
José María CHICO y ORTIZ  
Moradas Celestiales  
Presente

Estimado José María:

Durante mi última visita a España sólo alcanzamos a tener una breve conversación telefónica y concertamos una cita en tu tertulia para fines de octubre, o comienzos de noviembre. Tu inesperado viaje ha postergado ese encuentro hasta el día en que Dios me permita, si considera que tengo méritos para ello, ingresar en las Moradas Celestiales.

Pese a ello no quiero perder la costumbre de departir contigo sobre temas registrales, y para comunicarnos he de abusar de la gentileza de La Lunes 4 y 30, la estimable "revistilla" de Enrique Colomer, cuya perdurabilidad demuestra que goza de la gracia divina, ya que logra incluso tener en su nómina una treintena de suscriptores que nada aportamos.

El pasado viernes 1° de agosto debí referirme a algunos aspectos de la "seguridad jurídica" que brinda el Registro y, como de costumbre, recurrí a la primera edición de tus "Estudios de Derecho Hipotecario". Tú sabes que tengo también la tercera, porque me obsequiaste ambas, pero ya te he dicho muchas veces que prefiero aquella más antigua por el magnífico "Prólogo con carta responso-rial", donde reproduces la singular misiva de José Camilo Cela<sup>1</sup>, tan grata para quienes pensamos que el buen humor no está reñido con el rigor jurídico.

Releí con gusto parte de esa obra, y en la página 38 del tomo primero marqué un párrafo en el que afirmas:

---

<sup>1</sup>. Es cierto que en esa tercera edición se reproducen los prólogos de la primera y la segunda (de la pluma de Antonio Pau Pedrón), y se agrega un tercero de Plácido Prada Alvarez-Buylla, pero yo me quedé enamorado de aquel primero, y esa actitud no tiene explicación racional, sino sentimental.

"El adquirente de un bien inmueble sólo habrá realizado una adquisición segura cuando pueda contar con que nadie ha de perturbarle en su propiedad. Para ello tendrá que saber, con toda certeza, que quien le ha transmitido la cosa era propietario de ella y que podía transmitirla"<sup>2</sup>.

Tomé la parte final de esta idea, citándote, para desarrollar algo que me preocupa desde hace tiempo con relación a los registros inmobiliarios argentinos. Es cierto que sus asientos brindan una relativa certeza respecto a que quien transmite es el propietario, pero: ¿qué seguridad pueden dar sobre su capacidad y legitimación para transmitirla?

El problema me desvela desde hace años, porque los datos sobre capacidad que se incluyen en los registros, tanto en España como Argentina, son muy escasos, y no resultan suficientes, a mi criterio, para brindar la deseada seguridad.

La ley registral argentina 17.801, cuyas virtudes y defectos hemos analizado en otras oportunidades, en su capítulo 6, artículos 30 a 32, prevé la creación en cada Registro inmobiliario de secciones de anotaciones personales<sup>3</sup>. Esta previsión se completa con lo dispuesto en las distintas leyes provinciales pues, como tu bien sabes, para cumplir con la distribución de facultades que prevé la Constitución Nacional, la organización de los registros es resorte de cada provincia.

Hay, pues, cerca de 40 registros en nuestro país, a saber: Capital Federal, y la mayoría de las provincias tienen solamente uno, con sede en la capital provincial; Mendoza, San Juan y Santa Fe, tienen dos (zona norte y zona sur<sup>4</sup>); y la de Entre Ríos más de una docena (uno en cada cabecera departamental). Como no puedo hablarte de lo que sucede en cada circunscripción, me limitaré a reproducirte las normas que encontramos en la ley provincial cordobesa N° 5771, cuyo capítulo V trata del Registro de Anotaciones

---

<sup>2</sup>. En la 3ª edición esa frase aparece en la p. 47.

<sup>3</sup>. "Art. 30 (ley 17.801).- El Registro tendrá secciones donde se anotarán:  
a) La declaración de la inhibición de las personas para disponer libremente de sus bienes;  
b) Toda otra registración de carácter personal que dispongan las leyes nacionales o provinciales y que incida sobre el estado o la disponibilidad jurídica de los inmuebles."

<sup>4</sup>. En Mendoza los registros están en la capital y en San Rafael; en San Juan, en la capital y en Jáchal; y en Santa Fe, en esa ciudad y en Rosario.

personales, disponiendo:

"Art. 41.- El Registro tendrá secciones donde se anotarán:

a) la declaración de incapacidad legal o inhabilidad de las personas.

b) La inhibición para disponer libremente de sus bienes.

c) La ausencia con presunción de fallecimiento.

d) La cesión o renuncia de derechos y acciones hereditarios referidos a derechos reales sobre inmuebles."

"Art. 42.- Las anotaciones a que se refiere el artículo anterior se practicarán en folios personales ordenados alfabéticamente por su apellido".

El problema es que, por lo general esas anotaciones sólo se efectúan en el Registro correspondiente a la provincia cuya justicia adoptó la medida prevista en los primeros incisos, o donde se tramita el sucesorio en el que se produjo la cesión o renuncia. Para que dichas constancias brinden la deseada seguridad deberían asentarse en todos y cada uno de los Registros del país. En efecto, el disponente de un bien radicado en nuestra provincia puede haber sido declarado demente, inhabilitado o inhibido en otra jurisdicción, y en el Registro cordobés no existir constancia alguna de esas limitaciones a la facultad de disponer. A la inversa, las medidas pueden haber sido anotadas en el registro cordobés, y existir bienes en cualquier otra jurisdicción.

El registrador, pues, no contará para calificar más que con los datos de su Registro provincial. ¿Puede ir más allá, y solicitar un informe a cada uno de los 40 registros, para ver si en sus secciones de anotaciones personales existe alguna limitación que afecte las facultades de disposición del propietario? No.

El notario autorizante tropieza con una dificultad similar, pues no cuenta con datos suficientes cuando confecciona la escritura, salvo que solicite informe a todos los Registros inmobiliarios.

En realidad hoy, que los avances de la técnica permiten lograr una consulta rápida de los datos registrales sería fácil articular una mecánica que brindase mayor seguridad acudiendo a otro Registro, el del Estado Civil, que toma como soporte a la persona, adjudicándole una matrícula, y en ella deberían constar de manera

completa los antecedentes que permitan determinar si ese sujeto es capaz y tiene libre disposición de sus bienes.

Ya en 1963 el decreto-ley 8204 organizó el "Registro del Estado civil y Capacidad de las Personas", con carácter nacional<sup>5</sup>, disponiendo que "todos los actos y hechos que den origen, alteren o modifiquen el estado civil y la capacidad de las personas deberán inscribirse en los correspondientes Registros de las provincias y de la Nación".

De esta forma, los libros que llevan las provincias pueden centralizar sus datos en el Registro Nacional. A cada persona se le otorga una matrícula, cuyo número permanece inalterable hasta su muerte, y en el folio correspondiente a esa matrícula deben volcarse los distintos datos que pueden ir alterando su "capacidad", o estado civil.

En esa matrícula deberían practicarse las notas que informasen sobre declaraciones de demencia, inhabilitaciones, inhibiciones, y también los matrimonios (que en cierta forma limitan la posibilidad de disponer pues a partir de ese instante se necesita la conformidad conyugal), divorcio, viudez, etc.

Si este registro "personal", que publicita la "situación" jurídica de cada uno de nuestros ciudadanos, se llevase en debida forma y al día, su consulta brindaría seguridad sobre ese punto que a tí te preocupaba, y con razón, la certeza sobre la posibilidad de "disponer".

Centralizado el archivo de la información en la matrícula que lleva el Registro Nacional, en lugar de encontrarse disperso en cada provincia, o duplicados parcialmente algunos datos en los registros inmobiliarios, se podría hoy -con los avances de la informática- contar en menos de 24 horas con una copia autenticada de esa matrícula, remitida por fax desde el Registro central al Registro provincial en el cual se depositase la solicitud de "informe".

De esta forma el notario autorizante podría efectuar el pedido del certificado antes de que se suscriba la escritura, y tener seguridad sobre los datos del disponente.

Tú bien sabes que nuestra ley exige al notario que solicite un "certificado" al Registro inmobiliario sobre la situación

---

<sup>5</sup>. También los Registros civiles, en virtud de las mentadas disposiciones constitucionales, son organizados por las provincias.

jurídica del inmueble. Debería imponerse como exigencia que agregue también un certificado sobre la "situación" jurídica del disponente; y luego, al ingresar la escritura al Registro sería menester acompañar los dos certificados.

Esta fue, querido José María, la idea que desarrollé el viernes pasado en ese Seminario. Te la transmito para que tú la critiques libremente, y me indiques los defectos que puede padecer.

Si Dios no dispone otra cosa, será hasta que una nueva carta nos ponga en contacto salvando la distancia. Con el afecto de siempre

Luis Moisset de Espanés