

PUBLICIDAD REGISTRAL. SUS FINES (*)

por
Luis MOISSET de ESPANÉS

Revista Notarial de Córdoba, año 1980, N° 39-40, p. 13

(*) Este trabajo corresponde al Capítulo I de un libro sobre "Dominio de Automotores y Publicidad Registral", en prensa en ed. Hammurabi.

1. La distinción entre muebles e inmuebles. Evolución

La publicidad registral ha evolucionado más rápidamente en el campo inmobiliario, lo que no impide que en algunos casos se haya hecho extensiva a los derechos sobre bienes muebles de gran valor y fácil identificación, como los buques desde hace ya varios siglos, y en épocas más modernas los aviones y automotores.

Esto nos obliga a efectuar una breve referencia a la distinción entre cosas muebles e inmuebles, que en algún momento histórico ha sido la más importante clasificación de las cosas, y aún en nuestra época conserva gran jerarquía, al punto de que el Código Civil argentino, al estudiar las cosas consideradas en sí mismas¹ se ocupa de la distinción entre muebles e inmuebles como una de las categorías fundamentales.

Dentro de los bienes inmuebles diferencia varias categorías: a) los inmuebles por su naturaleza; b) los inmuebles por accesión; y c) los inmuebles por su carácter representativo. E incluso dentro de los inmuebles por accesión distingue entre la accesión física y la accesión moral.

¹. Título I del Libro Tercero, artículos 2311 y siguientes.

Inmueble por su naturaleza es, principalmente, la superficie terrestre, todas las partes sólidas o fluidas que forman esa superficie y, además, lo que está orgánicamente adherido al suelo y lo que está puesto bajo del suelo sin el hecho del hombre (ver artículo 2314 del Código Civil).

Los inmuebles por *accesión física* son aquellas cosas muebles que están adheridas realmente al suelo; y no sólo se exige el requisito de la adhesión material, sino que esa unión debe tener carácter permanente (ver artículo 2315 del Código Civil). El Código habla de *perpetuidad*, pero no debe entenderse este vocablo como algo eterno, sino simplemente como algo de duración prolongada, destinado a mantenerse en esa condición, es decir que esa adherencia no tiene carácter transitorio, sino permanente.

Inmuebles por *accesión moral*, llamados también en la doctrina francesa *por su destino*, son cosas muebles que están colocadas en el inmueble para servir al destino del inmueble mismo; por ejemplo, los semovientes en una explotación de carácter agrícola-ganadero, o los muebles que forman el *ajuar de una casa* (artículo 2323).

Este concepto de nuestro Código, que distingue entre los muebles y los inmuebles como categorías básicas dentro de las cosas, atiende a la importancia económica fundamental que en cierto momento ha tenido esa distinción, ya que en una etapa de la evolución de nuestra civilización occidental, la contraposición entre muebles e inmuebles era la más trascendente, al punto de que existe un viejo aforismo que expresa: *res movilis, res vilis*, dando a entender que las cosas muebles no tienen relevancia o significación.

No debemos olvidar que en la Edad Media la propiedad de la tierra confería a sus titulares riqueza y poder político; de allí que, basándose en la importancia económica y política que se adjudicaba a los inmuebles -y, realmente, en aquella época la tenían- las leyes estableciesen la distinción capital entre muebles e inmuebles, clasificación que se proyecta todavía en muchos códigos contemporáneos, como el nuestro. Pero, si efectuamos un estudio histórico-comparativo, vamos a ver que siempre las leyes han distinguido entre cosas de mayor y de menor importancia, aunque esas distinciones no siempre han coincidido con la clasificación en muebles e inmuebles.

Estos antecedentes marcan una línea de continuidad, y si nos remontamos hasta el derecho romano, vemos que allí la distinción más significativa se trazaba entre las *res Mancipi* y las *res nec Mancipi*. Para las primeras, por la importancia que revestían en la vida jurídica del pueblo romano, cuando se deseaba transmitir las se exigía la forma solemne de la *Mancipatio*, con la presencia del *libre pens*, y el empleo de los trozos de metal que se colocaban en la balanza... En resumen, las cosas que realmente tenían importancia económica para la vida de ese pueblo solamente podían ser objeto de propiedad por los *quirites*, es decir los ciudadanos romanos, y su régimen jurídico se distinguía del aplicable a las cosas de menor valor económico, para las cuales no se exigía esa serie de formalidades.

La distinción entre *muebles e inmuebles*, como la categoría de mayor importancia económica, es posterior. Proviene -como hemos dicho- del medioevo, donde todo el poder económico y político surgía de la posesión de la tierra, es decir de los inmuebles por su naturaleza.

2. Derechos o bienes registrables y no registrables

En la actualidad, en otros sistemas jurídicos, como ser los imperantes en la familia de derecho socialista, la distinción fundamental se traza entre los *bienes de producción* y los *bienes de consumo o de uso personal*, y repercute no sólo en el contenido del derecho de propiedad, sino también sobre los posibles sujetos de ese derecho, ya que en principio los bienes de producción únicamente pueden ser objeto de *propiedad social*².

En el mundo occidental la distinción entre cosas de mayor y de menor importancia no se vincula tanto con las viejas categorías de muebles e inmuebles, sino que parece encaminarse a distinguir las

². Ver nuestro: *El derecho de propiedad y las Constituciones de la República Socialista de Rumania (1965) y de la República Popular de Bulgaria (1971)*, ED, 54-587.

cosas atendiendo a otras características³. Sin duda continúa teniendo particular relevancia el valor de los bienes y su función económica, para establecer las distintas categorías⁴, y así vemos que desde hace algo más de medio siglo la doctrina propone la distinción entre *bienes registrables* y *bienes que no son susceptibles de registro*, como la categoría de más trascendencia en la actualidad⁵, que por su importancia creciente está destinada a desplazar del primer lugar a la distinción entre muebles e inmuebles.

Para determinar la inclusión de un bien en la categoría de *registrable*, no se atenderá a la movilidad o inmovilidad de la cosa, sino a su importancia económica y a la posibilidad de individualizar el bien que va a ser objeto de registración. Este nuevo concepto toma cuerpo día a día en la doctrina y en la legislación, como reflejo ineludible de las actuales circunstancias de vida.

Vemos así que con el correr del tiempo han ocupado el primer lugar en la clasificación de las cosas distintas categorías (*res mancipi* y *res nec mancipi*; muebles e inmuebles; cosas registrables y cosas no registrables), atendiendo a la necesidad histórica de distinguir los bienes de mayor valor e importancia económica preponderante, y a la posibilidad de su individualización. Estos requisitos son los que se van a unir en la época actual para configurar la categoría de *bienes registrables*, y darán impulso al Derecho Registral, permitiendo que se extienda desde los inmuebles -como había nacido originariamente- a una cantidad de cosas muebles, e incluso a otros

³. Conf. Gert Kummerow, *Bienes y derechos reales*, 2ª ed., Univ. Central de Venezuela, Caracas, 1969: "... la distinción ha perdido terreno. La necesidad de rodear de fórmulas de protección la transferencia y la constitución de derechos sobre ciertos bienes, ha desplazado el interés hacia la organización registral comprensiva de tales operaciones" (p. 68).

⁴. Conf. Juan Vallet de Goytisolo, *Estudios sobre garantías reales*, Montecorvo, Madrid, 1973, p. 230: "Han surgido nuevos bienes, como los de la propiedad intelectual o de la propiedad industrial, los títulos valores -que llegan a constituir ingentes montañas de valor- los automóviles, las aeronaves, las empresas mercantiles".

⁵. Los autores españoles coinciden en señalar que, en su país, el primero en proponer esta distinción fue el maestro don Federico de Castro, en el programa de Parte General de la Universidad Complutense. (Ver Vallet de Goytisolo, obra citada, p. 244, nota 57; y Pascual Marín Pérez, *Introducción al Derecho Registral*, ed. Revista Derecho Privado, Madrid, p. 43, nota 82).

derechos que no son cosas⁶, pero que tienen gran importancia social y son perfectamente individualizables.

3. Seguridad estática y seguridad dinámica

Se ha señalado en muchas oportunidades que el derecho debe defender, por una parte, la llamada *seguridad estática*, es decir proteger al derecho-habiente, o a la relación que existe entre un sujeto y una cosa, frente a las turbaciones o ataques de terceros que se inmiscuyen en esa relación; y, por otra parte, la *seguridad dinámica*, o de tráfico, procurando brindar protección a los terceros que se ven involucrados en la circulación de la riqueza, aspecto este último que se proyecta en dos vertientes: los acreedores del enajenante, que contaban con el patrimonio de ese sujeto como garantía de sus créditos y no deben verse burlados por enajenaciones fraudulentas; y los adquirentes, que no deben estar expuestos a la sorpresa de que el bien que se les transmite se encuentre gravado o embargado⁷.

El primero de estos intereses, la seguridad estática, suele encontrar defensa suficiente en la exteriorización posesoria del derecho, y la prohibición general de turbar la tranquilidad y la paz públicas. Pero la exteriorización posesoria resulta insuficiente para proteger la *seguridad dinámica*, y entonces suele aparecer la publicidad registral como medio idóneo para contribuir a la seguridad del tráfico, poniendo al alcance de cualquier interesado la posibilidad de tomar conocimiento de la situación jurídica del bien, su libre disponibilidad o los gravámenes y cargas que sobre él pesan.

Suele advertirse entonces -si echamos una mirada retrospectiva a los distintos sistemas jurídicos- que la publicidad registral aparece como una consecuencia de la necesidad de proteger el tráfico jurídico y facilitar la circulación de la riqueza, mediante la infor-

⁶. Las ya mencionadas propiedad intelectual, industrial, los títulos valores, etcétera.

⁷. Conf. Juan Vallet de Goytisolo, obra citada, p. 225, quien nos habla de la existencia de "dos intereses dinámicos: el del crédito y el del comercio propiamente dicho. Un adquirente de cosa mueble frente a un acreedor a quien se ha garantizado con esta misma cosa la satisfacción de su crédito".

mación que brinda a los interesados de los derechos que existen sobre el bien que se registra, en especial, cuando se trata de derechos que no tienen manifestación posesoria, como las hipotecas y los censos (en materia inmobiliaria) y las prendas *sin desplazamiento* (en materia mobiliaria).

Sin embargo, nuestra visión del problema sería incompleta si nos redujésemos a creer que la publicidad registral nace sólo para proteger la seguridad dinámica. Si ahondamos un poco más, veremos que también en algunos casos se echa mano de la registración para hacer conocer quién es el titular del derecho de propiedad, o de otros derechos subjetivos, en razón de que por algunas especiales circunstancias su exteriorización, pese a existir, no brinda un dato seguro. Así, por ejemplo, uno de los primeros países que organiza la publicidad registral inmobiliaria es Egipto ⁸, y ello obedece -entre otras razones- a que las crecientes del Nilo confunden los límites entre las heredades, y año a año es necesario restablecer la situación de los poseedores de esas tierras, lo que hace indispensable que se lleven registros que ayuden a determinar el objeto de la relación jurídica, y también las características del derecho que ejerce el sujeto.

En materia de muebles el problema se plantea con aquellos que tienen gran valor, circunstancia que justifica el que se efectúen gastos de registración; suele agregarse también el problema que provoca la facilidad de desplazamiento, como sucede desde antiguo con los buques, lo que lleva a que se creen matrículas en los puertos de origen del navío, y se expidan documentos que acrediten la propiedad del buque.

El problema se acentúa en los últimos 100 años, cuando a los buques se suman otros vehículos de transporte terrestre o aéreo, como los trenes, automóviles y aviones, respecto a los cuales también se hace necesario acreditar su propiedad por vía registral.

Todavía debemos agregar que hay otros derechos que no tienen por objeto cosas materiales, como sucede con los llamados dere-

⁸. Ver Rafael Ramos Folqués, *El Registro de la Propiedad del antiguo Egipto según la literatura papirológica registral egipcia*, en "Revista Crítica de Derecho Inmobiliario", número extraordinario, Madrid, 1961, ps. 317-392.

chos intelectuales, cuyo titular no estaría adecuadamente protegido si no se diese publicidad a su derecho; en este caso la registración está dirigida, en primer lugar, a proteger la seguridad estática, es decir la titularidad del derecho-habiente.

La evolución se completa cuando las necesidades del comercio hacen conveniente asegurar también el tráfico jurídico de los bienes muebles de mayor valor, que no está debidamente garantizado con la presunción de propiedad que surge de la posesión de la cosa; agréguese a ello que en materia de derechos reales de garantía la vieja figura de la prenda resulta insuficiente, pues al entregarse la cosa al acreedor deja de prestar utilidad y se perjudica la producción, razón por la cual se impone la necesidad de permitir que se establezcan sobre ciertos bienes muebles gravámenes de tipo *hipotecario*, o sea que la cosa permanezca en manos de su propietario, para que no se vea privada de capacidad productiva ⁹.

Comienzan entonces a modificarse las leyes vigentes; primero es la hipoteca naval¹⁰; luego las leyes de Warrants¹¹, o prendas sin desplazamiento que son verdaderas hipotecas mobiliarias¹²; la hipoteca de aeronaves¹³, etcétera.

En resumen, tanto la seguridad dinámica -o del tráfico-, cuanto la seguridad estática, exigen una mayor publicidad del derecho y esto se logra, en el momento actual de evolución histórica, por

⁹. Conf. F. Ferrara (hijo), *L'ipoteca mobiliaria ed insieme un contributo alla teoria della pubblicità*, Roma, 1932, N° 28, p. 129 (citado por Vallet de Goytisolo).

¹⁰. En España se regula por ley del 21 de agosto de 1893; en nuestro país el Código de Comercio le dedicaba el título XV del Libro III (artículos 1351 a 1367), reemplazando hoy por la Ley de Navegación N° 20.094, que trata de la hipoteca naval en sus artículos 499 a 514.

¹¹. En Francia aparecen los warrants agrícolas con las leyes del 18 de julio de 1898 y 30 de abril de 1906, y el warrant hotelero por las leyes del 8 de agosto de 1913 y 17 de mayo de 1915; en España la prenda agrícola se regula por Real Decreto del 22 de setiembre de 1917.

En todos los casos la publicidad se hace efectiva mediante inscripción.

En Argentina la primera ley de "Warrants" lleva el N° 928, data de 1878, y se refiere a mercaderías depositadas en las Aduanas; se extiende posteriormente a otros almacenes fiscales o de terceros, por ley N° 9643, del año 1914.

¹². La ley 9644, de 1914, regula la prenda agraria; y luego la ley N° 12.962, de 1947, trata en general de la prenda con registro.

¹³. En Francia es creada por ley del 31 de mayo de 1924. En nuestro país el Código Aeronáutico se ocupa de la hipoteca de aeronaves en los artículos 52 a 57.

medio de la *registración*.

4. La publicidad y sus distintos tipos. Evolución

Hemos dicho ya que con la publicidad se procura fortalecer la seguridad jurídica, tanto en sus aspectos estáticos como dinámicos; a lo largo de la historia se encuentran distintas formas de publicidad, que pueden sistematizarse de acuerdo a los efectos que producen.

En sus formas más incipientes la publicidad consiste solamente en un *anuncio*, por el que se exterioriza el derecho existente sobre una cosa, haciendo conocer a los demás que se encuentra en el ámbito de disposición jurídica del sujeto, de donde surge que la sociedad debe respetar al sujeto en el libre goce de los derechos que tiene sobre esa cosa.

En un estadio superior de evolución veremos que esa publicidad *anuncio*, que protegía sobre todo la seguridad estática -es decir al titular del derecho, frente a los posibles ataques de otros- se irá transformando, con el propósito de proteger el tráfico jurídico. Vemos así que el *anuncio*, que al principio se reducía a hacer conocer la *titularidad*, para que los demás respetaran la relación que el sujeto tiene con la cosa, se extiende a *los actos de transmisión* del derecho, con lo cual comienza a protegerse la *dinámica jurídica*. La publicidad *anuncio*, en esta etapa, procura que todos conozcan que se ha efectuado un acto -aspecto dinámico- por el cual se traspasa la titularidad del derecho de un sujeto a otro, y por ese camino se da más fuerza al acto de transmisión y se lo hace *oponible a terceros*.

Si vinculamos estos problemas con la *posesión* de las cosas, veremos que esa relación de hecho entre el sujeto y una cosa, es un *anuncio*, que hace presumir a los demás la existencia de un derecho e impone el deber de respetarlo; pero la publicidad posesoria está dirigida especialmente a proteger la seguridad estática, ya que la *traditio* -entrega de la cosa para transmitir la posesión- no es forma suficiente para exteriorizar el cambio del derecho, porque hay derechos que no tienen exteriorización posesoria, como sucede con la

constitución de hipotecas o censos.

Además, la publicidad *anuncio* que surge de la posesión sólo crea la presunción que existe un derecho, porque las apariencias pueden ser engañosas y en realidad tratarse de una relación de mera tenencia, o de una posesión ilegítima.

Por otra parte, y refiriéndonos ya a los aspectos dinámicos o de tráfico jurídico, la *traditio* es un *anuncio* insuficiente del cambio de titularidades que se opera, pues a veces la entrega de la cosa no tiende a transmitir un derecho real, sino simplemente al cumplimiento de derechos personales (locación, comodato, depósito, etc.), y en otros casos hay verdadera transmisión del derecho real, sin que la *traditio* se exteriorice a los ojos de los terceros (*constituto posesorio*, o tradición *brevi manu*).

Vemos entonces que, para reforzar el *anuncio* posesorio de publicidad, se recurre a otros *anuncios*, como los *pregones*, para hacer conocer el cambio de titularidades, o la *insinuatio* -que es una publicidad de tipo judicial- en el caso de las donaciones.

En estos anuncios, primera forma histórica de publicidad, está en germen la defensa del tráfico jurídico, pero resultan insuficientes, sobre todo porque no quedan constancias de ellos, ya que se los hacía oralmente -sea por *pregones*, sea a la salida de la misa dominical-, o se los fijaba durante algún tiempo en el Ayuntamiento, pero luego se los sacaba y no quedaba ninguna constancia pública de la transmisión, ni había donde recurrir para enterarse. En otras palabras, faltaba la *posibilidad de conocer* en todo tiempo, que es propia del concepto de *publicidad* en sentido técnico.

Se buscan entonces sistemas que obvien esa dificultad, y para ello se deja constancia en libros de la constitución de ciertos derechos; así nace la registración. Primero las constancias registrales se ocupan de derechos que no tienen ninguna otra forma de exteriorización publicitaria -como las hipotecas- para proteger tanto a los titulares del derecho constituido, como a los terceros que vayan a adquirir algún derecho sobre el bien gravado, que podrán dirigirse al Ayuntamiento, cabecera territorial del lugar en que se encuentra ubicado el inmueble, y verificar en sus libros si pesan gravámenes sobre ese bien.

En España -hacemos referencia a la legislación española porque se aplicó en nuestro país hasta el momento de la codificación, y ejerció influencia en la obra de Vélez Sársfield- allá por el año 1539 una Real Pragmática de Carlos I ¹⁴, creó por primera vez los Registros u Oficios de Censos e Hipotecas¹⁵, y por esta vía empezó a acentuarse la protección de la seguridad del tráfico.

Aquí resulta importante hacer mención al derecho germánico donde desde muy antiguo se toma en cuenta la protección de los intereses de terceros; por eso vemos que ya las primitivas formas de transmisión de la propiedad en el derecho germánico tienen manifestaciones publicitarias, con el efecto de proteger al adquirente, incluso frente a posibles propietarios anteriores, de la cosa que se les ha transmitido. Existe la *gewere*, donde al título de transmisión se agrega la investidura formal, con una serie de requisitos, con el efecto de que la persona que recibe la cosa por medio de la *gewere*, aunque el que la transmite no haya sido realmente el propietario, queda protegida contra el anterior propietario de la cosa, o contra cualquier otro sujeto que invocase derechos sobre el bien, si nos los han hecho valer en el momento oportuno.

Las formas publicitarias en el derecho germánico evolucionan más rápidamente que en los sistemas latinos, y pasan por la *auflassung*, especie de investidura de tipo judicial -que para algunos autores presenta ciertas características similares a la *in iure cessio* de los romanos- para desembocar en los libros registrales, como manera de brindar protección más perfecta a los intereses del tráfico, por medio de informaciones que pueden ser consultadas en cualquier momento. Uno de los antecedentes más antiguos que se conocen de estos libros registrales corresponde a la ciudad de Colonia, y data de los años 1140 a 1150; es posible que con anterioridad se hayan hecho asientos en libros, pero -si los hubo- se han extraviado y no

¹⁴. Carlos I de España es más conocido por su denominación como Emperador de Alemania, Carlos V.

¹⁵. Ver nuestro *Evolución histórica del sistema registral hispánico y su régimen actual*, Capítulo III del "Curso de Derecho Registral Inmobiliario" que dirigió el profesor Alberto D. Molinario, y publicó el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, Buenos Aires, 1971, ps. 87 a 115.

han llegado hasta nuestros días.

De estos Libros de Registro alemanes surge la línea de evolución que va a llevar hacia la última forma de publicidad, que no sólo es protectora del interés del tráfico, con efectos de oponibilidad a terceros de la transmisión registrada, sino que llega a los efectos *constitutivos del derecho*, es decir que el negocio jurídico se integra con el registro publicitario, produciéndose por esa vía la transmisión de la titularidad.

La publicidad constitutiva, así concebida, cumplirá la función de la investidura, y otorgará al adquirente la titularidad aunque el derecho le haya sido transmitido por quien no era dueño.

Nos ha parecido indispensable bosquejar brevemente esta evolución de los distintos sistemas de publicidad registral, porque en nuestro ordenamiento jurídico encontramos en la actualidad la publicidad con efectos declarativos, de mera oponibilidad a terceros, en materia inmobiliaria, y en los registros de buques; en cambio se ha consagrado un registro de carácter constitutivo en materia de automotores¹⁶, y también para los caballos pura sangre de carrera¹⁷.

Debemos, sin embargo, hacer la salvedad de que el Registro Nacional de Automotores, pese al carácter constitutivo de la inscripción, no borra todos los vicios de que adoleciera la situación del enajenante, sino que hay una limitación para los casos en que los automotores fuesen robados o perdidos, hipótesis en la cual el adquirente no se convertirá instantáneamente en propietario, sino que además de la inscripción será necesario que transcurra el plazo de dos años¹⁸, unido a la buena fe del adquirente, para que consolide su derecho y pueda rechazar cualquier acción de reivindicación.

En resumen, las distintas formas de publicidad: a) la publicidad *anuncio*; b) la publicidad *oponibilidad a terceros*; y c) la publicidad con "efectos constitutivos", se presentan a lo largo de la

¹⁶. Decreto-ley 6582/58, ratificado por ley 14.467.

¹⁷. Ley 20.378, sancionada en mayo de 1973.

¹⁸. Ver el artículo 4 del decreto-ley 6582/58, que habla de tres años, plazo que ha quedado modificado con la sanción de la ley 17.711, en virtud de lo dispuesto por el artículo 4016 *bis*, que fija dos años para la prescripción adquisitiva de bienes muebles registrables.

historia del derecho con diferentes manifestaciones, que evolucionan hasta proyectarse en los regímenes que encontramos en el mundo actual, y así vemos que en nuestro país coexisten los distintos tipos de publicidad, ya que en materia de muebles no registrables, hay solamente publicidad posesoria; respecto a los inmuebles, existe un régimen de publicidad registral, de carácter declarativo y efectos de *oponibilidad a terceros* y en materia de automotores, el registro es constitutivo.

Concluimos, pues, destacando que en materia de automotores, tanto los intereses del tráfico, como los intereses de la seguridad estática, están -unos y otros- defendidos por la publicidad registral.