

## Segundo Congreso Nacional de Derecho Registral

DISCURSO DE CLAUSURA  
Luis Moisset de Espanés

Revista Notarial de Córdoba, años 1976-1977, N° 32-33, p. 49.

**Reserva de prioridad.**

**Equidad, seguridad y justicia.**

**Seguridad y publicidad.**

**Oponibilidad y publicidad (derechos reales y derechos personales).**

**Derecho y realidad social.**

**Relaciones Registrador - Notario.**

Toca a su fin el Segundo Congreso Nacional de Derecho Registral, rama que es quizás una de las más jóvenes de nuestro sistema jurídico.

En el acto inaugural, el Dr. Falbo, con voz que trasuntaba un justificado orgullo, nos relató con minuciosidad los pasos que en menos de dos décadas han jalonado su aparición, confiriéndole el particularismo suficiente como para llegar a sostener que es una rama autónoma. Y resulta un imperativo de justicia reconocer que él, junto a Scotti, son un poco los padres de la criatura, y que han sabido velar por su desarrollo con tanto amor y tanta pasión, que hoy pueden verse los frutos en certámenes científicos como el presente que ha reunido a más de 300 delegados, venidos desde todos los rincones del país. Pero, más notable aun es la proyección internacional que ha adquirido, logrando que algunas de sus previsiones, que son un aporte genuinamente argentino, como la "reserva de prioridad", alcancen repercusión doctrinaria y legislativa en muchos otros países.

Decimos que la "reserva de prioridad" es un aporte argentino al progreso del Derecho Registral, porque si bien es cierto que algún jurista español como Pelayo Hore, vislumbró la conveniencia de un mecanismo semejante, la solución ya había sido puesta en práctica con mucha anterioridad en varias leyes provinciales de Registro y funcionaba exitosamente, aunque -al decir de Bielsa- configurase una "feliz anomalía constitucional". Y en el año 1958, al

crearse el Registro de Automotores, se le dio por primera vez carácter sustantivo a la reserva de prioridad, por un decreto-ley, que al ser después ratificado por el Congreso de la Nación iba a tener pleno valor constitucional.

Diez años más tarde la ley nacional de Registro Inmobiliario lograría consolidar de manera definitiva esta conquista señera del Derecho Registral Argentino, con la cual se brinda plena seguridad al negocio jurídico en gestación, desde sus primeras etapas.

Y aquí, señores, permítanme una digresión. Los hombres de derecho vivimos empeñados permanentemente en la búsqueda de un valor supremo: *la justicia*. El orden, el poder, la paz, la seguridad, la equidad, ... son todos -en nuestra ciencia, que mucho tiene de arte-valores subordinados, que no se justifican por sí mismos, sino en cuanto contribuyen a realizar el ideal de "justicia".

Por eso jamás he aceptado que pueda haber un choque entre los valores "seguridad" y "justicia", afirmación que -a mi entender- parte del error de asimilar la "justicia" a la "equidad".

Tanto la "seguridad" como la "equidad", son senderos que transitamos en nuestra búsqueda de la *justicia*; en un caso damos preeminencia a datos objetivos, que se exteriorizan fácilmente y pueden ser captados sin dificultad; en el otro mitigamos este rigor con la apreciación subjetiva de matices diferenciales que hacen al caso concreto. Puede aceptarse, entonces, la posibilidad de que en algunas hipótesis entren en colisión la "seguridad" y la "equidad", pero siempre supeditando ambos valores al que Carranza llama valor "fundante", la "justicia".

En las distintas etapas de la historia el legislador - cuando procura dar las soluciones concretas adecuadas a las necesidades sociales que le toca regular- se ve obligado a buscar el justo equilibrio entre las fórmulas de "equidad" y las normas que brinden "seguridad".

Nuestro legislador del año 1968, en la ley 17.711, no ha sido ajeno a este problema y muchos de los comentaristas de la Reforma se han preocupado en señalar -unos en tono crítico, y otros elogiosamente- el acento que se ha puesto en las soluciones de

"equidad"; basta citar como ejemplo la introducción de figuras como la lesión subjetiva, la imprevisión, el abuso del derecho, y la ampliación de las facultades judiciales, como si la tónica filosófica que ha inspirado a la Reforma se encontrase en el predominio de la "equidad", por sobre la "seguridad".

Sin embargo, y no sé si a sabiendas, o por aquello de que la ley es a veces -como decía *Radbrudch*- más inteligente que el legislador, hay otros aspectos de la Reforma en los que se ha reforzado el valor "seguridad" lográndose de esta manera el necesario equilibrio para continuar la persecución de la justicia. Para corroborar este aserto basta recordar la reducción de los plazos de prescripción adquisitiva; la supresión del beneficio de la suspensión a favor de los incapaces; las modificaciones introducidas al art. 3430, reforzando la situación de quien adquiere bienes a un heredero que ha obtenido declaratoria a su favor; el agregado que se efectuó al art. 1051, que protege a los terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso y, por último, las trascendentales reformas del art. 2505, complementadas adecuadamente con la ley 17.801.

Meditemos bien sobre este punto y recordemos que la publicidad que se brinda a las relaciones jurídicas no es una finalidad en sí misma, sino que es un instrumento de la "seguridad", puesta al servicio de la "justicia".

Es menester señalar también, para disipar la preocupación de algunos congresistas, entre los aportes positivos de este Congreso, el pronunciamiento unánime de una de sus comisiones sobre la distinción que existe entre los meros registros de cosas o personas, y los registros jurídicos. Los primeros, como el Catastro territorial, o los censos, se limitan a la descripción de los objetos y sus características o cantidad; en cambio los Registros jurídicos deben tomar en cuenta en su integridad relaciones o situaciones jurídicas, aunque utilicen como base de imputación uno de sus elementos. Así, por ejemplo, el Registro Civil no es un mero registro de personas, sino que procura reflejar la "situación jurídica" en que cada una de ellas se encuentra, y por eso se lo denomina correctamente "Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas"; y los Registros Inmobiliarios, de Automotores, de Aeronaves, etc., aunque

utilicen la técnica del folio real, no son meros registros de cosas, sino que tienden a publicitar integralmente las "relaciones jurídicas" que se vinculan con esos objetos, indicando también quiénes son los sujetos titulares de derechos y qué limitaciones o gravámenes pesan sobre ellos.

No podemos dejar de mencionar que la aparición del Derecho Registral ha incidido en aspectos metodológicos de nuestra ciencia, y así vemos que la tradicional clasificación de los derechos en "reales" y "personales" -en la que ya había abierto brecha, desde fines del siglo pasado, la categoría de los derechos "intelectuales"- comienza a ceder lugar en algunas obras modernas a una nueva clasificación en "derechos registrables y no registrables".

Y aquí parece necesario insistir que los "derechos registrables" no se limitan a las relaciones jurídicas "reales", como se ha sostenido en un primer momento, sino que se extienden a muchas otras situaciones jurídicas, como las vinculadas con derechos personales que se hacen efectivos mediante embargos, o -más aun- a derechos eventuales, como sucede en la ya mencionada hipótesis de la "reserva de prioridad".

En la vida del comercio jurídico la mayor parte de las veces el cambio de titularidad de derechos reales se realiza por vía de un contrato que, en el primer momento sólo engendra derechos personales. Ese contrato sirve de título causal, del que nacen obligaciones, y recién cuando a ese título se agrega el modo constitutivo -la tradición, en la mayoría de las hipótesis, o la inscripción en el caso de los automotores o de los caballos pura sangre- recién se producirá la transferencia del derecho real. Se encadenan así tres eslabones: el derecho real del enajenante; los derechos personales que surgen del contrato; y , finalmente, el derecho real del adquirente.

Lo más valioso del aporte del Derecho Registral argentino, al consagrar la "reserva de prioridad", es que pone claramente de relieve que la publicidad registral no sólo puede acoger a la relación jurídica contractual aun antes de que se haya efectuado la tradición, sino que le da cabida al negocio desde una etapa preliminar, cuando las partes todavía se encuentran en tratativas, para

brindar total seguridad al negocio obligacional que se proponen efectuar, negocio que recién en última instancia se traducirá en una mutación de la titularidad de derechos reales.

Señores: este Congreso marca un nuevo hito y evoca en mi memoria el recuerdo perdurable de las Primeras Jornadas Sanrafaelinas de Derecho Registral, que lograron integrar en este proceso de evolución a la doctrina y a la cátedra universitaria. Hoy, en un esfuerzo aun más completo, se ha sumado la participación de otros grupos de la comunidad, que han representado a sectores ajenos, aparentemente, al quehacer jurídico, y que nos han traído el aporte de sus conocimientos técnicos. En tal sentido, la participación de agrimensores e ingenieros, en especial en las comisiones encargadas del estudio de los temas 1 y 3, ha sido brillante y muchas veces decisiva.

Es que el derecho no debe convertirse jamás en una elaboración de teóricos, que encerrados en un gabinete tejen sutiles doctrinas divorciadas de la realidad práctica; muy por el contrario, sus normas deben reflejar los cambios que se producen en el cuerpo social, y acudir con presteza a resolver los acuciantes problemas que momento a momento plantea la vida.

Y éste es quizás uno de los mayores méritos que pueden señalarse en el trabajo efectuado por las distintas comisiones, cuyos relatores habéis escuchado hace unos momentos.

Todos estos días, durante largas horas, sus miembros se han esforzado en la búsqueda de soluciones que contribuyan al mejoramiento de nuestras leyes; a alcanzar la meta de la "justicia", por el camino de la "seguridad" jurídica. Y así la Comisión número 1 ha procurado fijar las bases mínimas de una publicidad adecuada al proceso de sometimiento de un inmueble al régimen de propiedad horizontal, a partir de las etapas previas, correspondientes a lo que hoy se llama prehorizontalidad.

Y la Comisión número 2, luego de un arduo análisis de los distintos registros que existen en nuestro sistema jurídico, ha puesto el acento en la conveniencia de que todos ellos articulen de manera efectiva la aplicación práctica de la reserva de prioridad.

Por último, la Comisión número 3, al estudiar las cuestio-

nes que plantea la carencia o insuficiencia de títulos, ha efectuado un estudio en detalle de los principales problemas que se suscitan, para finalizar con propuestas de solución, que comprenden tanto a casos generales, como a soluciones de tipo particular.

No puedo concluir sin señalar un hecho, que no por repetido deja de ser auspicioso. Mientras en algunos países las relaciones entre notarios y registradores son frías, y a veces tensas, en nuestra patria el nacimiento y evolución del Derecho Registral se ha forjado a impulsos de la generosa comprensión del notariado argentino, que ha brindado apoyo incondicional al estudio de su problemática, ha propiciado la reforma legislativa, ha contribuido a la creación del Instituto de Derecho Registral, y hoy -por obra del Colegio de Escribanos de la provincia de Córdoba- ha organizado este magnífico certamen cuyos frutos están ya a la vista.

Las declaraciones y recomendaciones que se han aprobado en el plenario son la demostración más cabal del éxito logrado; a ello han contribuido por igual la generosa hospitalidad que nos ha brindado el notariado cordobés y el esfuerzo realizado por todos los congresistas, que han volcado en ellas su experiencia y saber.

Sólo me resta expresar mi deseo de que podamos todos reencontrarnos, para vivir otras horas de trabajo y amable camaradería como las que hemos compartido en esta oportunidad.

Nada más.