

GARANTÍAS DE LOS DERECHOS REALES MEDIANTE EL SISTEMA DE REGISTRO Y DE SEGURO DE TÍTULO

por

Prof. Titular Esc. Norma Loureiro

Prof. Agr. Esc. Ana María Ranzetti

Sumario

1. Seguridad Jurídica. 2. Función notarial y seguridad jurídica. 3. Publicidad registral y seguridad jurídica. 4. Garantías de los derechos reales y seguro de título. 5. Conclusiones. Bibliografía

1. SEGURIDAD JURÍDICA

El concepto de seguridad jurídica tiene tal amplitud que trasciende cualquier función jurídica, ubicándose en la aplicación del derecho todo.

Cabe destacar en ese concepto, sus valores esenciales y constitutivos, tales como la justicia y la seguridad, siendo la certeza uno de sus ingredientes.

De ahí que Eduardo Vázquez Bote, refiriéndose a la seguridad jurídica diga: “La seguridad presupone una certeza acerca de un resultado, del que se consideran excluidos cualesquiera riesgos”.⁽¹⁾

Las modernas Constituciones, democráticas, elevan al rango de principio constitucional básico, la idea de “seguridad jurídica”, que en ocasiones hace ceder los objetivos de celeridad y eficacia. Compartimos el pensamiento de este último párrafo con su autor.⁽²⁾

La seguridad jurídica general es base y condición para el que derecho cumpla sus fines de justicia, a través de normas que regulan los derechos y obligaciones de los integrantes de una comunidad.

1. VÁZQUEZ BOTE, EDUARDO. “Seguridad y certeza en las relaciones jurídico inmobiliarias. Apunte comparativo del Derecho norteamericano y del sistema europeo continental”. 1981, pág. 1.

2. VIDAL FRANCÉS PABLO. Hipotecas y Seguridad Jurídica. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales. 1991, pág. 274.

En las sociedades desarrolladas jurídica y culturalmente, es el derecho de los particulares acceder a instituciones de legitimación de sus actos y contratos, en cuyo ámbito adquieren garantía legal.

De allí que Marcelo W. Miranda exprese:

“La seguridad jurídica constituye el valor fundamental a cuya satisfacción tiende tanto el notariado de tipo latino como las normas registrales.”⁽³⁾

Por tanto trataremos de demostrar que solo los tradicionales sistemas registral y notarial, pueden brindar garantía a los derechos reales (de dominio, de garantía, de goce, tanto sean inmobiliarios como mobiliarios) y en consecuencia afianzar y consolidar la seguridad jurídica.

2. FUNCIÓN NOTARIAL Y SEGURIDAD JURÍDICA

La función notarial de tipo latino satisface plenamente los requerimientos de seguridad jurídica en el tráfico negocial inmobiliario.

El negocio jurídico causal de la transmisión o constitución de derechos reales es documentado en instrumento público, documento auténtico y redactado por un jurista (el notario) que cumple tareas de:

- asesoramiento de las partes,
- interpretación de la voluntad de las partes,
- calificación del negocio,
- encuadre del negocio en el ordenamiento legal,
- autenticación para dotar al instrumento de fecha cierta y autenticidad.

Sin olvidar su intervención en la redacción y certificación notarial de documentos privados. Certificación exigida, por algunas legislaciones, en los casos que éstas admiten, dicha forma documental, como ocurre en nuestro Derecho positivo Registral.⁽⁴⁾

Caracterizada la función notarial, podemos agregar otro perfil de la misma: garantizar la seguridad jurídica en sede preventiva, esto es evitar, precaver los pleitos; tal como lo expresa Julia Sifi García.⁽⁵⁾

Tratándose de actos y negocios jurídicos, sujetos por la ley a la publicidad registral, la satisfacción de la seguridad jurídica plena, se asienta, no solo en el documento notarial sino también en la registración.

3. MIRANDA MARCELÓ W. “Estudio comparativo de la Trasmisión y Constitución de Derechos Reales en Estados Unidos frente a Sistemas que imponen la intervención de Notariado de Tipo Latino”. 1974.

4. Ley 16.871 de 28 de setiembre de 1997, art. 88.

5. SIFI GARCÍA, JULIA. “El Notariado en la era de la tecnología. La función notarial y los nuevos medios tecnológicos: en especial, el documento informático” 2001, pág. 33. Uruguay.

3. LA PUBLICIDAD REGISTRAL Y LA SEGURIDAD JURÍDICA

Analizando el concepto de publicidad registral, la doctrina distingue tres ideas: esencia, materia y fines.

Primera idea: Esencia

La esencia es la cognoscibilidad, uno de los objetos de la publicidad registral, que se caracteriza también por ser garantía registral, en virtud de oponerse al concepto de clandestinidad, evitando los efectos nocivos de ésta última.

Ello no asegura el conocimiento, sino que lo posibilita.

La cognoscibilidad tiene carácter general (erga omnes) y permanente y se vincula al aspecto formal del principio de publicidad, que la doctrina llama: publicidad formal.

Esa cognoscibilidad se logra mediante la información registral, que es un acto de registro por el cual se hace saber el contenido de los asientos registrales, a los terceros interesados.

Estos conocerán así la situación real a través de la situación registral.

Segunda idea: materia

Depende de los sistemas registrales que tratemos. Para unos la constituyen actos y negocios jurídicos con contenido patrimonial. Para otros, derechos reales. Diríamos para los menos, títulos y documentos y por último, en una concepción más avanzada, la titularidad de los derechos subjetivos.

En todo caso, la materia de la publicidad registral se destaca por tener necesariamente trascendencia jurídica.

Tercera idea: fines

La doctrina está conteste en sostener que la finalidad primordial y más importante de la publicidad registral es la protección del tráfico jurídico (facilita la circulación de bienes y protege el uso del crédito), contribuyendo así a afianzar la seguridad jurídica.

¿Cómo lograr esta finalidad? Respondemos: a través de las garantías legales que integran un sistema de amparo a los derechos reales inscritos.

Esto nos lleva a referir brevemente los dos restantes objetos de la publicidad registral: la oponibilidad y la legitimidad.

1. Oponibilidad

La oponibilidad participa de una triple característica, es a la vez objeto, efecto y garantía.

Constituye un plus que se agrega al acto o negocio jurídico presentado a la inscripción, que tiene por efecto hacerlo trascender, proyectarlo extra registro, a todos, perfeccio-

nando su eficacia respecto de terceros. Se crea así una virtualidad expansiva del acto publicado.

Generalmente, aunque no siempre, (como ocurre en los casos de aplicación de la retroprioridad), va ligada al principio de prioridad o prelación -otra garantía registral- coincidiendo por imperativo de la norma legal, el momento en que ambas producen sus respectivos efectos, (fecha de presentación al registro).

2. Legitimidad

Como expresamos, la legitimidad, constituye objeto y garantía de la publicidad registral.

Se vincula al aspecto material del principio de publicidad o publicidad material.

El que a su vez se apoya en el principio de exactitud registral, por el cual, se presume exacto e íntegro el contenido de los asientos registrales.

La legitimidad está referida al principio de legitimación, que acredita la existencia y pertenencia del derecho inscrito a favor del titular registral y que podemos enunciar así: “la situación registral se presume exacta e íntegra, sin perjuicio que se demuestre por quien se considere perjudicado, que la situación jurídica registral es distinta de la situación jurídica real.” Para que funcione este principio, se presume la integridad y certeza del contenido de los asientos registrales, identificándose éstos totalmente con la situación jurídica real.

La legitimación tiende a proteger el derecho inscrito y a su titular, pero falta la protección del tercero adquirente de buena fe. Ésta se logra con la aplicación del principio de fe pública registral, por el cual ese tercero, que adquiere de un titular inscrito, resulta amparado una vez publicado su derecho, por la presunción absoluta de exactitud registral.

Este principio de fe pública registral es resistido por algunas legislaciones, por la posibilidad de que resulte de su aplicación la legitimación de las transmisiones a “non domino”, que traen como consecuencia despojar del derecho de dominio al verdadero propietario, quien podrá ser eventualmente indemnizado.

Compartamos o no este principio, debemos reconocer que los sistemas que lo ostentan son los considerados sistemas fuertes.

En conclusión las garantías legales o registrales referidas, tales como cognoscibilidad, oponibilidad, prioridad o prelación, legitimidad, certeza, plenitud e integridad, constituyen, incuestionablemente un importante aporte a la seguridad jurídica.

Sin olvidarnos que potenciar otros principios registrales fundamentales, hace que un sistema de publicidad se caracterice por ser una auténtica y eficaz garantía de los derechos reales inscritos. Cuanto más fuerte es un sistema registral, más propenderá a consolidar la seguridad jurídica.

4. GARANTÍA DE LOS DERECHOS REALES Y SEGURO DE TÍTULOS

4.1 Origen del contrato de seguro de títulos

El sistema de seguro de títulos es utilizado en la actualidad ampliamente en la gran mayoría de los Estados que integran los Estados Unidos.

Es uno de los contratos más antiguos, complejos y técnicos de la Unión de Estados Americanos. Nació hace más de un siglo con el objetivo de proteger al comprador de bienes inmuebles frente a los vicios o defectos que pudiera adolecer su título y minimizar los riesgos sobre la titulación de los inmuebles.

En el desarrollo de la aplicación de este contrato, las instituciones bancarias o de crédito, comenzaron a exigirlo, para asegurarse que el inmueble ofrecido en garantía estaba al abrigo de eventuales vicios.

La primera legislación que reguló este tipo de contratos reconoce su origen en el estado de Pennsylvania.

A partir de la primera empresa de seguros, esta modalidad se extendió a lo largo de la costa noreste de los Estados Unidos y más tarde se consolidó en la costa oeste, dada la problemática que presentaba la titulación de tierras.

Estos seguros se brindaron a través de distintas organizaciones:

1. Como compañías de seguros convencionales.
2. Sumando al seguro de títulos, registros privados a efectos de la inscripción de los derechos reales asegurados, propiedad de las compañías aseguradoras.
3. Organizados por entidades gremiales de profesionales de derecho.

4.2 Concepto

El seguro de títulos es un contrato por el cual una de las partes (empresa aseguradora), se obliga, mediante el pago de una cierta prima, a indemnizar a la otra (el adquirente de un derecho real inmobiliario) en caso de resolverse en sede judicial, que su título presenta vicios susceptibles de determinar la pérdida del derecho o la restricción del ejercicio de las facultades inherentes al mismo.

El seguro de títulos como se expresó confiere a los adquirentes de un derecho real inmobiliario tan solo seguridad patrimonial (mediante una indemnización pecuniaria), pero no confiere seguridad jurídica.

En caso de evicción, el adquirente perderá el derecho real asegurado.

Se infiere del concepto de seguro de título, las siguientes **reflexiones**...

1. Solo se trata de una indemnización pecuniaria.
2. No subsana los vicios o defectos que adolezcan los derechos reales asegurados, ni tiene efecto convalidante.
3. En caso de evicción el adquirente de esos derechos será despojado, igualmente, de los mismos.

4. Confiere una seguridad patrimonial relativa, dado el transcurso de un largo tiempo en el proceso, ante las autoridades competentes para cobrar la indemnización.
5. Puede derivar en un control del tráfico jurídico del que resulte una posible monopolización, de estos contratos, por parte de empresas aseguradoras.
6. La indemnización queda limitada a la suma de dinero que indica la póliza, que puede resultar insuficiente para cubrir el valor de mercado del inmueble, en la medida que haya aumentado su valor a posteriori de la emisión de la póliza.
7. Se trata de un contrato de adhesión, quedando el titular del derecho real a merced de la empresa aseguradora.
8. Puede originarse un conflicto de calificaciones del derecho real entre el notario, el registrador y la empresa aseguradora.

Se desprende de lo expresado que el sistema de seguro de títulos lejos de dotar de seguridad jurídica, se constituye en una relativa seguridad patrimonial.

Somos concientes, que no todos los sistemas registrales se caracterizan por una fuerte protección a través de los principios de legitimación y fe pública registral.

Debe tenerse presente también la aplicación del principio de insubsanabilidad por el cual la inscripción no convalida los actos y negocios jurídicos nulos o anulables, ni subsana los vicios o defectos de que adolecieren conforme a las leyes. Principio aceptado por la mayoría de las legislaciones latinas, que regulan los efectos de la publicidad registral.⁽⁶⁾

Pese a la existencia de sistemas registrales que convalidan actos nulos, anulables o aún inexistentes, sigue siendo la publicidad registral, precedida de un buen y eficaz sistema notarial la que brinda garantías a los derechos reales inscritos, confiriendo la mejor contribución a la seguridad jurídica.

5. CONCLUSIONES

1. La publicidad registral se caracteriza por ser el más eficaz instrumento de seguridad jurídica en la constitución, transmisión, modificación y extinción de derechos reales inmobiliarios y mobiliarios.
2. Una indemnización en dinero no puede nunca ser considerada como adecuado sucedáneo de la seguridad jurídica.
3. Ante la posibilidad de existir un sistema paralelo de registración de los derechos reales, por la creación de registros privados, propiedad de las empresas aseguradoras, podría transformarse en una doble registración u optativa la inscripción en uno o en otro registro, provocando caos en la publicidad de los negocios jurídicos.

6. Ley 17.801 de 28 de junio de 1968 (Argentina).

Proyecto de Ley Uniforme de los Registros Jurídicos de Bienes. Art. 21. II Congreso Internacional del CINDER. Madrid 1974.

Carta de Puerto Rico. X Congreso Internacional del CINDER. San Juan de Puerto Rico, 1977.

Ley 16.871 de 28 de setiembre de 1997, art. 62 (Uruguay).

4. El titular de la función calificadora, en aplicación del principio de legalidad, debe ser el registrador, profesional dotado de poderes jurídicos y preferentemente de fe pública.
5. La seguridad jurídica, valor esencial del Derecho, afianza la justicia, asegura la libertad, propende a la paz social y, por todo ello, resulta ineludible para realizar el bien común. Dicha seguridad debe alcanzar tanto a la titularidad y al contenido de los derechos como a la protección del tráfico sobre los mismos. Los registros jurídicos de bienes, en los términos proclamados por los Congresos de Buenos Aires 1972, de México de 1980 y de Roma de 1982, sobre su organización y principios, contribuyen eficazmente a la disminución de conflictos judiciales.^(7,8)

BIBLIOGRAFÍA

CAMBIASSO, SUSANA. La publicidad registral y la seguridad jurídica. Montevideo, Uruguay 1984.

Conclusiones de los Congresos Internacionales de Derecho Registral (CINDER).

MANZANO SOLANO, ANTONIO. Derecho Registral Inmobiliario, Madrid, España 1991.

MIRANDA, MARCELO W. Estudio comparativo de la trasmisión y constitución de derechos reales en Estados Unidos frente a sistemas que imponen la intervención de notariado de tipo latino. Santa Fe. Argentina. Presentado al VIII Encuentro Panamericano del Notariado Latino. Acapulco, México, 1974.

SALAS, OSCAR A. Necesidad de un seguro oficial o privado para cubrir los riesgos inherentes a los sistemas de trasmisión y registro inmobiliario de la América Latina. Presentado al IX Encuentro Panamericano de Notarios. San José, Costa Rica 1976.

SIRI GARCÍA, JULIA. El notariado en la era de la tecnología. La función notarial y los nuevos medios tecnológicos: en especial, el documento informático. Montevideo, Uruguay 2001.

VARGAS, JORGE A. El contrato de seguro de títulos de propiedad inmobiliaria en los Estados Unidos, en Algunos aspectos Importantes del Derecho Norteamericano, publicación del Colegio de Notarios del Distrito Federal. México 1995.

VÁZQUEZ BOTE, EDUARDO. Seguridad y Certeza en las relaciones jurídico inmobiliarias. Apunte comparativo del Derecho norteamericano y del sistema europeo continental. Argentina. Presentado al XI Encuentro Internacional del Notariado Latinoamericano. Santo Domingo, República Dominicana, 1981.

VIDAL FRANCÉS, PABLO. Problemática registral de los procedimientos de ejecución hipotecaria. En Hipotecas y Seguridad Jurídica, publicación del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales, 1991.

7. VIII Congreso Internacional de Derecho Registral. Buenos Aires 1989.

8. En igual sentido que el último párrafo: Carta de Buenos Aires, numeral 3. I Congreso Internacional de Derecho Registral del CINDER, 1972.

