

## **Ilícitos con incidencia registral. Medidas de resguardo.**

**Coordinador:** Sebastián Nicolás Giacosa

**Subcoordinador:** Federico Jorge Panero

### **Subtemas:**

1. Casos frecuentes de ilícitos con incidencia registral.
2. Destrucción, sustitución, adulteración y falsificación de asientos registrales.
3. Falsedad en la documentación inscripta o a inscribir. Distintos supuestos.
4. El rol de los registros. Procedimiento registral. Interés legítimo. Medidas preventivas administrativas.
5. Anulaciones administrativas y judiciales de asientos registrales.
6. Inexactitudes registrales e ilícitos con incidencia registral. Fugas registrales. Responsabilidad del Estado.
7. Registros de títulos y registros de derechos. Registros con fe pública registral y sin ella. Registros constitutivos y registros con efectos de oponibilidad a terceros. Distintos alcances, consecuencias y medidas de prevención.
8. Blanqueo de capitales/Legitimación de activos. Financiamiento del terrorismo.
9. Procedimientos inscriptorios electrónicos. Ciber seguridad.

Desde hace un tiempo, se vienen presentando en los registros de la propiedad inmueble de los distintos países, situaciones que merecen una atención especial y que ponen en riesgo la seguridad jurídica que deben brindar los organismos registrales.

Dichos supuestos se configuran, en la mayoría de los casos, mediante la comisión de ilícitos con incidencia registral representados en muchas ocasiones por documentos apócrifos mediante los cuales se practican asientos registrales viciados o prácticas delictuales destinadas a sustituir la identidad de los titulares dominiales de los bienes, entre otros, los cuales repercuten e inciden en las constancias registrales.

Las referidas situaciones se presentan en un contexto general, en nuestro ámbito registral internacional, de un significativo avance de los procesos inscriptorios mediante la utilización de canales o vías virtuales, electrónicas, como práctica común para la inscripción de documentos con vocación registral. Procesos virtuales éstos que, mientras en algunos países ya están consolidados, en otros se encuentran en pleno desarrollo.

No obstante ello, frente a las evidentes ventajas que implica la virtualización de distintos procesos y procedimientos -registrales en nuestro caso- particularmente en materia de celeridad, respuestas casi inmediatas, trazabilidad, integridad, etc., no podemos dejar de tener en cuenta que constituye igualmente un ámbito propicio para la actuación de

los denominados ciber delincuentes, con la necesidad por ello de planificar y desarrollar acciones para su combate eficaz.

La situación igualmente varía, o se agrava en nuestro concepto, en los supuestos que la legislación de cada país permite el acceso a los registros inmobiliarios, de documentos privados, otorgados únicamente por particulares, sin intervención alguna de funcionarios públicos, o miembros del Poder Judicial, o notarios o escribanos públicos, cuya intervención se limita únicamente a la certificación de las firmas de los otorgantes.

En éste sentido, y como expresáramos, la ausencia de estos importantísimos actores públicos, coadyuva al aumento de este verdadero flagelo que atenta contra la seguridad jurídica. Las inmanentes facultades de estos funcionarios públicos de calificación de los documentos que autorizan, en forma previa a su ingreso a sede registral y en cumplimiento del principio de legalidad, controlando precisamente el respeto del contenido sustancial de los documentos con vocación registral, en resguardo de los principios integrales de la legislación de cada Nación, constituyen justamente un resguardo de la seguridad jurídica.

El mencionado contexto obliga a que se mantenga firme en la actualidad la necesidad de analizar las posiciones que adoptan los estados, a través de sus organismos registrales, las que se efectivizan mediante la implementación de procedimientos y medidas preventivas tendientes a reaccionar ante la detección de situaciones irregulares con vocación registral, siendo susceptibles de revisión judicial.

Una rápida revista de los distintos sistemas registrales y soluciones concretas que ofrecen los estados de los países participantes de este Foro o, más ampliamente, de los Congresos Internacionales de Derecho Registral, permitirá reflexionar mejor y con mayor profundidad respecto de este verdadero y delicado problema y las mejores y más eficaces acciones para prevenirlo. Particular atención merece el tratamiento en esas instancias y eventos del carácter de las inscripciones, la naturaleza de los documentos que acceden al registro y los efectos que confieren a las inscripciones y anotaciones, sean de naturaleza administrativa, judicial o notarial.

En este sentido, se encuentra plenamente vigente lo afirmado en forma unánime en el apartado cuarto de la “Carta de Buenos Aires”, aprobada por el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral: “En el estado actual de la ciencia y técnica jurídica, los registros inmobiliarios constituyen el medio más eficiente para la publicidad de los derechos reales sobre inmuebles, los gravámenes que los afectan y las medidas que limiten o condicionen su libre disponibilidad, sin perjuicio del distinto valor y alcance que se asigne a la inscripción dentro de las modalidades de las legislaciones”.

Capítulo especial, entendemos, comprenderá igualmente el análisis y crítica responsable, en el marco de la lucha mundial contra los flagelos de la legitimación de activos o blanqueo de capitales –según terminología de cada país o región del mundo– y del financiamiento del terrorismo internacional, en función de los lineamientos

suministrados por el GAFI –Grupo de Acción Financiera Internacional- y los deberes, obligaciones y responsabilidades, como sujetos obligados a informar y reportar operaciones sospechosas, tanto de los Registros Inmobiliarios, como de los distintos usuarios de los servicios registrales, que impone cada legislación nacional.

De manera tal que este nuevo Foro Internacional, además de constituir un momento de encuentro entre todos quienes coincidimos en el estudio y el trabajo diario de esta noble disciplina que coadyuva sobremanera, junto con otros actores, en la seguridad jurídica de los distintos estados, se presenta igualmente como un necesario espacio no sólo para compartir experiencias, problemas que se presentan y soluciones y procedimientos adoptados para su resolución. Así también constituye un sólido escenario para proponer, en el contexto actual del trabajo interdisciplinario, colaborativo, en red y con enorme presencia de ambientes virtuales, medidas y acciones homogéneas que permitan una eficaz lucha contra los ilícitos de cualquier naturaleza, con reflejo registral.

No tenemos dudas de que todos, sin excepción, brindaremos lo mejor de nuestras experiencias, de nuestros conocimientos y de nuestras convicciones para que este Foro, una vez más, sea de gran utilidad para todos los actores registrales en la protección y defensa, en definitiva, de los intereses y derechos de los ciudadanos. Hacemos votos y pondremos todo nuestro esfuerzo para ello.

## **BIBLIOGRAFÍA:**

- **ALTERINI, JORGE HORACIO**, “La buena fe y la publicidad inmobiliaria registral y extra registral” (con una armonización entre la tradición y la inscripción registral), Separata de la Revista de Ciencias Jurídicas y Sociales No. 120, 3° serie, de la UNL, Santa Fe, República Argentina, 1978. Aporte de la delegación argentina al II Congreso Internacional de Derecho Registral, Madrid, 1974.
- **DODDA, ZULMA A.** “Procedimiento administrativo registral DTR 11/2010: Inexactitudes registrales derivadas de supuestos ilícitos”. EN: Revista notarial, año 116, Nº 965, mayo-ago. de 2010, p. 409.
- **LADARIA CALDENTEY, J.** “Legitimación y apariencia jurídica”, Ed. Bosch, Barcelona, 1952.
- **MOISSET DE ESPANES, LUIS** “Publicidad Registral”, Zavalía Editor, Buenos Aires, 2003.
- **ROCA SASTRE, RAMÓN M.** “Derecho Hipotecario”, Séptima Edición, Ed. Bosch, Casa Editorial S.A., Barcelona, España, 1979, en especial, Tomo III.
- **RUIZ DE ERENCHUN, ALBERTO F.** “Asientos Registrales Viciados”. XVI Congreso Internacional de Derecho Registral. CINDER. Valencia. España. Mayo de 2008.
- **RUIZ DE ERENCHUN, ALBERTO F.** “Inexactitudes Registrales. Provenientes de Asientos Registrales Viciados”. II Foro Internacional, convocado en ocasión del XV Congreso Nacional de Derecho Registral. Santa Fe. Rca. Argentina, Abril de 2009.
- **CARTA DE BUENOS AIRES** – I Congreso Internacional de Derecho Registral, Buenos Aires, Argentina, 27 de noviembre al 02 de diciembre de 1972.

- **CARTA DE ROMA** – V Congreso Internacional de Derecho Registral, Roma, Italia, 8 al 12 de noviembre de 1982.
- **DECLARACIÓN DE LIMA.** Congreso Internacional para el Tratamiento de los Lineamientos y Características de los Modernos Sistemas Registrales, organizado por la Superintendencia Nacional de Registros de la Propiedad de Perú y el Colegio de Registradores Mercantiles y de la Propiedad de España. Lima, Perú. Mayo de 2007.
- **II FORO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL**, convocado en ocasión del XV Congreso Nacional de Derecho Registral. Santa Fe. Argentina, Abril de 2009.
- **IV FORO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL**, Ciudad de Buenos Aires, 23 y 24 de octubre de 2014.
- **XIII CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL** – Punta del Este (Uruguay, 19 al 23 de marzo de 2001), Tema I: “Garantías de los derechos reales mediante el sistema de Registro y el sistema de Seguro”.
- **XIV CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL** – Moscú, 1 al 7 de junio de 2003, Tema II: “El Registro de la Propiedad como instrumento de protección y desarrollo de los derechos fundamentales del ciudadano”.
- **XIX CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL** – Santiago de Chile 27 al 27 de octubre de 2014. Tema I: “El Fraude inmobiliario y el registro de la propiedad”.
- **XLVII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.** TEMA I. Ciudad de Buenos Aires, Agosto de 2010.
- **CÁMARA DE ACUSACIÓN DE CÓRDOBA (REPÚBLICA ARGENTINA)**, La Ley Córdoba, 2008-795.
- **CÁMARA NACIONAL CIVIL, SALA H, (REPÚBLICA ARGENTINA)**, 21.09.2007, autos “Del Río Nélide Mabel s/Sucesión ab intestato c/Registro de la Propiedad Inmueble”.
- **CNACAF-SALA II, (REPÚBLICA ARGENTINA)**, 19.08.2010, Expte. 6145/2007, “Muñiz Construcciones S.A. c/Daños y perjuicios”. El Dial AA62DC.