

San Luis, 30 de octubre

TEMA: PROCEDIMIENTO REGISTRAL Y MEDIDAS PREVENTIVAS DE RESGUARDO ANTE ILICITOS CON INCIDENCIA REGISTRAL.

Coordinador: Giacosa, Sebastián Nicolás

Subcoordinador: Panero, Federico Jorge

Secretaria: María Romina Vargas.

Comisión Redactora: Claudia Alejandra Arriola, Soraya Fatima Dipp, Sebastián Nicolás Giacosa, Carlos Martín Pagni, Federico Jorge Panero y María Romina Vargas.

Relator: Sebastián Nicolás Giacosa.

Países participantes: Argentina (Claudia Alejandra Arriola, Carlos Martín Pagni y Vilma Rosello), Chile (Sebastián Soto Muñoz, Gerardo Carvallo Castillo), Colombia (Eugenio Gil Gil), Costa Rica (Didier Zalazar Vallejos), Cuba (Aniuska Puente Fontanella), El Salvador (José Mauricio Cardoza Hernández), Guatemala (Claudia Lavinia Figueroa Perdomo), Honduras (Juan Carlos Mejía Coto), México (María del Carmen Nieto Vega), Panamá (Rocío Abril de Vidal), Paraguay (Lourdes González), Perú (Yessica Bautista Ibañez), Republica Dominicana (Indhira del Rosario Luna), República Oriental del Uruguay (Carlos Milano).

DECLARACION DE SAN LUIS, República Argentina, Octubre de 2023.

CONSIDERANDO:

1. Que 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, preponderantemente por 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, que repercuten e inciden en las constancias registrales.

2. Que la situación se agrava 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, donde la intervención de los nombrados se limita únicamente a la certificación de las firmas de los otorgantes.

3. Que la ausencia de estos operadores jurídicos, por sus inmanentes facultades 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, a los principios integrales de la legislación de cada Nación, coadyuva en el aumento de éste verdadero flagelo que atenta contra la seguridad jurídica.

4. Que este contexto general exige el análisis crítico y minucioso de las posiciones, soluciones y respuestas que adoptan los Estados, a través de sus ordenamientos jurídicos nacionales y sus organismos registrales, mediante la implementación de procedimientos y medidas preventivas tendientes a reaccionar ante la detección de situaciones irregulares con vocación registral, siempre susceptibles de revisión judicial.

5. Que la rápida pero profunda revista de los distintos sistemas registrales y soluciones concretas que ofrecen actualmente los Estados de los países participantes de este Foro, teniendo siempre en cuenta el carácter de las inscripciones, la naturaleza de los documentos que acceden a cada Registro y los efectos que confieren a las inscripciones y anotaciones, sean de naturaleza administrativa, judicial o notarial, nos permite asimismo continuar la reflexión respecto de las respuestas a desarrollar en relación a este verdadero y delicado problema y las mejores y más eficaces acciones para prevenirlo.

6. Que corresponde igualmente reafirmar lo dispuesto 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”.

7. Que los notarios, registradores, abogados y miembros del Poder Judicial, son partes inescindibles del sistema de seguridad jurídica preventiva, debiendo generar consensos y trabajar en conjunto para enfrentar más eficazmente este delicado problema;

8. Que la capacitación continua tanto de registradores, como notarios, abogados e integrantes del Poder Judicial, permite asegurar la eficiencia en la calificación y

registración de los documentos con vocación registral, incidiendo inmediatamente en el servicio que deben prestar los Registros de la Propiedad;

9 .Que el II Foro Internacional de Derecho Registral desarrollado en la Ciudad de Santa Fe en abril de 2009, declaró que “los operadores no deben permanecer inactivos frente al indicio de haberse producido una ineficacia generadora de un asiento viciado”, agregando que “Frente a ésta problemática, resulta conducente un procedimiento preventivo (administrativo registral) que respete los principio del debido proceso legal y que provea una publicidad registral del mismo, quedando sujeto a revisión o amparo judicial este procedimiento y cuanto de él resulte”;

10. Que los Registros de la Propiedad inmobiliarios, atento la función que cumplen en la sociedad, deben evitar publicitar inexactitudes. De ello se colige que no deben permanecer expectantes ni en una actitud pasiva ante la toma de conocimiento de situaciones ilícitas que tengan impacto en los asientos registrales;

11. Que de acuerdo a la normativa vigente en cada país, resulta necesario implementar y aplicar procedimientos que otorguen certeza y previsibilidad a todos los actores del tráfico jurídico inmobiliario y a la comunidad jurídica en su conjunto.

Por todo ello:

EL VI FORO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL, DECLARA:

Primero: Que la lucha contra los ilícitos con incidencia registral constituye un trabajo conjunto y armónico de notarios, abogados, miembros del Poder Judicial y registradores, cualquiera sea su dependencia funcional, como actores de la seguridad jurídica, en el ámbito de sus respectivas competencias;

Segundo: Que identificada una inscripción o anotación registral –o rogatoria de inscripción- potencialmente fundada en actos ilícitos, verosíblemente acreditados, debe de inmediato iniciarse un procedimiento preventivo administrativo-registral que respete los principios de defensa y debido proceso legal y que concluya, eventualmente, con la presentación de la denuncia penal pertinente por ante los Tribunales de Justicia que correspondan;

Tercero: Que los procedimientos preventivos deberán además establecer formalmente las cuestiones relativas a los sujetos que ostentan interés legítimo, las acciones y medidas preventivas que, de acuerdo al caso, se podrán adoptar y, deberán culminar con un pronunciamiento fundado que se expida sobre el objeto de la actuación y que sea revisable en sede judicial;

Cuarto: Que se reafirma la declaración del I Foro Internacional de Derecho Registral en el sentido que “es necesario que toda situación jurídica inscribible se formalice en documento público, que garantiza autenticidad, legitimidad, legalidad y certeza”, (punto 2) así como que “es eficaz el sistema de seguridad jurídica preventiva que, complementando las funciones notarial y registral, proporciona un adecuado régimen de prioridad, evita la doble enajenación, garantiza una debida publicidad de sus asientos, protege al tercero de buena fe, inviste de facultades de calificación al notario y al registrador, cada uno en su ámbito específico, y asegura el derecho de propiedad y la fluidez de las garantías inmobiliarias” (punto 4) ;

Quinto: Que se reafirma igualmente la declaración del III Foro Internacional de Derecho Registral en el sentido que “El ejercicio de la función calificadora del registrador, circunscripta a límites razonables, exige una sincronización o integración con la calificación que formula el notario, el juez y el funcionario administrativo. El registrador se concentra en los documentos presentados y dentro del ámbito de su competencia, el autor del documento y el registrador efectúan el control de legalidad...”

Sexto: Que, en consecuencia, se ratifica la Declaración de la “Carta de Buenos Aires”, aprobada en el I Congreso Internacional de Derecho Registral, en todas sus declaraciones, cuya relectura permanente se aconseja, particularmente lo afirmado en el inciso b.) del punto VII: “Que todo acto o negocio inscribible es necesario que se formalice en documento auténtico, garantizándose de esta manera la legitimidad, legalidad y certeza del derecho”, y en el punto IX: “La protección registral se concede a los títulos previa calificación de su legalidad por el Registrador quien ejerce una función inexcusable”.

Séptimo: Que se vería con agrado que todos los países participante de este Foro, dictaren y/o actualizaren normativa sustancial específica, que regule en forma detallada el procedimiento frente a la presencia de potenciales ilícitos con reflejo registral, así

como la mejor defensa de los intereses en juego, en especial la continuidad del tráfico jurídico inmobiliario, con el respeto de las competencias materiales de todos los actores.

Octavo: Que se impone asimismo un trabajo y actuación multi e interdisciplinaria entre todos los agentes y operadores de la actividad registral;

Noveno: Que, en tal sentido, la creación de un área específica en los distintos Registros Inmobiliarios, trabajando en forma coordinada y permanente con los Colegios Notariales, con los Colegios de Abogados, con el Poder Judicial y con las Oficinas Catastrales, colaboraría en forma especial en el éxito de la tarea a emprender.

Décimo: Que la capacitación permanente de todos los operadores jurídicos, el uso de la técnica del folio real en la registración, la consistente inversión en modernización de infraestructuras, la eliminación de la consulta directa por exhibición del asiento registral y la digitalización de toda la información obrante en los Registros Inmobiliarios se constituyen igualmente en herramientas sólidas en la lucha contra los ilícitos con incidencia registral;

Décimo primero: Que no obstante las distintas realidades nacionales existentes e informadas en este Foro, una legislación suficiente y adecuada que precise los deberes y alcances de las funciones de guarda y custodia del Registro Inmobiliario, coadyuvará para un funcionamiento orgánico y complementario de todos los operadores jurídicos en la lucha contra este flagelo.