

## Derechos y actos jurídicos inscribibles en el sistema registral paraguayo

### *Rights and Legal Acts that can be Registered in the Paraguayan Registry System*

Claudio Arnaldo Manuel **Salinas González**



<https://orcid.org/0000-0001-5062-2391>

Universidad Católica Campus Alto Paraná

Correo electrónico: cachogonzalez29@gmail.com

**René Flecha Lima**



<https://orcid.org/0000-0003-3402-7562>

Universidad Católica Campus Alto Paraná

**Resumen:** La investigación versa sobre el derecho registral, en cuanto a su evolución histórica, el sistema registral utilizado en el Paraguay, la organización y funcionamiento del Registro Público, y, en específico, sobre aquellos actos y derechos cuya viabilidad de inscripción se encuentra establecida por ley, específicamente en el Código Civil Paraguayo y en el Manual Técnico Registral. Se identifican cuáles son aquellos actos y derechos que por su naturaleza y validez deben encontrarse inscritos en el registro público. Se enuncian los diversos principios registrales existentes, resaltando su importancia y la riqueza de contenido que aportan como ideas rectoras. Se profundiza acerca de la publicidad registral, delimitando sus notas distintivas, y diferenciándola de la publicidad noticia. Finalmente, se hace un análisis en cuanto a los actos y derechos inscribibles en el sistema registral paraguayo, enunciando las normativas legales que rigen la materia, también se diferencian los instrumentos públicos de los privados; se individualizan los diversos tipos de actos jurídicos teniendo en cuenta las formalidades de cada uno respecto a si deben ser inscritos para su validez, o, si dicho requisito puede ser dispensable para ciertos actos jurídicos. Por otro lado, se culmina con la investigación acerca del sistema *Numerus Clausulus*, el cual versará específicamente acerca de los derechos reales.

**Palabras clave:** registro, legislación, documento, derecho.

**Abstract:** The investigation deals with registration law, in terms of its historical evolution, the registration system used in Paraguay, the organization and operation of the Public Registry, and, specifically, on those acts and rights whose

registration feasibility is established by law, specifically in the Paraguayan Civil Code and in the Registry Technical Manual. The acts and rights that, due to their nature and validity, must be registered in the public registry are identified. The various existing registration principles are enunciated, highlighting their importance and the richness of content that they contribute as guiding ideas. It delves into registry advertising, delimiting its distinctive notes, and differentiating it from news advertising. Finally, an analysis is made regarding the acts and rights that can be registered in the Paraguayan registry system, enunciating the legal regulations that govern the matter, public instruments are also differentiated from private ones; The various types of legal acts are individualized, taking into account the formalities of each one with respect to whether they must be registered for their validity, or, if said requirement may be dispensable for certain legal acts. On the other hand, it culminates with the investigation about the “Numerus Clausulus” system, which will deal specifically with real rights.

**Keywords:** registration, legislation, document, law.

**Sumario:** I. *Introducción.* II. *Metodología.* III. *Antecedentes históricos de los registros y del derecho registral.* IV. *Principios propios del derecho registral.* V. *Publicidad noticia y publicidad jurídico-registral.* VI. *Derechos reales y el sistema numerus clausulus.* VII. *Formalidades de los actos jurídicos.* VIII. *Conclusiones.* IX. *Bibliografía.*

## I. Introducción

La presente investigación se tratará primordialmente de los actos y derechos que deben encontrarse sujetos a la inscripción en los registros públicos. Es por ello, que es necesario comprender a cabalidad qué son y cómo funcionan los registros públicos, conocer y entender su organización, las secciones y divisiones, las cuales conforman la institución de los registros públicos. En consecuencia, es de vital importancia estudiar y analizar el derecho registral, el cual se configura como la base jurídico-registral de los registros públicos, ya que es aquella rama del derecho que regula la organización y funcionamiento de los registros públicos, los derechos inscribibles, entre otros.

Existe una multiplicidad de derechos y actos jurídicos, de los cuales, cada uno posee sus propias características, efectos, condiciones de validez, también cuentan con regulaciones normativas acordes a su naturaleza jurídica. A causa de esto, es que surgen las siguientes interrogantes: ¿cuáles son aquellos derechos y actos jurídicos que deben ser inscriptos? ¿Aquella inscripción es necesaria como condición

jurídica de validez? Y justamente, es que por medio de esta investigación se abarcará y se realizará un estudio profundo y exhaustivo a fin de poder determinar y comprender en qué consiste el derecho registral, para luego delimitar el funcionamiento de los registros públicos, y, finalmente, a través de todo el trabajo intelectual que aquello conlleva, conocer cuáles son los derechos y actos jurídicos inscribibles en el sistema registral paraguayo.

Ahora bien, el Manual Técnico Registral de la Dirección General de los Registros Públicos, aprobado por la Acordada núm. 503 del 11 de diciembre de 2007, regula y establece principios y presupuestos que necesariamente se deben de tener en cuenta para que la calificación registral que hace el registrador sea favorable a la pretensión del solicitante, o, en otras palabras, del notario público, es por ello que a la vez se origina la siguiente interrogante: ¿cuál es la importancia en la práctica respecto a los principios registrales?, para lo cual se estudiarán los referidos principios en profundidad, con el objetivo de comprender cómo funcionan y qué relevancia tienen con la calificación registral, delimitando su relación con la viabilidad de inscripción del documento, el cual se ruega su inscripción.

## II. Metodología

El proceso metodológico seguido en la investigación es el de la revisión bibliográfica y análisis documental, de tipo descriptivo, con lo cual se buscó comprender a cabalidad el alcance jurídico-legal de los registros públicos en el ordenamiento jurídico paraguayo.

Se han utilizado artículos del Código Civil y Código de Organización Judicial, y demás leyes concordantes, como también jurisprudencia, doctrina y posturas sentadas en convenciones y organismos internacionales, entre otros, por lo que se ha extraído para el efecto una diversidad de principios, garantías y derechos que se desprenden de cada artículo utilizado y analizado para el desarrollo y comprensión del tema investigativo. En la elaboración se consultaron distintos materiales bibliográficos tales como libros y revistas jurídicas, asimismo se completó la investigación con la lectura y rastreo de bibliografía referenciada en estos artículos. Igualmente, se enriquece el trabajo con las obras y pensamientos de profesionales expertos en los ámbitos

jurídico y registral, tales como: Ortiz de Di Martino, Roca-Sastre, entre otros renombrados pensadores que han abordado a fondo lo que respecta al tema.

### III. Antecedentes históricos de los registros y del derecho registral

En Roma, el derecho registral tuvo poco o casi nada de desarrollo, no superando una publicidad simple, en síntesis. La prueba era valorada siempre por los jueces, ya que los actos eran siempre solemnes, lo que hacía a la innecesariedad de contar con un derecho registral bien avanzado, o desarrollado.

La forma de transmisión de los bienes se perfeccionaba más bien con la entrega de la cosa, conocida como la *traditio*. En materia de gravámenes, este punto fue desarrollado paulatinamente, primeramente, con la utilización de la “fiducia”, que era una forma de transmisión “ficticia” en la que el acreedor se compromete a devolver la cosa en el caso de que la deuda fuese pagada.

Luego, aparece la prenda o *pignus*, por la cual no se concreta una transferencia de dominio, sino que más bien se realiza un desplazamiento de la posesión, de una persona a otra. Finalmente, aparece la hipoteca, la cual sí requería de una publicidad más formal para suplir la posesión o propiedad, y así asegurar los derechos de uno.

En Grecia, su forma de organización jurídico-registral era mucho menos perfecto que el de los romanos, ya que no seguían los mismos lineamientos. Con el derecho germánico, aparece la *auflassung* (desapego) judicial, extrajudicial y la inscripción en los registros.

En cuanto al desapego extrajudicial, este se realizaba en una sala, en la cual se hacía la entrega simbólica de la cosa y la vestidura, consistente en el reconocimiento de la cosa y del abandono por parte del antiguo propietario. Luego, la judicial comprendía la realización del mismo acto, pero en presencia de un juez, en un proceso aparente.

En el mismo sentido, es aquí donde aparece el “título documentado”, ya que el juez, al finalizar el acto, entregaba al adquirente un título documental que confirma el dominio.

En el año 1135 se inscriben en hojas archivadoras los negocios relativos a las fincas, y en el año 1200 los negocios se celebran en ofi-

cinas encargadas de los archivos, otorgando a las autoridades un testimonio oficial de la adquisición del derecho.

En cuanto al derecho español, y por la gran influencia del derecho romano, tampoco han desarrollado un fuerte y completo sistema registral y publicitario. En el mismo sentido, cuando sí lo instalan, finalmente engloba únicamente a las cargas y gravámenes, dejando de lado al derecho de propiedad, el cual no se encontraba incluido (Ortiz de Di Martino, 2017).

Por otro lado, respecto a la evolución del derecho registral, se debe tener muy en cuenta que la independencia de 1811 en Paraguay fue política y no jurídica, debido a que las leyes españolas continuaron en vigencia en este país hasta la guerra de 1864-1870.

En el mismo sentido, el derecho registral paraguayo tuvo sus primeras apariciones luego de la contienda de la Triple Alianza. Asimismo, se crea por Ley del 3 de abril de 1871 una Oficina de Hipotecas y Registro General de la Propiedad, con el propósito de salvar lo que fuera posible, debido a la gran pérdida de títulos de propiedad, unida a la incertidumbre de la existencia o no de gravámenes sobre determinadas fincas y procurar evitar fraudes. En tanto que la propiedad, la hipoteca y el embargo se inscriben en registros separados. Se consagra la obligatoriedad de la inscripción. El Registro depende del Ministerio de Justicia, Culto e Instrucción Pública. Su dirección está a cargo del Contador General de Hipotecas.

Luego se dicta la Ley de Reformas en 1898, debido al gran incremento del volumen de operaciones y negocios inmobiliarios. Esta Ley dispone inscribir no sólo el dominio y sus transmisiones, sino también los negocios jurídicos que constituyen, reconocen, modifican o extinguen hipotecas, usufructos, usos, habitaciones, servidumbres o cualesquiera otros derechos reales. El sistema de registración utilizado es el cronológico.

Otro acontecimiento de relevancia es que se ha dispuesto que en cada tribunal existiese un Registro Público de Comercio a cargo del respectivo secretario, a causa de que Paraguay adoptó el Código de Comercio Argentino, el cual así lo dispone en su artículo 34.

Posteriormente, la Ley núm. 325/18, Orgánica de los Tribunales, contempla la existencia de un registro de la propiedad inmobiliaria denominado Registro General de la Propiedad, para la inscripción del dominio y la hipoteca y anotación de inhibiciones y embargos. También

reconoce dos anexos: Poderes y Buques. Seguidamente, esta misma Ley dispone llevar los Registros con las mismas formalidades que los de los Escribanos Públicos y establece como unidad básica del sistema, la finca.

La Ley núm. 550 del 27 de septiembre de 1958, vigente desde el 1o. de enero de 1959, incorpora el Registro de Automotores al Registro General de la Propiedad.

La actual Ley núm. 608/95, que crea el Sistema de Matriculación y Cédula del Automotor, reglamentada por Decreto núm. 21.674 del 98, amplía las funciones del actual Registro, concediéndole amplias potestades inherentes a la documentación íntegra y verificación del automotor.

Posteriormente, dicha Ley fue modificada en diversas ocasiones y por numerosas leyes, hasta que finalmente, según Acta núm. 36 del 5 de setiembre del 2002, el Pleno de la CSJ resolvió que el Registro del Automotor quedaría abierto para la inscripción de los vehículos con documentación legal, que aún no estuviesen matriculados.

La Ley núm. 154/69 de Quiebras, crea y organiza el Registro General de Quiebras, que forma, igualmente, parte del Registro General de la Propiedad.

En 1981, con la sanción y promulgación de la Ley núm. 879, que crea la Dirección General de los Registros Públicos, son unificados los registros existentes y creados, a su vez, otros.

Según el artículo 262 de esta Ley, hoy modificado por leyes posteriores, la D.G.R.P. está conformada por los Registros de: Inmuebles; Buques; Automotores; Marcas y Señales de Ganado; Prenda con Registro; Personas Jurídicas y Asociaciones; Derechos Patrimoniales en las Relaciones de Familia; Derechos Intelectuales; Público de Comercio; Poderes y Buques; Interdicciones; Quiebras; y Testamentos.

El Registro de Aeronaves, por Ley núm. 1.860/2002, queda a cargo exclusivo de la Autoridad de Aeronáutica Civil desde el año 2002.

El Registro de Derechos Intelectuales, fue reemplazado por el Registro Nacional del Derecho de Autor y Derechos Conexos, llevado por la Dirección Nacional del Derecho de Autor, dependiente interinamente del Ministerio de Industria y Comercio, hasta que sea creado el Instituto Nacional de la Propiedad Intelectual.

Por Ley núm. 1.294/98, el Registro de Derechos de la Propiedad Industrial pasa a formar parte del Ministerio de Industria y Comercio.

La Ley núm. 105/90 crea el Registro de Testamentos, implementado por Disposición Técnico Registral núm. 7 del 28 de octubre de 1999, que dispone su entrada en vigor para el día 8 de noviembre de 1999.

Este Registro funciona en la Sección XV —de Derechos Patrimoniales en las Relaciones de Familia— y se inscriben en él los testamentos, cualquiera fuese su forma de instrumentación, sus modificaciones y revocaciones. Los registros se llevan en libro foliado y se anotan en orden numeral correlativo (Ortiz de Di Martino, 2017).

El Derecho Registral ha avanzado tanto, que, por ende, el Registro Público también lo ha hecho, desarrollándose progresivamente, por lo que es dable resaltar lo que menciona al respecto González Pereira (2012, p. 8):

Desde sus inicios, y a lo largo de sus casi 147 años de existencia, el Registro Público del Paraguay ha ido superando cada cambio de época y se ha adaptado a un país en constante transformación, sin distanciarse de su esencia y el legado histórico que posee, funcionando como garante de la seguridad jurídica preventiva y de la custodia de los títulos y de los derechos inscriptos.

Es realmente sorprendente la forma en la que el derecho registral fue avanzando, desarrollándose con el paso de los años hacia un sistema registral que efectivamente funcione y esté acorde a las disposiciones normativas que rigen la materia.

Es importante resaltar, que a lo largo de los años el derecho registral se ha ido adaptando a los cambios sociales, los cuales de alguna u otra forma influyen e inciden en el campo jurídico-registral, ya que se han implementado los registros de matriculación y cédula del automotor, testamentos, derechos intelectuales, buques, aeronaves, entre otros.

Todo esto, hace suponer que el derecho fue cambiando con el paso de los años, por lo que han surgido nuevas esferas jurídicas que necesariamente deben encontrarse inscritas como requisito de validez y protección ante terceros.

## IV. Principios propios del derecho registral

Corresponde, pues, delimitar los principios que rigen de manera concreta al Derecho Registral, y se debe iniciar con lo expresado por Manzano Solano (1991, p. 631):

Los principios registrales vienen a ser las orientaciones básicas y generales contenidos en normas jurídicas, decisiones jurisprudenciales u opiniones doctrinarias que orientan la inscripción, el procedimiento y la organización del Registro en un determinado sistema registral. Se generan en las normas jurídicas y coadyuvan a su interpretación e integración u orientan la producción legislativa.

Por otro lado, según Roca-Sastre (2008, p. 21) se entiende que “los principios registrales son orientaciones capitales, líneas directrices del sistema, y el resultado o condensación del ordenamiento jurídico registral”.

Se comprende, de esta forma, que los principios integran el derecho, pero no la legislación positiva, pues sirven como ideas rectoras, las cuales se configuran como guías para un mejor proceder, acorde a derecho, tanto respecto al notario, como así también al registrador.

Esto es así, en vista a que el notario debe atender a respetar ciertos principios al momento de formalizar una escritura pública, para que la misma sea elaborada conforme a las normativas y principios vigentes; en el mismo sentido, los principios revisten suma importancia para los registradores, en cuanto a su función calificadora, en la cual entra en juego por ejemplo el principio de tracto sucesivo, de especialidad, entre otros.

Tanto el notario público, como así también el registrador, deben tener muy en cuenta los principios registrales, ya que los mismos se ven reflejados en las normativas vigentes que rigen la materia, como así también en el Reglamento General Técnico Registral.

Existen diversos principios registrales, los cuales según Ortiz de Di Martino (2017) se identifican y describen a continuación:

El Principio de Publicidad, el cual es la razón de ser y el objetivo fundamental de los registros inmobiliarios, resaltando su importancia en sentido de que ni los testigos, ni la tradición, ni el documento notarial, ni la publicación de edictos, han logrado la idoneidad de la publicidad



de los registros dominiales. A través del principio de publicidad, es que los derechos ya creados en sede notarial pasan a un grado superior de legitimación.

Es bastante interesante y a la vez acertada dicha afirmación que hace la autora, ya que efectivamente los derechos ya son creados extra registralmente, y con la publicación jurídico-registral es que esos derechos ya creados adquieren efecto *erga omnes* —contra terceros—.

Luego se tiene al principio de inscripción o inmatriculación, el cual sostiene que solamente los derechos inscritos pueden ser objeto de publicidad. La primera inscripción se llama inmatriculación.

Luego se tiene al Principio de Rogación, el cual comprende que la actividad del registrador no puede ser espontánea, sino impulsada. Según expresan García Coni y Frontini (1993, p. 149):

El principio de rogación se define como aquel que establece la necesaria instancia o solicitud de los otorgantes de un acto o derecho o de tercero interesado para la práctica por el Registrador Público de los asuntos registrales; salvo mandato legal expreso en contrario.

La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa. Se presume que el presentante del título actúa en representación del adquirente del derecho o del directamente beneficiado con la inscripción que se solicita, salvo que aquel haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta.

En el Registro Público todo se ruega, pero nada se suplica, porque el servicio registral, al igual que el notarial, es inexcusable. Con relación al Principio de Prioridad y Rango, Ortiz de Di Martino (2017, p. 47) dispone lo siguiente:

La prioridad es la preferencia del derecho para el que llega primero. Este principio importa solamente en el caso de los derechos incompatibles entre sí. Para los que caben sin estorbarse, a los que pueden coexistir escalonadamente o expandirse en forma horizontal, la prioridad asume el carácter de rango o grado.

La prioridad registral es la preferencia del asiento relativa al mismo bien, que será establecida por la fecha de la presentación del documento, y si fuese la misma, por la hora, minuto, segundo. La fecha de la

inscripción, para todos los efectos, está dada por la fecha de presentación del documento.

## **V. Publicidad noticia y publicidad jurídico-registral**

Hoy día, muchas personas creen firmemente que la publicidad es simplemente hacer un anuncio o promocionar algo determinado, pero en realidad, la publicidad es más que eso; en general, la publicidad es un conjunto de medios que se emplean para divulgar y extender el conocimiento o noticia de determinadas situaciones o acontecimientos para hacerlo llegar a todos, supone divulgación y conocimiento.

Por ello, al mismo tiempo que la mayoría de la publicidad se encarga de comercializar y exteriorizar algún producto o servicio, ha sobrepasado la barrera de lo netamente comunicacional, trasladándose de esta forma al campo del derecho, y más en específico, al derecho registral; así pues, esa necesidad de exteriorizar actos o derechos (publicidad) en lo que a derecho se trata, tiene dos tipos de efectos: publicidad noticia y publicidad jurídica.

En tal sentido pues, a fin de delimitar apropiadamente lo que refiere a la publicidad, se hace énfasis en lo indicado por Gastelo Misukulik (2014):

La publicidad con efectos noticia (también conocida como publicidad administrativa) tiene cuatro características: Genera conocimiento sin interés, es decir, todas las personas tendrán interés en conocer determinado acto o acontecimiento; tal es el caso del comerciante de zapatos, quien decide incrementar sus ingresos y para obtenerlo decide publicitar su negocio a través de los diferentes medios de comunicación, pero no a todas las personas les interesará conocer sobre la compra y venta de zapatos, pues, pueden estar interesados en otros artículos, y solo será de interés para quienes desean adquirir determinado tipo de calzado a la venta.

En la publicidad noticia no existe control en la selección de la información, pues se exterioriza temas diversos, donde las personas puedan ser receptores de todo tipo de información sin establecer si es de importancia o no, debido a que sólo cumplen con divulgar algún acontecimiento.

En cambio, la publicidad jurídica registral es la exteriorización sostenida e ininterrumpida de determinadas situaciones jurídicas que organiza e instrumenta el Estado a través de un órgano operativo para producir cognoscibilidad general (posibilidad de conocer) respecto de terceros.

La publicidad jurídica nace de la inscripción en el sistema registral, el cual tiene dos fines: publicitar y oponer derechos.

Este tipo de publicidad se caracteriza por brindar conocimiento general o la posibilidad de conocer (cognoscibilidad), en otros términos, toda persona puede acudir al Registro para conocer la titularidad de determinado derecho personal o real, evitando falsedad en la realización del tráfico jurídico.

Al publicarse determinados derechos o situaciones jurídicas debido a la presunción legal “Nadie puede desconocer lo que está en el Registro”, la posibilidad de conocer que genera este tipo de publicidad produce la oponibilidad *erga omnes* (para todos), pues los terceros pueden verse afectados por situaciones jurídicas publicadas aun cuando no tienen conocimiento efectivo de los mismos.

Así pues, tendríamos que Ana celebra con Miguel un contrato de compraventa de un inmueble ubicado en una exclusiva urbanización residencial, y acude a registros públicos para inscribir el bien. Ángela está interesada en la compra del mismo inmueble antes mencionado y por ello acude a Registro para saber si el propietario es Miguel, pero ahí le informan que la propietaria es Ana, y por ello no puede realizar el contrato de compraventa con Miguel, pues el título que ostenta ya no es válido, pues la titularidad del inmueble se lo adjudicó Ana (pp. 41-42).

## VI. Derechos reales y el sistema *numerus clausulus*

El derecho real es definido por Roca Sastre (2008, p. 53) como el “derecho subjetivo que atribuye a su titular un poder directo e inmediato sobre una cosa, imponiendo a todos un deber de respeto y abstención”.

Se entiende, de esta forma, que el derecho real consiste en la relación jurídica de una persona con una cosa, lo que posibilita que el titular de dominio de un bien pueda, de forma directa, usar, gozar y

disponer del bien de su propiedad, sin necesidad de la intromisión de un intermediario para ejercer poder sobre la cosa.

Ahora bien, al hablar de la doctrina en relación con el tema, se encuentran las palabras sobre dicho sistema, expresadas por Ruiz Roig (2015, p. 8):

La doctrina del *numerus clausus* defiende que no existen más derechos reales que los regulados en nuestras leyes, debido a que la creación de estos afecta al orden público, puede frenar la libre circulación de bienes y provocar que terceros deban soportar cargas a cuyo nacimiento fueron ajenos. Mantienen que el derecho positivo contiene una lista cerrada de derechos reales y que los particulares no pueden crear nuevos derechos.

El sistema registral paraguayo adopta el sistema *numerus clausus*, al establecer en el Código Civil y Comercial paraguayo, en su artículo 1.953, lo siguiente:

Todo derecho real solo puede ser creado por la ley. Los contratos o disposiciones de última voluntad que tuviesen por fin constituir otros derechos reales o modificar los que este Código reconoce, valdrán como actos jurídicos constitutivos de derechos personales, si como tales pudiesen valer.

Son derechos reales: el dominio y el condominio, el usufructo, el uso y la habitación, las servidumbres prediales, la prenda y la hipoteca.

Según lo que establece el derecho positivo nacional, los derechos reales únicamente pueden ser creados por ley, es decir, por los legisladores. Ningún particular puede crear otros derechos reales que no sean los que se encuentren expresamente contenidos en la norma, y si así lo hicieren, no valdrán como tales hasta que se opte por el derecho real y la forma preestablecida para su constitución.

El Registro de la Propiedad no es una institución que realiza la inscripción o anotación de cualquier tipo de documento y sin ninguna formalidad. Es por ello, que el derecho registral cuenta con principios reguladores de su funcionamiento, a fin de adecuarse a la Ley, en miras a proteger el derecho de las personas respecto a sus bienes.

Los actos jurídicos, entendidos como manifestaciones de voluntad para crear, modificar, transferir o extinguir un derecho, son aquellos que se encuentran plasmados en un documento, ya sea un instrumento público o privado.

Es ahí donde resalta la importancia de la función calificadora del registrador, ya que el mismo debe verificar si el acto jurídico por el cual se hace nacer un derecho real fue correctamente plasmado en un instrumento idóneo/válido, para que el mismo pueda producir efectos jurídicos.

Por ejemplo, el artículo 700 del Código Civil paraguayo establece cuáles son los tipos de actos que deben ser hechos necesariamente por Escritura Pública, y es como sigue:

Art. 700. Deberán ser hechos en escritura pública:

a) los contratos que tengan por objeto la constitución, modificación, transmisión, renuncia o extinción de derechos reales sobre bienes que deban ser registrados;

b) las particiones extrajudiciales de bienes, salvo que mediare convenio por instrumento privado presentado al juez;

c) los contratos de sociedad, sus prórrogas y modificaciones, cuando el aporte de cada socio sea mayor de cien jornales mínimos establecidos para la capital, o cuando consista en la transferencia de bienes inmuebles, o de un bien que deba ser registrado;

d) la cesión, repudiación o renuncia de derechos hereditarios, en las condiciones del inciso anterior, salvo que sean hechas en juicio;

e) todo acto constitutivo de renta vitalicia;

f) los poderes generales o especiales para representar en juicio voluntario o contencioso, o ante la administración pública o el Poder Legislativo; los conferidos para administrar bienes, contraer matrimonio, reconocer o adoptar hijos y cualquier otro que tenga por objeto un acto otorgado o que deba otorgarse por escritura pública;

g) las transacciones sobre inmuebles y los compromisos arbitrales relativos a estos;

h) todos los contratos que tengan por objeto modificar, transmitir o extinguir relaciones jurídicas nacidas de actos celebrados mediante escritura pública, o los derechos procedentes de ellos;

i) todos los actos que sean necesarios de contratos redactados en escritura pública; y

j) los pagos de obligaciones consignadas en escritura pública, con excepción de los parciales y de los relativos a intereses, canon o alquileres.

De las referidas normativas legales, se extrae que si por ejemplo una compraventa de inmueble es documentada únicamente por un instrumento privado, el mismo no valdrá como una transmisión de dominio real, sino que el referido instrumento privado solamente valdrá entre las partes, y como obligación de hacer.

Y, consecuentemente, el mismo solo podrá ser anotado en el registro, para su mera publicidad, no produciendo efectos contra terceros, como sí lo haría en el caso de que se haya formalizado dicho acto por Escritura Pública, la cual, sí tiene vocación inscriptora con efectos *erga omnes*, brindando una real y efectiva seguridad jurídica.

## VII. Formalidades de los actos jurídicos

A fin de profundizar y ahondar más en lo que concierne a los actos, podemos mencionar lo que enseña Peña (2014, p. 141):

El acto jurídico es una manifestación exterior de la voluntad hecha a fin de adquirir, transmitir, modificar o extinguir un derecho, y que produce un efecto (o consecuencia) querido por su autor, porque el derecho sanciona tal declaración de voluntad. El acto jurídico en toda ocasión demarca una órbita en la cual queda incluida la que pueda originar un negocio jurídico.

Es dable destacar que a través de la formalización de un acto jurídico es que las pretensiones de una persona se materializan, creando, modificando, transmitiendo o extinguiendo derechos, y a su vez contrayendo obligaciones.

Ahora bien, hay que tener en cuenta que determinados actos jurídicos deben ser hechos en observancia de la formalidad prescrita en la ley; de lo contrario, el acto jurídico, o no, tendrá valor alguno o valdrá únicamente entre las partes contratantes, dependiendo del alcance de cada acto en particular.

Al respecto, se trae a colación la postura de Ortiz de Di Martino (2017) quien expresa que

Cuando la Ley exige una forma instrumental, no pueden las partes utilizar otra de menor alcance. Si la Ley exige escritura pública, no puede utilizarse el contrato privado. El Artículo 700 del Código Civil dispone

cuáles son los actos y contratos que deben formalizarse por escritura pública, por lo tanto, en este artículo está fijada la competencia material del Notario. Creemos que la enumeración no es taxativa.

Sin embargo, los que, debiendo llenar el requisito de la escritura pública, fuesen otorgados por instrumento privado o verbalmente, no quedarán concluidos como tales, pero valdrán como contratos en que las partes se hubieren obligado a cumplir esa formalidad (artículo 701 del Código Civil). Son los llamados actos formales no solemnes.

Hay actos, sin embargo, en que el documento privado ni siquiera obliga a la escritura pública. Ejemplo es el artículo 2.358 del Código Civil que dispone que la promesa de constituir hipoteca hecha por documentos privados no será exigible; las donaciones de inmuebles, con cargos y con prestaciones periódicas o vitalicias, deben ser otorgadas por escritura pública bajo pena de nulidad (artículo 1.213 del Código Civil); un escrito que no fuese redactado en cualquiera de las formas ordinarias para disponer por testamento será de ningún valor (artículo 2.619 del Código Civil). Estos actos son llamados solemnes.

Nada obsta, sin embargo, a que las partes prefieran para ciertos actos mayor fuerza instrumental que la ley exige; son los llamados actos no formales. No es que carezcan de forma, sino que carecen de una forma obligada por la ley, como, por ejemplo, celebrar un contrato de locación por escritura pública.

En los actos solemnes, la competencia obligada deriva de la ley; en los actos formales no solemnes tiene dos fuentes: la ley y el contrato, y en los actos no formales es la voluntad de las partes que se someten a ella porque la encuentran alguna cualidad que les resulta conveniente, como puede ser el mismo asesoramiento (p. 30).

En tal sentido, se puede visualizar que, para ciertos y determinados casos, la ley exige una forma instrumental para celebrar el acto jurídico deseado, y, por tanto, si las partes deciden —por desconocimiento o ignorancia— utilizar otra forma instrumental, dicho acto será nulo o valdrá solamente como obligación de hacer, hasta tanto el acto quede perfeccionado.

En cuanto a los tipos de actos, se identifican tres, siendo el primero de ellos: los actos formales no solemnes, los cuales cuentan con una formalidad preestablecida en la ley, a la cual deben regirse, y, si el acto es celebrado bajo una formalidad distinta, el mismo no quedará

perfeccionado, valiendo como contrato solamente entre las partes, y como obligación a cumplir la formalidad establecida por ley.

Esto ocurre, por ejemplo, en el caso de las compraventas, generalmente de inmuebles o vehículos, en los cuales la ley exige que se formalice por escritura pública, ya que se trata de bienes registrables. Si las partes han utilizado la forma del contrato privado, el mismo no produce la transmisión del dominio, sino que solamente vale, como una obligación de hacer, entre las partes. Esa obligación de hacer se refiere en este caso, más bien, a hacer la transferencia por escritura pública, como es debido.

Otro es el caso de los actos solemnes, en los cuales la ley exige, bajo pena de nulidad, que el acto se formalice atendiendo la formalidad prescrita en la normativa legal vigente. Si no se realiza de tal forma, el acto no tendrá valor alguno, ni entre las partes, ya que no se crea ningún tipo de derechos u obligaciones entre las partes. Esto ocurre en el caso de las hipotecas, prendas, rentas vitalicias, usufructos, testamentos, entre otros. Todos estos actos deben necesariamente ser realizados por escritura pública, autorizada por ante un notario y escribano público titular de registro, a fin de que el acto quede perfeccionado y puedan surgir los derechos y obligaciones de este.

Por último, se encuentran los actos llamados formales no solemnes, los cuales no cuentan con una forma establecida en la ley, por lo que nada obsta a que las partes prefieran utilizar una forma instrumental determinada, inclusive no siendo necesaria. Esto ocurre, por ejemplo, cuando las partes deciden realizar un contrato de arrendamiento o de locación por escritura pública, siendo que el mismo puede ser perfectamente válido utilizando la forma instrumental de un contrato privado.

## VIII. Conclusiones

A raíz de lo establecido en párrafos anteriores, y a modo de conclusión de la presente investigación, se pudo determinar que el derecho registral es una parte del derecho civil, con particularidades y forma de organización propias de la materia, por medio de la cual se constata en el registro de la propiedad la constitución, transmisión, modificación,



extinción, declaración y reconocimiento de derechos reales que pesan sobre fincas, y los efectos que dicha registración produce.

El Derecho Registral en Paraguay fue evolucionando paulatinamente, ya que luego de la Guerra de la Triple Alianza se han extraviado una incontable cantidad de documentos, por lo que posteriormente se ha creado la Oficina de Hipotecas, para resguardar los documentos que perduraron, y así también para determinar los gravámenes que pesaban sobre las fincas, debido a la gran incertidumbre en aquella época, y posteriormente, se han creado nuevos registros, gracias a la adaptación del Registro Público al desarrollo de la sociedad y el comercio.

Se ha delimitado que el derecho registral cuenta con un objetivo propio y exclusivo, el cual es la publicidad jurídica, ya que gracias al sistema de tipo declarativo que rige en el Paraguay, los derechos ya creados en sede extra registral, pasan a contar con un grado superior de legitimación, en el sentido de que dicha registración produce efectos *erga omnes* (contra terceros), publicitando que tal persona es dueña de una determinada finca, con lo que se sostiene que el Registro es registro de titularidades, no de títulos. A raíz de dicha publicidad jurídica, nadie puede negar que una persona es dueña de una finca, asegurando y protegiendo la calidad de titular de una persona respecto a un bien registrable.

Se han identificado diversos principios que rigen el funcionamiento del Registro Público y la función calificadora de los registradores; todo ello, a fin de asegurar la protección del tráfico comercial de las personas físicas y jurídicas. Estos principios son la columna vertebral del derecho registral, ya que son calificados cada uno de ellos de forma progresiva, empezando por el principio de rogación, hasta culminar con el cúmulo de todos los principios, el cual es el principio de legitimación, en la cual el registrador emite un dictamen final acerca de la legalidad o ilicitud del documento a ser ingresado al registro.

Ahora bien, ¿qué es lo que inscribe el Registro?, pues claramente esto ha sido determinado gracias a la elaboración del presente, en sentido de que el Registro Público no inscribe títulos, sino derechos reales, y, asimismo, ciertos derechos personales, los cuales deben necesariamente ser instrumentados a través de actos jurídicos. En Paraguay rige lo que se conoce como el sistema *numerus clausulus*, que establece que no existen más derechos reales que los creados por

ley, entendiéndose que los particulares no pueden crear otros derechos reales acordes a sus pretensiones, ni modificar a su parecer los ya existentes en el código civil.

Por tanto, conforme a la legislación positiva vigente, son derechos reales: el dominio, condominio, usufructo, el uso y la habitación, las servidumbres prediales, la prenda y la hipoteca. Y, en el mismo sentido, en el registro de la propiedad se inscriben aquellos actos, instrumentados en un documento idóneo, por medio de los cuales se produce la mutación jurídica respecto a un derecho real, publicitándose finalmente aquel derecho inscrito, otorgando seguridad jurídica y efectos *erga omnes*.

Finalmente, es dable resaltar que cada tipo de acto jurídico conlleva una formalidad propia, dependiendo del derecho real que contiene. Esto es muy importante, ya que el registro no recepta cualquier tipo de documento para su inscripción, por el principio de legalidad. Por ejemplo, en el caso de una hipoteca, prenda, donaciones bajo condición o con entrega de determinada suma en concepto de renta vitalicia, que son formalizadas por instrumento privado, no podrán ser objeto de inscripción, ya que deben, necesariamente, ser hechas por escritura pública, bajo pena de nulidad, y consecuente nota negativa por parte del registro.

## IX. Bibliografía

Congreso de la República del Paraguay (1871). *Ley del 3 de abril de 1871 que sanciona el Código Civil*. Asunción. Gaceta Oficial de la República del Paraguay.

Congreso de la República del Paraguay (1898). *Ley de Reformas que regula el incremento del volumen de operaciones y negocios inmobiliarios*. Asunción: Gaceta Oficial de la República del Paraguay.

Congreso de la República del Paraguay (1918). *Ley N.º 325 que sanciona la Ley Orgánica de Tribunales*. Asunción: Gaceta Oficial de la República del Paraguay.

Congreso de la República del Paraguay (1959). *Ley N.º 550 que incorpora el Registro de Automotores al Registro de la Propiedad*. Asunción: Gaceta Oficial de la República del Paraguay.

- Congreso de la República del Paraguay (1969). *Ley N.º 154 de Quiebras, que crea y organiza el Registro General de Quiebras*. Asunción: Gaceta Oficial de la República del Paraguay.
- Congreso de la República del Paraguay (1981). *Ley N.º 879, Código de Organización Judicial*. Asunción: Gaceta Oficial de la República del Paraguay.
- Congreso de la República del Paraguay (1985). *Ley N.º 1.183. Código Civil*, Asunción: Gaceta Oficial de la República del Paraguay.
- Congreso de la República del Paraguay (1990). *Ley N.º 105 que crea el Registro de Testamentos*. Asunción: Gaceta Oficial de la República del Paraguay.
- Congreso de la República del Paraguay (1995). *Ley N.º 608 que crea el Sistema de Matriculación y Cédula del Automotor*. Asunción: Gaceta Oficial de la República del Paraguay,.
- Congreso de la República del Paraguay (1998). *Ley N.º 1.294 que dispone que el Registro de Derechos de la Propiedad Industrial pasa a formar parte del Ministerio de Industria y Comercio*. Asunción: Gaceta Oficial de la República del Paraguay.
- Congreso de la República del Paraguay (2002). *Ley N.º 1.860 que crea el Registro de Aeronaves*. Asunción: Gaceta Oficial de la República del Paraguay.
- Congreso de la República del Paraguay (2006). *Ley N.º 2.903, que modifica la Ley N.º 1.838/01, que modifica el Artículo 280 de la Ley N.º 879*. Asunción: Gaceta Oficial de la República del Paraguay.
- Corte Suprema de Justicia (2007). *Acordada N.º 503 que reglamenta el funcionamiento del Registro del Automotor*. Asunción.
- García Coni, R. & Frontini, A. A., *Derecho Registral Aplicado* (1993). De Palma.
- Gastelo Miskulik, D. T. (2008). *Publicidad Noticia Vs. Publicidad Jurídica*. Universidad el Perú,.
- González Pereira, L. E. (2012). *La Modernización en los Registros Públicos en el Paraguay*. Biblioteca de la Corte Suprema de Justicia.
- Manzano Solano, A. (1991). *Derecho registral inmobiliario (para iniciación y uso de universitarios)*. Volumen I. Centro de estudios registrales del colegio de registradores de la propiedad y mercantiles.
- Ortiz de Di Martino, L. (2017). *Manual de Derecho Notarial. Edición corregida y actualizada*. Intercontinental.
- Peña Peña, R. E. (2014). *El Acto Jurídico*. La Ley.

- Roca-Sastre, R. M. & Berna Xirgo, J. (2008). *Derecho Hipotecario* (9a. ed.). Bosch.
- Ruiz Roig, M. F. (2015). Numerus apertus y numerus clausulus en la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, *Revista 'Campus Extens'*. *Facultat de Dret de la Universitat de les Illes Balears*, 1-20.