

INEXACTITUDES DEL REGISTRO, ALCANCES,
PLANTEOS Y SUBSANACION.

Francisco Hotz

Sumario:

Objetivo– Umbral - La Publicidad Registral - La Fe Pública Registral como principio del derecho registral argentino - Inexactitudes Registrales, Precisiones - Inexactitud Documental - Inexactitudes Registrales - Error y fugas/omisiones, diferencias - Casos de Inexactitud Registral - Certificado expedido sobre la base de un asiento falso - Tercero que adquiere un derecho real de quien figura en el registro como titular sin serlo en la realidad extraregstral - Rectificación de los asientos registrales - Modos de rectificar – Legitimación rectificatoria – Conclusión - Jurisprudencia.

OBJETIVO

Con el presente trabajo intentaremos adentrarnos en las discordancias que se presentan entre la realidad jurídica dentro del registro inmobiliario y la realidad extraregistrarial, intentando ante todo lograr una línea conceptual que permita abordar la temática desde un aspecto específico el cual es las inexactitudes de origen meramente registral, para no, de lo contrario, abundar en consideraciones teóricas acerca del género inexactitud, tema trillado y excelentemente expuesto y desagregado por la doctrina nacional.

El presente no intenta ser un aporte prístino ni mucho menos, sino contribuir adogmáticamente al análisis de la problemática desde un prisma crítico y orientado al estudiante en general.

“El registro deberá acomodar sus asientos a la realidad jurídica extraregstral que llama a sus puertas, y que periódicamente desactualiza sus asientos, los cuales, en consecuencia, se tornan inexactos”¹

UMBRAL

La registración y publicidad de los derechos reales es un problema desde el mismo momento en que implican la vinculación del interés de las partes, de los terceros interesados y el de la comunidad en general por hallarse ligada con la actividad económica y jurídica de las operaciones sobre bienes inmuebles. De esta manera, la seguridad en las relaciones jurídicas acusa que toda modificación de derechos reales sobre inmuebles deba contar previamente con la información oficial correspondiente, evitando así que los terceros interesados puedan ocasionarle algún tipo de perturbación a su cometido. La presencia del sistema publicitario en un sentido amplio, es de radical importancia en todo ámbito social y jurídico, sirviendo de apoyo a esta afirmación, la histórica aplicación que ha tenido este régimen en las antiguas civilizaciones egipcia, griega y posteriormente germana², donde aparece el antecedente indirecto del sistema actual, allá por el siglo XIII, en que luego de una evolución de prácticas de transmisión solemnes y formales, acompañadas de símbolos representativos del acto, se llega a que en Munich, en 1434, se instaure el sistema del folio real, el que con oscilaciones y modificaciones sirvió de base a nuestro antecedente directo, la ley hipotecaria española de 1861, creando un sistema de derecho Inmobiliario completo antes de sancionarse el código civil español³ y que incide radicalmente en las leyes patrias, primogénitamente en las provincias, comenzando por Buenos Aires en 1879 (1276) y Capital Federal en 1881 (1144), seguido por Santa Fe, Mendoza, La Rioja, etc. donde la realidad siempre imperante, forjó la creación de registros de la propiedad por leyes locales sin tener aún reconocimiento legislativo de fondo; circunstancia que les valió el ser tildadas de inconstitucionales. A nivel nacional, la sanción de las leyes de Propiedad Horizontal, Bien de Familia y de venta de lotes a plazos ya preveían un sistema de registración, e impulsaron así, más por atropello de la realidad que por previsión legislativa, la ulterior sanción de la actual ley nacional 17.801, fruto de abundantes proyectos entre los que se

¹ García Coni “Registración Inmobiliaria Argentina” Depalma. Buenos Aires. 1983 p. 104

² Luís Alberto Peña Guzmán “Derecho Civil, Derechos Reales” Edit. Tea. Edic. 1975 pág. 130

³ Tema desarrollado con precisión y especificad en: Villaro, Felipe Pedro “Derecho Registral Inmobiliario” Edit. Astrea. Edic. 2010. págs. 11 y 12.

destaca el anteproyecto de Código Civil de Llavías de 1954, que sostenía un registro constitutivo y el par de Bibiloni, inspirado en la legislación alemana.

Vélez en su obra, elude el sistema de registros, adoptando un sistema de transmisión de derechos reales sobre inmuebles basado únicamente en el título y la tradición, con excepción de la hipoteca, para la cual, su registración urgió siempre forzosa ya que no existe “traditio” para su constitución, ni posesión sobre el inmueble afectado. La desgana del codificador en la registración de los derechos reales no fue expresa, sino que se colegió con la existencia del actual Art. 577⁴ y la falta de remisión a todo tipo de registro sobre la materia. Sin embargo, entendemos que Vélez conocía de la necesidad de una publicidad eficaz en materia inmobiliaria, así lo sostiene en las notas al referido artículo, donde critica el sistema del código francés, netamente contractualista, diciendo – citando a Freitas - : *“Por la naturaleza de las cosas, por una simple operación lógica, por un sentimiento espontáneo de justicia, por el interés de la seguridad de las relaciones privadas a que se liga la prosperidad general, se comprende desde el primer momento que el derecho real debe manifestarse por otros caracteres, por otros signos que no sean los del derecho personal y que esos signos, deben ser tan públicos, tan visibles como sea posible”*. No obstante esto, Vélez en la última nota al Título XIV del Libro III y luego de una larga explicación, dejando claro a nuestro entender el motivo de la omisión del sistema registralista en materia inmobiliaria y su límpida visión del futuro, cual profeta del derecho civil argentino, nos dice: *“... El mayor valor que vayan tomando los bienes territoriales, irá regularizando los títulos de propiedad, y puede llegar un día en que podamos aceptar la creación de los registros públicos. Hoy en las diversas provincias de la República sería difícil encontrar personas capaces de llevar esos registros...”*

LA PUBLICIDAD REGISTRAL

“No es concebible una sociedad que esté obligada a respetar un derecho que no conoce⁵”. Es imposible para la sociedad considerar todos los elementos necesarios para vincularse jurídicamente sin correr riesgos, es por esto que el estado debe organizar mecanismos que otorguen confianza y respaldo suficiente, sobre todo cuando se trata de

⁴ “Antes de la tradición de la cosa, el acreedor no adquiere sobre ella ningún derecho real”

⁵ Freitas, Augusto Teixeira, Citado por Vélez Sárfeld en la nota al Art. 577 del Código Civil, (Segundo párrafo)

bienes inmuebles. Con tal propósito, los ordenamientos legales se valen de diversas figuras técnicas, siendo la mas compleja y desarrollada los Registros Públicos⁶, los que pueden ser de distinto tipo: de hechos, de actos y contratos, de derechos, de documentos y de títulos⁷, siendo estos últimos los propios de la materia que nos concierne, registrando actos o contratos pasados por ante juez o escribano en los que se produzca la extinción, creación o modificación de derechos reales sobre inmuebles. Su objeto de registración es el documento como elemento portante de un acto jurídico causal (título). Así, toda publicidad de derechos reales necesita de un ente estatal de carácter público afectado a asegurar el tráfico inmobiliario, brindando a la comunidad el servicio de informar el estado jurídico de un bien inmueble determinado. Los registros públicos son espejos donde se refleja - amparado en los documentos inscribibles- el estado de derecho en el que se encuentra determinado bien, determinando así la extensión y amplitud, “no la existencia”⁸ del derecho real que recae sobre el mismo. Este registro cuenta con cinco operaciones básicas a saber⁹:

- A. Ordenamiento diario de los documentos ingresados.
- B. Calificación Registral de los factores extrínsecos de los documentos sujetos a inscripción.
- C. Registración de los documentos idóneos.
- D. Archivo y preservación de la información registrada.
- E. Publicitar los asientos obrantes en sus archivos por medio de los informes y certificados correspondientes.

El último inciso, se encuentra regulado en el capítulo V de la ley registral argentina, en el cual se legisla la divulgación concreta de los asientos que resultan de la inscripción de los títulos mediante copias de asientos, consulta de asientos, notas de inscripción colocadas en los documentos registrados, informes registrales y principalmente los certificados registrales, generadores de la problemática que nos invita al análisis. Decimos “principalmente” ya que nuestra ley registral les da un papel por demás importante al exigir al escribano o funcionario público al momento de

⁶ Laura E. Giménez y Carlos A. Marchiaro. “Inexactitudes registrales: análisis de su dinámica (prevención y subsanación) en Revista del notariado 898, pág. 90.

⁷ Conforme la clasificación de Nuñez Lagos.

⁸ “La plenitud, limitación o restricción e los derechos inscriptos y la libertad de disposición, sólo podrá acreditarse con relación a terceros por las certificaciones a que se refieren los artículos siguientes”. Art. 22 Ley 17.801.

⁹ Luís César Marinelli “Registro de la Propiedad, Catastro Territorial y la actividad notarial, enfoques prácticos” Editora Notarial. 2009 Pág. 21

autorizar un documento de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles tener a la vista el certificado expedido al efecto¹⁰ conforme al Art. 23 de la 17.801, lo cual no significa que la existencia o no del derecho real se encuentre atada a la expedición y fidelidad al certificado - ya que como desarrollamos previamente, el sistema registral argentino no es constitutivo, debido a que los derechos reales se constituyen, se transmiten y se extinguen fuera del registro, con el título y modo suficientes¹¹, siendo el objeto de la registración un título perfecto, que con su inscripción logra oponibilidad a terceros, desprendiéndose de aquí el espíritu del Art. 23 de la ley registral - sino que le otorga al notario que lo solicite la reserva de prioridad que le permitirá, dentro de los plazos establecidos, otorgar el acto con la certeza de la estabilidad jurídica del inmueble. De este artículo desprendemos que los certificados, aparentemente exteriorizan la realidad jurídica de un inmueble y sobre ellos debe apoyarse el notario, por ser la exteriorización pública, oficial y oponible *erga omnes* de la situación del bien.

¿Qué ocurre cuando la realidad que surge del certificado registral, por algún motivo (error u omisión) no se condice con la realidad externa?

LA FE PÚBLICA REGISTRAL COMO PRINCIPIO DEL DERECHO REGISTRAL ARGENTINO.

Es sin duda una cuestión aún debatida por la doctrina, determinar si la fe pública registral es o no un principio en nuestro derecho. El empuje de este debate se da a causa de la entrada en vigencia de la ley 17.801, paralelamente con la ley 17.711, que modifica entre otros textos al art. 1051 del Cód. Civil, agregándole un párrafo en virtud del cual los terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso quedan amparados en su adquisición por los efectos de las nulidades. La incorporación de este texto llevó a algunos autores a sostener que se ha incorporado a nuestro sistema el principio de la fe pública registral¹², coadyuvó asimismo a esta corriente, el estudio de nuestros antecedentes, la ley hipotecaria española, en sus Arts. 32, 34,38 y 40, como también las

¹⁰ Además exige tener a la vista el título inscripto en el registro

¹¹ La inscripción no es modo ni siquiera en la hipoteca. Conf. Mario M. Carzolio “Las inexactitudes registrales. Rectificación de asientos. Modos” en Revista del Notariado 835 p. 843-860

¹² Américo Atilio Cornejo “Derecho Registral” Astrea. Buenos Aires. 1994 P. 235

legislaciones de Suiza y Alemania¹³ que reconocen la existencia del mismo, amparados por supuesto en su sistema de registro constitutivo. Precisemos ab initio, que ante la hipotética existencia de este principio, lo informado por el registro es veraz jurídicamente, aunque la realidad externa del mismo diga todo lo contrario, es decir que se presume la integridad y exactitud de los asientos; en cambio, quienes sostienen su inexistencia, se amparan en el Art. 4 de la ley 17.801 que sostiene: “...la inscripción no convalida título nulo, ni subsana defectos de que adoleciera según las leyes...” es decir que la inscripción no convalida ni subsana al título.

Es doctrina mayoritaria la que niega la existencia de este principio y a la que nos sumamos también, no obstante haber jurisprudencia que, muy discutida y atacada, reconoce la existencia de la fe pública¹⁴. Así, autores como el maestro Felipe Pedro Villaro, a quien tuve el gozo de conocer durante el curso de Escribanía en la UCALP, donde es profesor hace más de 30 años, trata en su reciente obra¹⁵ a la fe pública en el capítulo dirigido a “Principios Registrales Inmobiliarios”, dentro del subtítulo “Principios no acogidos en la ley 17.801”, página 70, donde aclara: “ *Nos hemos pronunciado por la inexistencia de estos principios¹⁶ – o efectos de la inscripción – en la ley 17.801 y creemos que basta efectuar una lectura de los textos legales y compararlos con los que prevén los ordenamientos de España, Suiza y Alemania, para concluir que ellos no se encuentran – en su formulación ortodoxa y plena - en nuestra legislación registral*”, dejando en claro el autor, con total humildad y agudeza intelectual, que existen posiciones como la de Pallavidini¹⁷ y Lloveras¹⁸, que reconocen la existencia del mismo, con razones que no podrán compartirse, pero que son de indudable consistencia.

En definitiva, no se presume la infalibilidad del registro pero sí su confiabilidad, ya que de no serlo así, carecería absolutamente de sentido el efecto de reserva de

¹³ "...A diferencia del sistema alemán, que extiende la fe pública al adquirente a título gratuito, sin perjuicio de la acción personal del perjudicado contra él por daños y perjuicios, en el sistema español sólo son protegidos por la fe pública registral los adquirentes a título oneroso..." en Américo Atilio Cornejo "Derecho Registral" Astrea. Buenos Aires 1994 pág. 232 y siguientes.

¹⁴ “Ferrosider S.A. c/Fademmet S.R.L. y otros s/ejecutivo” en Revista Notarial, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, número 943, año 2002, páginas 848 y 849.

¹⁵ Felipe P. Villaro, “Derecho Registral Inmobiliario” en Natalio P. Etchegaray Coordinador “Función Notarial”. Edit. Astrea. Buenos Aires. 2010

¹⁶ Refiriéndose respectivamente a los principios de legalidad y fe pública registral.

¹⁷ Pallavidini, “Responsabilidad del adquirente en un inmueble embargado” en Gaceta Forense, N° 1, p.52 y 56. citado por Felipe P. Villaro, “Derecho Registral Inmobiliario” p. 73

¹⁸ Lloveras, publicidad de los derecho reales, p. 338 a 352. citado por Felipe P. Villaro, “Derecho Registral Inmobiliario” Op. Cit.. 2010 p. 73

prioridad como también la existencia en sí de los registros¹⁹. A su vez, la doctrina y la jurisprudencia han manifestado que la aplicación de la protección al tercero adquirente de buena fe depende en su caso del tipo de otorgamiento o acto jurídico que se vaya a efectuar, así en una transmisión de dominio, se espera que el adquirente realice un estudio de títulos y tome todas las diligencias necesarias para no frustrar su derecho; esta doctrina se apoya en la idea de que el error sufrido por el tercero tiene que ser excusable (Art. 929), pues la convicción de su obrar se completa con las diligencias que realice para alcanzar el exacto conocimiento de las cosas²⁰, sostenido en el conocimiento de la existencia de un sistema declarativo; en cambio, esto no se exige para quien trabe un embargo sobre un bien, principios estos que podemos extraer de un análisis conciente del Art. 22 de la ley 17.801: "*La plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos y la libertad de disposición sólo podrá acreditarse con relación a terceros por las certificaciones a que se refieren los artículos siguientes*", dejando fuera de alcance la "existencia" del derecho inscripto. Así, Cornejo²¹, citando un fallo plenario²², nos dice: "... la existencia de un embargo sobre el inmueble anotado en el Registro de la Propiedad, pero omitido en el certificado en virtud del cual actuó el escribano al autorizar la escritura de compraventa, no obstaculiza la inscripción. *Queda a salvo el derecho del embargante* (la cursiva es nuestra) que vio así frustrada su tutela cautelar para obtener la debida reparación de daños y perjuicios contra el Estado. Señaló Yáñez en su voto que "la publicidad registral se opera entre nosotros mediante certificaciones expedidas por el registrador, sistema vigente en el país desde hace muchísimos años". Asimismo, expresó que "por el art. 22 se establece que la plenitud, limitación o restricción a los derechos inscriptos sólo podrá acreditarse con relación a terceros por las certificaciones". También manifestó que: "los terceros a que se refiere el art. 22 se informan del estado del inmueble sujeto a una modificación o cambio, precisamente por los certificados del registro,... el que necesariamente debe ser tenido a la vista por el notario... para concluir en que la apariencia jurídica que presupone frente

¹⁹ El registro de la propiedad más grande de la tierra es el RPI de la provincia de Buenos Aires, con la erogación pública que significa.

²⁰ Yorio de Brussa, E.M, La buena fe en los adquirentes a título oneroso, en Rev. Notarial, 1970, n° 791 p.1126; Andorno, L. O , El Art. 1050 del Código Civil y los terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso (cuyos antecedentes de dominio estén afectados de nulidad absoluta) ED, 82-821 y otros. Todos citados en "Código Civil y leyes complementarias, comentado, anotado y concordado" Belluscio y Zannoni. Astrea. Buenos Aires 1982. p.729.

²¹ Américo Atilio Cornejo. Op. Cit. Pág. 239.

²² CNCiv, en pleno, 21/4/76, en "Revista del Notariado",n° 747, p. 737.

al adquirente de la certificación registral... por elementales razones de seguridad jurídica tiene que ser oponible al asiento registral en donde figura con un embargo el inmueble implicado"..."

INEXACTITUDES REGISTRALES, PRECISIONES.

En principio debemos precisar que el tema inexactitudes no se encuentra tratado expresamente en la ley registral, sino que su concepto surge del capítulo destinado a regular la rectificación de asientos, de modo que indefectiblemente en estos tópicos, nos obligamos a discurrir sobre aspectos de la praxis pura registral, como lo es el encuadre teórico de este tipo de fenómenos que, no obstante ser especulativo, es de suma importancia técnica. En términos generales, cuando hablamos de inexactitud, nos referimos a todo tipo de discordancia que exista entre la realidad registral y el verdadero estado jurídico del inmueble y viceversa. Así y con fuente nuevamente en la ley hipotecaria española²³, emana del Art. 34 de la ley registral en el que se reza: “*Se entenderá por inexactitud del Registro, todo desacuerdo que, en orden a los documentos susceptibles de inscripción, exista entre lo registrado y la realidad jurídica extrarregistral*”; creemos, compartiendo las consideraciones del Dr. Villaro²⁴, que este Art. no pertenece al tema inexactitud registral, debido a que la inexactitud a que se refiere no se elimina por actos del registro, sino registrando un nuevo documento, es decir que la solución deviene exógena y no endógena, caso en el que sí se trataría de una inexactitud del registro. Completándose el mismo con el subsiguiente artículo 35 en el que se asientan las inexactitudes “documentales” y las “registrales” en ese orden.

A modo de especificidad conceptual, considero provechoso realizar la siguiente discriminación: “una inexactitud registral, generalmente emana de un certificado expedido por el registro de la propiedad, ya sea por error u omisión al confeccionarlo o por error u omisión en el asiento que hace las veces de molde del mismo” debido a que el tema que nos llama, deviene de la desagregación previa de la llamada “publicidad registral” en su tipo “formal”²⁵, en tanto publicidad de los asientos, la cual se cumple mediante la expedición de los informes o certificados, en contraposición a la publicidad “material” que es la que surge al momento en el que se le da publicidad al derecho real

²³ “Por exactitud del registro se entiende todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles, exista entre el registro y la realidad jurídica extrarregistral”. Art. 39

²⁴ Felipe P. Villaro. Op. Cit. página 357.

²⁵ Felipe P. Villaro. Op. Cit. Página 159 y sigts.

por medio de la inscripción; así, el Dr. Ventura sostiene que “ *el registro procura pues brindar seguridad jurídica a través de la publicidad de sus asientos: en la medida en que los mismos no fueran fiel reflejo de la realidad, no logrará dicho fin*”²⁶, no obstante esto, parte de la doctrina considera que son también inexactitudes registrales aquellas que provienen del documento objeto de inscripción, escuela que no compartimos, ya que es este un asunto de inexactitud de tipo “documental” que, en caso que el registro anote, no asume la responsabilidad en cuanto al error por el simple hecho de que no es negligencia imputable al órgano, ni tampoco deber de sus calificadores “calificar” valga la redundancia, más allá de lo meramente formal o extrínseco del título. Así lo entiende la doctrina y la jurisprudencia²⁷.

INEXACTITUD DOCUMENTAL.

Tanto el Art. 34 completo, como el primer párrafo del Art. 35 de la ley 17.801 aluden justamente a este tipo de errores (en sentido amplio), y de aquí que se amerita el intento de delimitar su alcance, evitando de esta manera una desvirtualización conceptual del caso legislado. Felipe Villaro considera que es un error técnico que el artículo 34²⁸ esté ubicado en el capítulo VIII sobre “rectificación de asientos”, ya que la inexactitud a la que se refiere no se elimina rectificando un asiento sino registrando un documento²⁹.

Hago más las palabras de Mario M. Carzolio³⁰, que basado en Lacruz Berdejo³¹, trata el tema de la sistematización de las inexactitudes y subdivide a las mismas en primer término por su causa u origen, donde a su vez las clasifica en: de origen registral / de origen extrarregistral y dentro de las últimas, en normales y anormales, alineándose las inexactitudes “documentales” en la segunda categoría: Normales: “...existen como consecuencia de que nuestra legislación, los derechos reales nacen, viven y se extinguen por actos y hechos jurídicos acaecidos fuera del Registro...”; esta clasificación la vemos

²⁶ Ventura, Gabriel B. “Rectificación de asientos registrales”. LLC 1991, 399.

²⁷ Sobre responsabilidad estatal en sentido contrario: “Ferrocarril Oeste de Buenos Aires v. Provincia de Buenos Aires”, del 03/10/1938, Fallos 182:5; “Acrich de Malbín, Gladys s/ recurso de recalificación”.

²⁸ Creemos que esta consideración debe extenderse también al primero párrafo del Art. 35

²⁹ Felipe P. Villaro. Op. Cit. Pág 357.

³⁰ Mario M. Carzolio op.cit. pág. 847

³¹ Lacruz Berdejo, José L.- “Lecciones de derecho inmobiliario registral”, p. 364, Ed. Zavalía, Buenos Aires, 1983.

en la “inexactitud sobrevenida normal” de la que hablaba Roca Sastre y a la que adhieren en nuestro país López de Zavalía³², Andorno y Marcolín de Andorno³³; asimismo y acompañando esta tesis, las primeras Jornadas Iberoamericanas de Derecho Registral en su tema II, trataron la inexactitud registral y despacharon de la siguiente manera “..Puede considerarse que se dan supuestos de inexactitud registral: ..2º Cuando tenga lugar la existencia de un hecho, acto o negocio jurídico al que el ordenamiento civil de cada país le atribuya la virtualidad de originar la constitución, mutación, atribución o extinción de un derecho real con independencia de su inscripción registral...”³⁴. En cuanto a las inexactitudes anormales dice: “...la inexactitud la porta el propio documento que llega al Registro, y en consecuencia, a pesar de la correcta intervención del registrador, el asiento reflejará lo que el documento aparenta...” como vemos, el autor pone de manifiesto dos situaciones comunes en el mundo registral, conformando inexactitudes, pero que no son imputables al registro; en nuestra visión, también compartida por Ventura³⁵, siendo un poco mas críticos y restringidos en el alcance de lo inexacto, consideramos que el primer ejemplo (inexactitudes extraregistrales normales) no configura un caso de inexactitud, al devenir el caso del normal desarrollo del tráfico inmobiliario y en virtud de tener esa situación de “discordancia” un origen totalmente natural y no perdurable en la mayoría de los casos. Además. ¿Qué clase de inexactitud registral puede generar una transmisión de dominio o cualquier otro derecho real, si aún no fue registrado? Por el contrario, en el registro habrá “exactitud” ya que respecto de su realidad jurídica (la que conoce al momento de la registración), no ha habido aún acto que genere la inexactitud, es más, la propia ley registral, en su art. 16, al establecer la modalidad de tracto abreviado, plantea un supuesto en el que indefectiblemente figurará como disponente, persona distinta de la que consta como titular en el asiento registral, produciéndose una inexactitud “normal” sin plantearla como tal, sino como un modo de transmisión de derechos reales alternativo.

³² Fernando J. Lopez de Zavalía, “Curso Introductorio al Derecho Registral”, Ed. Víctor P. de Zavalía, Buenos Aires, 1983, pág. 364.

³³ Andorno, Luis O., y Marcolín de Andorno, Marta, *Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17.801. Comentada. Anotada*, segunda edición corregida, actualizada y ampliada, Hammurabi, Buenos Aires, 1999, páginas 590 y 591.

³⁴ Revista del Notariado. Buenos Aires : Colegio de Escribanos de la Capital Federal; año 86 786, noviembre-diciembre 1982.p. 1865-1871

³⁵ Ventura, Gabriel B. Op. Cit. Conclusiones Cap. IV

De esta manera podremos acotar aún mas el objeto de estudio, dejando las consideraciones sobre las distintas especies del género inexactitud para otra ocasión, excluyendo a su vez del debate los casos de “no registración” ya que en estos casos no hay inexactitud por el simple hecho de que lo no inscripto es inoponible a terceros, no pertenece a la realidad cognoscible por el registro y nadie puede equivocarse sobre algo que no existe.

INEXCTITUDES REGISTRALES

La ley 17.801 nos dice en su Art. 35, segundo párrafo: “...*Si se tratare de error u omisión material de la inscripción con relación al documento a que accede, se procederá a su rectificación teniendo a la vista el instrumento que la originó...*”.

Aquí, nos encontramos con un tema aún más reducido y que merece un detenimiento analítico que amerita el presente trabajo. Las inexactitudes por parte del registro pueden derivar de distintos focos inexactos, así, podemos animarnos a realizar una clasificación distinguiendo las mismas según su causa, por ejemplo: error u omisión en el asiento provocado por un error al copiarlo del documento inscribible, por diferir en su caso de la minuta rogatoria que se acompañó, por emisión de un certificado o informe que publicite asientos inexactos, por omisión de cualquier tipo, no estando a nuestro entender comprendido, el caso de un asiento falso (caso analizado posteriormente) etc., además, podemos encontrarnos con inexactitudes registrales irrelevantes como un error de tipeo u omisión de palabra superflua y con otras de mayor relevancia por encontrarse en juego la esencia, alcance, extensión etc. del derecho inscripto; por ejemplo, una hipoteca anotada por un monto superior al real o a la inversa³⁶. Esta parte del artículo trata la hipótesis en que el documento portante reflejaba correctamente la realidad, y la discordancia ha sido introducida dentro del Registro, porque el registrador ha omitido datos que estaban en el documento, o los ha volcado erróneamente³⁷

³⁶ La falta de correspondencia entre el monto del gravamen que consta en la escritura de hipoteca y el que aparece inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble, justifica asignar prevalencia a este último respecto del acreedor embargante –en el caso, la inscripción se hizo por un monto menor al de la escritura y el acreedor trabó embargo antes de que se corrigiera el error– cuando no se trata de uno de los sujetos mencionados en el Art. 20 de la Ley 17.801, lo que permite considerar su situación bajo la óptica del Art. 19 de la misma ley. (Del voto del doctor Monti). Cámara Nacional Comercial, Sala C. Ferrosider S.A. c. Fademet S.R.L. y otros. 5 de julio de 2002. LL, 15 de octubre de 2002.

³⁷ Luis Moisset de Espanés “Inexactitudes registrales” Revista Notarial de Córdoba, N° 85-86, 2005, p. 17

Claro está, y esperamos que así lo sea, que cuando hablamos de inexactitudes nos referimos a un género, del cual las inexactitudes registrales, son un sub-género del que a su vez se desprenden especies; es el caso aquí de los errores y omisiones/fugas registrales. Además no está de más la siguiente reflexión que se suma al cúmulo de expresiones que ayudan a una mejor idealización de la problemática: el certificado o informe, como dijimos anteriormente, es la voz de la inexactitud, es decir que es probable que – salvo en los casos de error en la propia creación del certificado – sea el mismo, el que refleje la inexactitud que adolece el asiento, o en su defecto la información que prescinde (caso de omisión).

ERROR:

Implica una actitud errada por parte del registro que no consigna correctamente los elementos de los títulos inscribibles; la inexactitud, en cambio, no distingue causa alguna, abarca el error registral, pero también el error en el instrumento inscribible que el registrador solo está autorizado a investigar en sus aspectos manifiestos³⁸, aquí partimos de la base que el instrumento inscripto provino correcto. Así, podemos encontrarnos con error en el certificado que se produce cuando el registrador se equivoca en informar lo solicitado o, error en los asientos, cuando la inexactitud se da por la discordancia entre el título y el asiento del registro. De esta manera y remontando un ejemplo ulteriormente tratado, se inscribe una hipoteca por un monto disímil al que emana del título, o en su defecto, se expide un certificado donde consta un monto distinto al del asiento. Somos concientes que parte de la doctrina no considera que los certificados inexactos configuren casos de inexactitud registral, porque según su juicio, sólo se produce inexactitud cuando ésta existe en el asiento³⁹. No compartimos esta postura porque consideramos que un certificado, es en definitiva un instrumento público conforme el Art. 979 inciso 2º, tesis sostenida por los más importantes doctrinarios

³⁸ Gabriel B. Ventura y Luis Moisset de Espanés, “Inexactitudes registrales Subsanações – Ponencia – www.acaderc.org.ar, 01/06/2009.

³⁹ Edgardo O. Scotti. (h); “La responsabilidad del Estado por errores u omisiones registrales en la doctrina jurisprudencial”, Revista Notarial N° 844, La Plata, 1979, pág. 619. Como bien explican Alterini y Lloveras, para hablar de responsabilidad, se requiere que las inexactitudes se exterioricen por medio de las certificaciones, de lo contrario “(...) no se dará la posibilidad de que alguien sustente un derecho en aquello que el registro ha hecho conocer (...)”; ver Jorge H. ALTERINI, y Néstor L. LLOVERAS, “Responsabilidad Civil por Inexactitudes Registrales”, ED. Tomo 62, 1975, pág. 553.

contemporáneos⁴⁰, y que por ende hace plena fe de su contenido, sirviendo de prueba de que los datos que suministran corresponden fielmente a la situación registral del inmueble, con lo que se integra la llamada fe pública registral⁴¹, que por supuesto y enmarcándonos en el Art. 22 de la ley 17.801, tiene alcances meramente formales y no respecto de la titularidad del bien, pero que expresa claramente que “sólo” con el certificado se acredita frente a los terceros la situación jurídica del bien. Reafirmando nuestra postura, nos remitimos al plenario “Acrich de Malbin”⁴² donde, frente a la discordancia entre el certificado y el asiento, prevaleció el certificado de dominio, dándole así una soberbia importancia a los datos del certificado por ser este una extensión del órgano administrativo. Por otra parte, la condición de existencia de la problemática de las inexactitudes no es otra más que la inseguridad jurídica que estas les ocasionan a los interesados, lo cual se materializa potencialmente en perjuicios económicos; de manera que al reconocer la justicia responsabilidad estatal por el error de un certificado, está reconociendo un daño producido por este; así, si un certificado no es inexactitud, no ocasionaría detrimento alguno un error en el mismo, sin embargo una interpretación más lógica que docta revela lo contrario.

FUGAS/OMISIONES:

Hay quienes tratan indistintamente fugas u omisiones registrales y errores⁴³, no obstante consideramos que son situaciones distintas por el hecho de que un error se produce cuando, habiendo un determinado asiento o instrumento perfecto, se registra mal, erradamente, pero no se deja de registrar o certificar, situación que si se presenta cuando hablamos de omisiones o fugas registrales. Es decir que en las fugas, se prescinde de la actividad registradora o certificadora por culpa o negligencia del oficial público, produciéndose así una inexactitud registral.

Este tópico se encuentra tratado en el Código Civil Argentino en su Art. 3147, donde, no obstante referirse a las hipotecas, consideramos que se hace también extensivo por imperio del principio de analogía, a los casos de omisión de otras medidas precautorias sobre los bienes.

⁴⁰ Belluscio, Borda, Piñon, Llambías, Machado etc.

⁴¹ Luís Moisset de Espanés “Certificados e Informes del Registro De La Propiedad Inmueble (Ley 17.801)”. Revista Notarial de Córdoba, año 1971, N° 21, p. 63, y en el E.D. 40-723.

⁴² CNCiv, en pleno, 21/4/76, ED, 67-267. Citado en Felipe P. Villaro. Op. Cit. Pág. 171.

⁴³ Alicia M. Acha, Fabiana C. Barzola, María Laura del Pino “FUGAS REGISTRABLES”. XXIX Jornada Notarial Argentina

*“Él (el registrador) es responsable de la omisión en sus libros de las tomas de razón, o de haberlas hecho fuera del término legal. Es responsable también del perjuicio que resulte al acreedor de la falta de mención en sus certificados, de las inscripciones o toma de razón existentes, o por negar la toma de razón que se le pide por persona autorizada para ello”*⁴⁴. De manera que el registro se hace cargo de lo que no informa, pero debe destacarse que sólo funciona respecto de los terceros, y que sean de buena fe, conforme a la teoría del llamado “tercero registral” desarrollada al comentar el artículo 20 de la ley 17.801⁴⁵

Se trata aquí por ejemplo, de un certificado o de un informe en miras a un acto traslativo de dominio donde el registro omite hacer saber de una hipoteca o menciona un monto distinto al real, o directamente omite redactar el asiento del gravamen (ver al respecto apéndice jurisprudencial).

CASOS DE INEXACTITUD REGISTRAL

Al respecto rescatamos el artículo de Moisset de Espanés⁴⁶, donde cita a Tomás de Zumalacárregui Martín-Córdova⁴⁷, un registrador español que en su aporte en “Estudios jurídicos en homenaje a Tirso Carretero” distingue tres situaciones en las que se producen generalmente inexactitudes registrales, las que tomaremos como referencia:

1. El Registro es inexacto cuando no consta inscripto o anotado un acto de declaración, reconocimiento, modificación, transmisión o gravamen del dominio de un inmueble o de un derecho, carga o limitación sobre el bien.
2. El caso de que no se hayan cancelado en el Registro gravámenes o cargas que ya se han extinguido y que habían figurado anotadas o inscriptas preventivamente.

⁴⁴ “El Estado responde, frente al comprador de un inmueble, por el importe de una hipoteca cuya existencia no se hizo constar en el certificado expedido para el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio...puesto que se trata de una responsabilidad indirecta y objetiva por el hecho de sus funcionarios”. En Salas – Trigo Represas. “Código Civil anotado” Tº II pág.842. Depalma. Buenos Aires. 1977.

⁴⁵ Gabriel B. Ventura y Luis Moisset de Espanés. Op. Cit. Pág. 15.

⁴⁶ Luis Moisset de Espanés. Op. Cit. Págs. 15 y 16

⁴⁷ Tomás de Zumalacárregui Martín-Córdova: Inexactitud. Desacuerdo. Discordancia...Busquemos la concordia, en “Estudios jurídicos en homenaje a Tirso Carretero”, Colegio de Registradores de España, Madrid, p. 1101-1132. Citado por Luis Moisset de Espanés. Op. Cit. Pág. 13 y 14

3. En general hay inexactitud siempre que el asiento no refleja fielmente, en todo o en parte, la realidad jurídica inscribible

CERTIFICADO EXPEDIDO SOBRE LA BASE DE UN ASIENTO FALSO

"...Frente a la existencia de la confección de un asiento registral sobre la base de un título falsificado, ni siquiera podría invocarse la función publicitaria de dicho asiento. Por ello, con mayor razón todavía, el certificado que escribe el asiento fundado en un título falso tampoco adquiere eficacia publicitaria, y a todo evento, no se trataría de un caso de error registral cometido en la expedición de un certificado..."⁴⁸, esta posición jurisprudencial es sostenida también por Alterini, Lloveras⁴⁹ y Highton "...el certificado del registro no tiene ni siquiera eficacia publicitaria cuando es falso el título antecedente en que se basa el certificado...", porque en nuestro sistema no se admite el principio de la fe pública registra⁵⁰

TERCERO QUE ADQUIERE UN DERECHO REAL DE QUIEN FIGURA EN EL REGISTRO COMO TITULAR SIN SERLO EN LA REALIDAD EXTRAREGISTRAL.

Debemos preguntarnos si por el solo hecho de adquirir de quien figura en el registro como titular del derecho que se adquiere, ese adquirente resulta protegido de la eventual inexactitud que el registro puede estar informando en ese momento. De esto, la doctrina más reconocida ha dicho que el art. 1051 no se aplica a los actos inexistentes, lo que tiene gran importancia, pues en ellos se incluye a los supuestos de actos en los cuales no ha intervenido el verdadero propietario, como es el de las escrituras donde éste se ha sustituido, por sustitución de persona o falsificación de firma. Estamos frente a un supuesto, en el mejor de los casos para el adquirente, de un justo título, ya que si bien reúne todas las formalidades, no emana del verdadero propietario, frente a quien el

⁴⁸ CNCiv, Sala F, 27/8/79, LL, 1980-D-295.

⁴⁹ Alterini, Jorge H. - Lloverás, Néstor L., Responsabilidad civil por inexactitudes registrales, ED, 62-547

⁵⁰ Highton, Elena I., "Solución a algunos problemas que plantea el artículo 1051 del Código Civil", LL, 1980-D-290.

acto resulta inoponible⁵¹. Por otra parte, quienes sostienen que en el caso planteado, se estaría amparado por la buena fe, agregan como requisito, que quien adquiriera, haya realizado un estudio de títulos; si el vicio pudo haberse detectado por medio del mismo, entonces no estaría a cubierto.

RECTIFICACIÓN DE LOS ASIENTOS REGISTRALES

La subsanación o rectificación es el procedimiento mediante el cual se provoca concordancia entre la realidad registral y la extraregstral⁵², esa discordancia puede tener un origen material, es decir proveniente de un error o yerro en algún elemento señalado correctamente en el documento inscribible, o ideológico/conceptual, es decir, cuando se inscribe cometiendo un error en el alcance, tipo o carácter del derecho.

Para que se ponga en marcha el mecanismo de rectificación, deben estar presentes tres elementos indispensables: A) inexactitud. B) Título formal, es decir inscribible. C) Legitimación, es decir, aquellos sujetos que están jurídicamente habilitados para incoar la pretensión rectificatoria⁵³. La ley 17.801 contiene las bases necesarias para que en sede registral, mediante los documentos y procedimientos señalados en el Art. 35, se proceda a la rectificación de los asientos inexactos por las siguientes causales: a) error u omisión en el documento inscripto respecto de la matriz o expediente original, b) error u omisión en el asiento registral por diferir este de la rogación que acompañó al documento inscripto. Solución: Caso a: mediante documento de la misma naturaleza, judicial, notarial o administrativo, que el que motivó el asiento. Caso b: mediante el reingreso del documento a fin de rectificar el asiento inexacto teniendo a la vista y tomando en consideración el documento mismo. Estos procedimientos tendientes a producir los efectos indicados no excluyen la posibilidad de la intervención de organismos jurisdiccionales cuando las partes así lo estimen o estén señalados expresamente por las normas legales respectivas. Los asientos inexactos pueden ser rectificadas en la forma indicada siempre que los terceros no se hayan

⁵¹ Alterini, Jorge H., El artículo 1051 del Código Civil y el acto inoponible, JA, doctrina 1971-634.

⁵² IVº Congreso Nacional de Derecho Registral, en “La inexactitud registral y su proyección negocial”. En Vargas de Vallania, Benjamín de Ruiz, Bonetto Decima. Depalma. Buenos Aires. 1985. pág. 100.

⁵³ Conforme clasificación de Vargas de Vallania, Benjamín de Ruiz, Bonetto Decima. Op. Cit. p. 107 y sig.

apoyado en el registro (caso de expedición de certificados) por cuanto en este supuesto es menester que aquellos conozcan la inexactitud y se efectúe su corrección⁵⁴.

García Coni⁵⁵, sostiene que "...si el error estuviera en el asiento, bastará para subsanarlo, una nueva confrontación del documento presentado, en el cual puede ser que deba ser rectificada la plancha de inscripción; además sostiene que en los casos en que sea el propio registrador quien se percate del error, deberá rectificarlo de oficio, es decir, sin la exigencia de una nueva rogatoria, ya que desde que el título ingresa al registro, "le pertenece" (las comillas son nuestras)...". Por su parte, Ventura⁵⁶ plantea que " el error del que nos habla el último párrafo del Art. 35 es propiamente un error registral. El registrador yerra u omite algún elemento consignado correctamente en el documento inscribible, produciéndose por ello la inexactitud. La solución en tales casos procederá teniendo a la vista el documento que la originó. El registrador podrá así comprobar su error y rectificar el asiento acordándolo al instrumento". Finalmente para Villaro⁵⁷, la rectificación se produce acompañando el documento inscripto y solicitándola expresamente. Puede hacerse de manera autónoma o simultáneamente con la transmisión o constitución de un derecho real con respecto al inmueble objeto del folio; además, el autor hace una enumeración no taxativa de los tipos de error de los que puede tratarse: en la descripción del inmueble, en sus elementos parcelarios, nomenclatura catastral, en el nombre de los titulares o en las proporciones del condominio, entre otros supuestos.

MODOS DE RECTIFICAR

Existen dos modos de rectificar un asiento: de oficio o a petición de parte.

De oficio: el registrador subsanará el asiento por medio de los elementos que tenga a su alcance, por ejemplo un asiento precedente, tendiendo a la vista el instrumento que provocó el asiento errado u omitido. No obstante, este es un procedimiento excepcional y sólo podrá llevarse a cabo cuando la rectificación no altere en forma alguna elementos esenciales del negocio inscripto, y no estén involucrados derechos de terceros.

⁵⁴ Despacho de la CIII Reunión Nacional de Directores de Registra de la Propiedad, San Luís, 1972. Citado en Cornejo Américo Atilio. Op. Cit. Páf. 228, 229.

⁵⁵ García Coni. Op. Cit. P.105 y sig.

⁵⁶ Ventura, Gabriel B. Op. Cit.

⁵⁷ Felipe. P. Villaro. Op. Cit. p. 358

A pedido de parte: el legitimado, por motus proprio, acompañando la rogación pertinente, ingresa al registro la documentación notarial, administrativa o judicial (dependiendo o no de la existencia de voluntades encontradas), que podrá ser el mismo documento inscripto u otro nuevo rectificatorio del anterior⁵⁸.

LEGITIMACIÓN RECTIFICATORIA

La Ley hipotecaria española, en su Art. 40 establece que: “La rectificación del registro, sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o del derecho real que no esté inscripto, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto”. Por nuestra parte, carecemos de norma expresa en la ley 17.801 que indique los sujetos legitimados para solicitar la rectificación, por este motivo, la elaboración doctrinal ha considerado que están legitimados para solicitar la rectificación de los asientos, el verdadero titular del derecho inscripto, el tercero que tenga derechos adquiridos o interés legítimo y también el escribano. No obstante debemos diferenciar entre aquellos legitimados para rogar y los que lo están para impulsar el proceso de rectificación. Dentro del primer grupo se encuentran aquellos autorizantes del documento susceptible de ser rectificado: el notario, los jueces y la autoridad administrativa; en cuanto a los segundos, podemos sostener que son aquellos contemplados en el Art. 40 de la ley española.

No obstante ser estos los parámetros generales, la ley nacional deja esta materia al arbitrio de las reglamentaciones administrativas locales⁵⁹.

CONCLUSIONES

- I. Los derechos reales, nacen, se modifican y mueren fuera del registro, la publicidad, además de producir la oponibilidad a terceros, perfecciona pero no crea derechos reales.
- II. Vélez ambicionaba un sistema de registros, lo cual no ideó por razones ajenas a su voluntad.

⁵⁸ Mario M. Carzolio. Op. Cit.

⁵⁹ Art. 38 Ley 17.801: “La organización, funcionamiento y número de los registros de la propiedad, el procedimiento de registración y el trámite correspondiente a las impugnaciones o recursos que se deduzcan contra las resoluciones de sus autoridades, serán establecidos por las leyes y reglamentaciones locales”.

- III. Las inexactitudes “normales” no son inexactitudes registrales en sentido amplio.
- IV. El error en un certificado de dominio, configura un caso de inexactitud registral.
- V. La inexactitud se encuentra causalmente ligada al daño económico que ésta provoca.
- VI. No es lo mismo error que omisión registral.
- VII. No es inexactitud registral en sentido agudo aquella proveniente de errores u omisiones documentales, sino inexactitud documental.

JURISPRUDENCIA

- Corresponde confirmar la sentencia que hizo lugar a la acción de daños y perjuicios entablada por un Banco en razón de no haber podido ejecutar una hipoteca constituida a su favor y responsabilizó a la Provincia de Córdoba y al Registro General de la Provincia que omitió mencionar en un certificado expedido a los fines de la transmisión del dominio, la existencia de un gravamen, pues, ello implicaba que el comprador no tuvo conocimiento del mismo, y que podía alegar que la hipoteca no le era oponible por cuanto adquirió el inmueble de buena fe y confiando en lo que informó el registro⁶⁰.
- El art. 4° de la ley 17.801 (ADLA, XXVIII-B, 1929), sólo establece la imposibilidad de saneamiento de los vicios que pudieran afectar a los títulos inscriptos, sin que ello libere al Registro respectivo de cumplir con las necesarias medidas de control de las formas extrínsecas del título, que abarcan, obviamente la comprobación de la autenticidad de las firmas que suscriben los instrumentos, así como la corrección de los datos sobre el registro notarial en que se formalizan...” “...Estando acreditado que la maniobra realizada en perjuicio del acreedor hipotecario tuvo origen en la falsa escritura en que el presunto deudor basó su conducta dolosa, es indudable la responsabilidad del Registro de la Propiedad Inmueble, toda vez que la inscripción del inmueble en cabeza del deudor hipotecario fue posibilitada por el irregular cumplimiento de las funciones del personal de esa dependencia...”⁶¹

⁶⁰ Cam.Civ.y Com. Córdoba 24/07/2007. Banco de Galicia y Buenos Aires c/ Provincia de Córdoba. LLC2007 (octubre), 960

⁶¹ CS. 18/06/1981. Suffloni de Forcinito, Teresa E. c. Provincia de Buenos Aires. AR/JUR/6750/1981

- A los fines de la responsabilidad del Estado por cumplimiento irregular de su función registral, constituyen requisitos ineludibles para su procedencia la existencia de un daño cierto, la relación de causalidad entre la conducta de la provincia y el perjuicio, y la posibilidad de imputar jurídicamente esos daños a la demandada⁶²
- Cuando se trata de perjuicios derivados de defectos en la inscripción registral de un inmueble —en el caso, cancelación irregular de asientos y errónea información suministrada en los certificados de dominio—, el plazo de prescripción debe computarse desde que el actor tomó conocimiento del hecho dañoso, y ello no requiere noticia subjetiva y rigurosa, sino que tal exigencia se satisface con una razonable posibilidad de información⁶³.
- Procede la demanda de daños y perjuicios, promovida contra una Provincia con fundamento en su responsabilidad derivada de la ejecución irregular del servicio registral a su cargo, si se acredita el cumplimiento defectuoso de las funciones encomendadas al registro, que atienden —sustancialmente— a otorgar un conocimiento cabal de las condiciones de dominio de los inmuebles⁶⁴.
- El Estado debe responder por la falta de servicio en la que incurrió el Registro de la Propiedad Inmueble en el que se tomó razón de un levantamiento de embargo sin respaldo documental alguno, pues, el hecho de que esos asientos no fueran confeccionados por alguno de los agentes encargados de tales tareas no permite eximirlo de responsabilidad cuando, precisamente, su obligación es velar por la corrección de las constancias registrales⁶⁵.
- La responsabilidad del Estado frente al damnificado no es subsidiaria sino directa, toda vez que el deudor no es responsable de la inexactitud de la certificación registral y, por ende, el sujeto pasivo de la pretensión indemnizatoria es el Estado⁶⁶.
- Es inexcusable el error cometido por los empleados del Registro de la Propiedad Inmueble al librar un certificado inexacto sobre ausencia de inhibiciones⁶⁷.

⁶² CS. 25/03/2003. Decker, Guillermo Angel c. Provincia de Buenos Aires. AR/JUR/7184/2003

⁶³ C.N.Civ.SalaG. 14/11/2008. Shell Compañía de Petróleo S.A. c. Estado Nacional. LL.2009-A, 275.

⁶⁴ CS. 12/08/2008. Reynot Blanco, Salvador Carlos c. Provincia de Santiago del Estero. AR/JUR/6142/2008

⁶⁵ CN.Civ. Sala J. 09/05/2006. Yañez, Carlos José c. Registro de la Propiedad Inmueble. LA LEY2006-E, 343

⁶⁶ Lexis N° 14/130393

⁶⁷ Magistrados: Pérez Crocco, Roncoroni. BA B201164. 06/08/2004.