

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

resultado altamente dañino para cada profesión en sí misma: se la rebaja, se la desvaloriza, se la deprecia; con la consiguiente pérdida - difícilmente recuperable - de prestigio.

Las instituciones y colegios que agrupan a los profesionales se encuentran prácticamente impotentes ante tales anomalías. No sólo porque la normativa desregulatoria les quitó fortaleza, sino, sobre todo, porque carecen de posibilidades fácticas para efectuar un control suficientemente válido y corrector, cuando no de la voluntad política para llevarlo a cabo.

Por ello, una vez más nos encontramos ante la pertinencia de la responsabilidad individual. Cada profesional del derecho, de la economía, de las ciencias, sabrá en qué medida su actitud personal podrá afectar su propia conciencia y la reputación de la profesión a la que pertenece. Solamente un futuro - esperanzado, desde luego - podrá dar condigna respuesta a estos interrogantes.

La Dirección

DOCTRINA

EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD ANTE LAS MEDIDAS CAUTELARES Y, EN PARTICULAR, LA MEDIDA DE NO INNOVAR (*) (385)

LUIS FEDERICO BERUTI Y MONICA VIDAL

PONENCIA

La garantía constitucional al derecho de propiedad resultaría de cumplimiento imposible sin un adecuado y eficaz sistema de publicidad registral que resguarde los intereses del comercio y del crédito (art. 17, Constitución Nacional).

La seguridad jurídica sustentada en el principio de publicidad registral propende a afianzar el derecho, asegurar la paz social y promover el bien común.

La seguridad de los derechos que los registros jurídicos de bienes proporcionan se sustenta en la coordinación entre la tutela judicial y la registral de aquéllos, mediante normas que garanticen la actuación del principio de prioridad registral, la inoponibilidad del acto no registrado y la ineficacia de la anulación o resolución del derecho del transmitente, todo ello frente al tercero de buena fe. Se reitera así lo declarado en el punto 6 del tema I de la Carta de México (IV Congreso Internacional de Derecho Registral, 1980, y VIII Congreso Internacional de Derecho Registral, 1989).

La publicidad registral y la seguridad jurídica en sus dos aspectos, estático y dinámico, se complementan e integran un eficiente sistema que garantiza el derecho del tercer adquirente de buena fe y a título oneroso.

La protección jurisdiccional no debe extender los delicados mecanismos del sistema cautelar cuando con ello se lesiona la seguridad jurídica.

Se afecta un interés general cuando, abusando de un poder cautelar genérico, se distorsiona la ley nacional registral, olvidándose que la seguridad jurídica en sus dos aspectos, estático y dinámico, tiene en la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

publicidad de sus asientos su más eficaz complemento.

El objeto fundamental del Registro de la Propiedad es establecer un adecuado sistema de publicidad que proteja los derechos de los terceros, pues, teniendo en cuenta el valor erga omnes de los derechos reales, resulta necesario que esos terceros puedan informarse de la situación jurídica del inmueble.

La certificación registral es uno de los medios eficaces para alcanzar y obtener seguridad en la constitución, transmisión, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles (arts. 22, 23, 24 y 25, ley 17801).

Con relación a los documentos que ingresen con reserva de prioridad, las medidas cautelares no pueden provocar la paralización de la actividad registral en el estado en que se encuentra sin burlar el derecho del comprador de buena fe que adquirió amparado en el certificado respectivo expedido a tal efecto (arts. 22, 23 y 25, ley 17801).

La prohibición de innovar - como medida genérica que es - constituye un complemento de otras medidas cautelares que se hayan tomado para obtener por vía judicial una mayor protección del derecho invocado por el peticionante.

El art. 232 del Cód. Procesal en lo Civil y Comercial consagra la extraordinaria facultad judicial de ordenar la medida cautelar más conveniente para asegurar el cumplimiento de la sentencia. Ese poder genérico debe ejercerse dentro de un criterio de racionalidad y subordinado a la ley y al derecho.

CONCLUSIONES

I. La traba de medidas cautelares no es oponible al tercer adquirente de buena fe y a título oneroso, toda vez que el escribano ha obtenido la prioridad emergente del certificado de dominio.

II. La publicidad registral surge como el medio más eficaz para la cognoscibilidad por parte de los terceros de la existencia de los derechos reales.

III. Ante la colisión de intereses debe prevalecer el derecho del tercer adquirente de buena fe y a título oneroso.

IV. La medida de no innovar no es oponible a la reserva de prioridad obtenida por el documento ingresado para su registración (arts. 5º, 17, 24 y 25, ley 17801).

V. Las denominadas medidas innovativas dentro del marco de lo dispuesto por el art. 232 del Cód. Procesal en lo Civil y Comercial no son comprensivas de una posible "prohibición de inscribir".

BIBLIOGRAFÍA

Constitución de la Nación Argentina.

Andorno, Luis O. y Marcolín de Andorno, Marta, Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17801. Comentada. Anotada, Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 1989.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Vaccarelli, Horacio, Efectos de la medida de no innovar, en orden al bloqueo registral - absoluto o relativo -. Ponencia presentada al tercer plenario, punto I de la XXIX Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, efectuada en San Martín de los Andes, provincia del Neuquén, desde el 14 al 17/10/92.

Fontbona, Francisco I. J., "La reserva de prioridad en el sistema registral argentino", en Revista del Notariado, N° 780, 1981.

Fenochietto - Arazi, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y concordado, t. I, Ed. Astrea, Buenos Aires, 1987.

"Del Blanco, Susana s/recalificación inscripción registro de la propiedad" (Expte. N° 242/83, Sala A).

LAS INEXACTITUDES REGISTRALES. RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS. MODOS (*) (386)

MARIO M. CARZOLIO

Defensor del sistema de registración argentino, adjetivo y causal, el autor es partidario también de conceptualizar la inexactitud con sentido amplio, esto es, como la ausencia de concordancia entre la realidad registral y la extrarregistral, comprensiva esta última de la realidad extradocumental. "Es que la materia prima, la substancia que, vehiculizada en el documento, debe recibir y trabajar el Registro de la Propiedad, es la realidad jurídica de un país, la verdad jurídica que vive y palpita en la comunidad. Y sólo en relación con ella tiene valioso y auténtico sentido hablar de exactitud", expresa.

Luego de brindar una completa clasificación de las inexactitudes, se aboca al análisis del procedimiento de subsanación - sus modalidades y sujetos legitimados - y de los medios de rectificación de los errores u omisiones, sean los generados por el registrador o los ya portados en los documentos inscribibles. Al respecto, con claro sentido práctico, hace especial referencia al tipo de documento que requerirá cada rectificación y al contenido de la minuta rogatoria respectiva.

SUMARIO

I. Introducción. II. Inexactitud. Concepto. 1. Nuestra conceptualización. 2. La definición legal. III. Sistematización. A. Por su causa u origen. B. Por su contenido. C. Por su efecto en la extensión del derecho. D. Desde una perspectiva temporal. E. Según se haya o no publicitado mediante certificación. IV. Procedimiento de subsanación. 1. Modalidad del procedimiento. 2. Naturaleza del documento en que se basa. 3. Legitimación activa y pasiva. 4. Medios de rectificación. A. Error, u omisión, generado en el asiento. B. Error u omisión, generado en una certificación. C. Error, u omisión, generado en el documento. D. Error, u omisión, generado en la rogación. 5. Efectos de la rectificación. V. Conclusiones.

I. INTRODUCCIÓN

Nuevamente los organizadores de un Congreso de Derecho Registral nos proponen centrar nuestra atención en el punto de contacto entre la realidad