

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

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

jurídica y el Registro de la Propiedad, entre la vida jurídica real y la prestación del organismo registral como servicio público encaminado a combatir la clandestinidad operativa y contribuir a lograr seguridad jurídica. Es allí, en la zona de contacto, donde aparece la inexactitud registral.

El tema es de vital importancia, al punto de que, en general, la doctrina, al expedirse sobre la valoración de los distintos sistemas registrales, tiene muy en cuenta la mayor o menor frecuencia con que la inexactitud se manifiesta, y la amplitud y eficacia de los remedios que el sistema ofrece para rectificarla.

Lo registrado debe ser el reflejo exacto de la porción de realidad jurídica que deba registrarse por imperio legal. Pero el hombre no puede sustraerse a las consecuencias de sus defectos y, al intermediar en la vía de contacto - hacia adentro y hacia afuera - entre esas dos regiones de la realidad jurídica - la registral y la extrarregistral - que son también su obra, no puede evitar dejar las huellas de su propia imperfección(1)(387).

Es por eso que la inexactitud se da en todos los sistemas registrales. Decir que la inscripción de carácter constitutivo hace desaparecer toda posibilidad de inexactitud, es precisamente y cuando menos, otra inexactitud(2)(388). Lo que sucede en estos sistemas es que, por imperio de la ley, lo registrado se impone a la realidad, el fiel se inclina hacia el asiento registral restando valor a la verdad exterior. Esto no es otra cosa que la supresión de los efectos de la ausencia de exactitud con el simple recurso de declarar - ministerio legis - rectificada la realidad y así lograr el paralelismo deseado. Hay exactitud e integridad - porque no existe otra realidad más que la que figura en el asiento.

Sin embargo aquellos antiguos sistemas, absolutos y rígidos(3)(389), debieron evolucionar - quizá buscando aproximarse a la Justicia - hacia la aceptación de la doctrina de la inexactitud y de la rectificación y, hoy por hoy, ya ninguno pretende para sus asientos registrales esa nota de infalibilidad forzada(4)(390).

En los sistemas de inscripción declarativa como el nuestro, sin duda el problema de la inexactitud tiene una mayor presencia. La ley reconoce la posibilidad de que los dos mundos, el de la realidad y el registral, no se correspondan configurando una inexactitud, y con la doctrina y la jurisprudencia trata de optimizar la contribución del sistema a la seguridad jurídica a través de los medios de rectificación y de la equilibrada aplicación de dos postulados básicos: el principio latino de la oponibilidad y el principio de protección de la apariencia jurídica.

Entre nosotros, por aplicación del sistema romano del título (escritura pública) y modo (tradición) suficientes, los derechos reales se constituyen, se transmiten y se extinguen antes de su inscripción. El Registro incorpora y publicita la realidad exterior, pero no por ello la mejora o eleva(5)(391). Así lo dispone nuestra ley registral cuando expresa: "La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes"(art. 4º). Las mutaciones jurídicas reales se verifican fuera del ámbito registral y su ingreso a él es "... para su publicidad, oponibilidad a terceros..."(art. 2º). La inscripción coadyuva entonces a lograr la necesaria cognoscibilidad del

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

derecho real, condición ésta indispensable para que pueda ser opuesto, erga omnes y respetado por la comunidad. Luego de la reforma al art. 2505 del Cód. Civil la tradición se mantiene como recaudo para adquirir un derecho real, excepto la hipoteca. Se agrega la inscripción - pero está claro que de una adquisición ya operada - que tiende a dar publicidad a la titularidad derivada de la transmisión, y es con ese sentido y alcance que la perfecciona(6)(392). La inscripción no es modo ni siquiera en la hipoteca. Aquí los asientos registrales se generan en función de un acto jurídico extrarregistral del cual dependen; se los presume exactos e íntegros, pero esta presunción es *juris tantum*(7)(393).

Este sistema de registro declarativo, adjetivo y causal logra óptimos resultados - en orden a su objetivo de alcanzar seguridad jurídica - cuando se apoya en un cuerpo notarial de tipo latino, orgánico y fuerte, que le provee de documentación genuina y plenamente calificada en todos sus aspectos, formales y substanciales.

II. INEXACTITUD. CONCEPTO

En el IV Congreso Nacional de Derecho Registral realizado en Mendoza en 1982(8)(394) se estableció que: "Existe coincidencia en que la inexactitud registral en su aspecto doctrinario es: todo desacuerdo entre la realidad jurídica registral y la extrarregistral", receptando así la conceptualización en sentido amplio. Pero también se reconoció la conceptualización con criterio restringido, al sostener que el art. 34 de la ley 17801 se refiere únicamente "a la inexactitud registral proveniente del contenido de los documentos susceptibles de inscripción o de su registro".

Quedan así delineados ambos criterios, según se compare lo registrado con la realidad extrarregistral o sólo con el documento inscribible. El restringido es consecuencia, sin duda, de pensar la inexactitud desde la posición del registrador: ¿Cómo exigirle al Registro que refleje exactamente una verdad que está fuera del documento si además se le ordena atenerse exclusivamente al contenido documental? El Registro no puede publicitar algo que no conoce! Consecuentemente, en estos casos, si el asiento concuerda con el documento, entonces hay exactitud.

En mi opinión, razonando así, se confunde el concepto de inexactitud con el de la responsabilidad que pueda corresponder al Registro según le sea o no imputable su génesis. Una cosa es la ausencia de exactitud (inexactitud) y otra distinta el porqué de ella y el quién la produjo, interrogantes éstos fundamentales a la hora de establecer los efectos y la responsabilidad, pero que no pueden servir de patrón para determinar si hay o no una inexactitud, cuestión ésta que camina por otros carriles.

Es que la materia prima, la sustancia 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(9)(395). De otro modo estaremos aproximándonos peligrosamente a los sistemas que sólo reconocen la realidad extrarregistral

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

a condición de que concuerde con el asiento.

La exactitud - o su ausencia adjetiva la relación que existe entre lo registrado y la realidad exterior, de la misma manera en que el color califica una cosa. Esa relación es o no exacta tal como aquel objeto es verde o rojo. Inútiles serán nuestras elucubraciones para explicar que su color es otro que el que tiene.

Se trata de confrontar dos ámbitos: si en ambos está la misma y única realidad jurídica hay exactitud. Y si no hay exactitud, lo que hay es inexactitud. Así de simple(10)(396).

II. 1. NUESTRA CONCEPTUACIÓN

De lo expuesto se desprende que entendemos por inexactitud el desorden, el desequilibrio que provoca la ausencia de la situación perseguida y esperada: la exactitud, que no es otra cosa que la concordancia entre lo registrado - y en su caso lo publicitado - y el verdadero estado jurídico de los inmuebles y de los derechos (11)(397).

Creemos necesario conceptualizar la inexactitud en sentido amplio, no centrándola solamente en los casos en que el asiento erróneo u omitido no refleja exactamente la realidad jurídica que a él ha acudido (inexactitud anormal o patológica), sino comprendiendo también las situaciones de desacuerdo entre lo registrado y lo publicitado (inexactitud de origen registral externa) y entre lo registrado y las mutaciones reales que modifican la realidad jurídica y que aún no han llegado al Registro (inexactitud norma[.]).

II. 2. LA DEFINICIÓN LEGAL

Resulta estrecho entonces el concepto que emana del art. 34 de la ley 17801: "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"(12)(398). La expresión "... en orden a los documentos susceptibles de inscripción" parecería reducir el ámbito de la inexactitud a la confrontación entre lo registrado y las constancias del instrumento inscribible. Deja así fuera del concepto los supuestos de desacuerdo entre el documento y la realidad jurídica, y además aquellas alteraciones de esa realidad que son consecuencia de hechos que no se formalizan en un documento - aunque luego se los requiera para probarlas -, tales como la sucesión mortis causa, extinciones de derechos reales personalísimos por fallecimiento del titular, supuestos de extinciones de derechos reales accesorios por extinción de la obligación principal, etc., situaciones todas éstas que una correcta conceptualización debería comprender(13)(399).

Sin embargo el concepto restringido que parece adoptar la ley registral en el art. 34 se transforma en amplio en el siguiente, pues el art. 35 al referirse a la inexactitud proveniente de un error u omisión en el documento, por ejemplo la matriz, reconoce que es la realidad extradocumental - mal incorporada a él - el extremo que debe reflejarse en el Registro(14)(400).

Como quiera que sea, lo cierto es que la doctrina en general no se muestra demasiado insatisfecha con el precepto del art. 34 y considera que en su

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

juego armónico con el art. 35 resuelve satisfactoriamente el problema, facilitándose su aplicación a través de normas locales de carácter registral que contemplan la variada casuística que pueda presentarse.

III. SISTEMATIZACIÓN

A. Por su causa u origen

Sin desmedro de los estudios y distintas clasificaciones realizados por la doctrina nacional y extranjera(15)(401) en relación con la causa - fuente de las inexactitudes, juzgamos acertadas las conclusiones del IV Congreso Nacional de Derecho Registral (Mendoza '82), que dispuso una primera y amplia clasificación en inexactitudes de origen registral y de origen extrarregistral.

Las extrarregistrales por su origen, su nombre lo indica, son las producidas fuera del ámbito registral y las dividimos en normales y anormales o patológicas. Las primeras existen como consecuencia de que en nuestra legislación los derechos reales nacen, viven y se extinguen por actos y hechos jurídicos acaecidos fuera del Registro. De este modo, en el lapso que transcurre desde que se produce una mutación real - constitución, transferencia, extinción - hasta la correspondiente inscripción registral, el asiento continúa publicitando la situación anterior que no se corresponde con la realidad jurídica, conformándose una inexactitud inevitable y sobreviniente que llamamos normal(16)(402).

En otros casos, 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 y que, como dijimos, está en desacuerdo con la realidad jurídica. Estas son las inexactitudes extrarregistrales anormales o patológicas que pueden estar originadas por defecto del documento matriz que no ha incorporado correctamente la realidad jurídica; o por defecto del testimonio que no concuerda con la matriz, o por defecto en la rogación porque se han omitido circunstancias que debían ser registradas. En este último supuesto, es claro que la inexactitud será extrarregistral si el solicitante omitió alguna circunstancia, pero en el caso de error la inexactitud será registral, pues el registrador debió haber formulado la observación pertinente(17)(403).

El segundo grupo, según su causa - fuente, es el de las inexactitudes de origen registral: aquellas cuya circunstancia generadora se produce en el Registro, sea al confeccionar el asiento, sea al emitir una certificación. Puede suceder que el instrumento a inscribir refleje correctamente la realidad, pero que un error u omisión del registrador al realizar la toma de razón, dé como resultado un asiento inexacto, erróneo u omitido, tornando disconforme lo registrado con la realidad. También será registral la inexactitud derivada de un asiento falso.

En cuanto a las certificaciones registrales(18)(404), éstas pueden portar una inexactitud, que más adelante llamaremos externa, básicamente en alguno de estos supuestos: a) el certificado no publicita la realidad registrada en el asiento exacto, sea porque no informa lo registrado, sea

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

porque informa lo no registrado, produciendo en definitiva un desacuerdo entre el asiento, su exteriorización y el verdadero estado del derecho; b) el certificado publicita un asiento que está en discordancia con la realidad extrarregistral: ya existe una inexactitud y el certificado la publicita(19)(405).

B. Por su contenido

Según su contenido las inexactitudes pueden ser materiales o de concepto, división ésta que tiene importancia por la mayor dificultad de rectificación de las últimas. Cuando se escribe una palabra por otra, se equivocan nombres, cantidades, números, que no cambian el sentido o la sustancia del asiento o documento, la consecuente inexactitud será material o no conceptual. Por el contrario, cuando se altera o varía el sentido o significado de un término, de una expresión o de una idea, alterando la sustancia del acto, la inexactitud resultante será de concepto (ideológica).

C. Por su efecto en la extensión del derecho

Teniendo en cuenta el efecto que la inexactitud traerá sobre la extensión del derecho, las habrá extensivas cuando dan por resultado un asiento que crea un derecho (inexistente) o lo extiende más allá de la realidad (ejemplo: se inscribe como total una venta que era de parte indivisa, se inscribe un título nulo) y las habrá reductivas cuando el asiento omite la inscripción de un derecho, o lo inscribe parcialmente o reducido en su extensión (ejemplo: cuando se omite un asiento o se inscribe como de parte indivisa una venta que era por el total). Con las primeras el Registro publicitará más de lo que el derecho es; con las segundas sucederá lo contrario(20)(406).

D. Desde una perspectiva temporal

Si observamos el momento en que se producen, estaremos ante una inexactitud originaria - que es la anormal o patológica - cuando el error u omisión o vicio se manifiesta o se genera al realizarse la toma de razón; existe un desacuerdo inicial, la inexactitud nace originalmente con la inscripción. En cambio, será sobreviniente - normal e inevitable - cuando una mutación real producida en la realidad aún no ha accedido al Registro, tornando inexacto el asiento originario(21)(407).

E. Según se haya o no publicitado mediante certificación

Por último, consideramos útil distinguir, como lo hace parte de la doctrina, las inexactitudes registrales internas, que se dan cuando el asiento no refleja la realidad jurídica extrarregistral, cualquiera que sea el ámbito - documento o asiento - en que el error u omisión se produjo, de las inexactitudes externas, supuestos en los que se agrega la expedición de una certificación (certificado, informe, nota) que, o publicita una inexactitud interna existente en el asiento - de origen registral o extrarregistral - y aún no rectificadas, o no publicita (fuga) o publicita erróneamente lo que sí está registrado en el asiento. En ambos casos la certificación porta una inexactitud: en el primero traslada al exterior un error u omisión que ya

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

estaba en el asiento; en el segundo el error u omisión se produce en el propio certificado y lo publicitado no coincide con lo acertadamente registrado, produciéndose el desacuerdo entre la realidad registral - a la que pertenece el certificado - y el verdadero estado jurídico del inmueble o del derecho (realidad extrarregistral)(22)(408).

IV. PROCEDIMIENTO DE SUBSANACIÓN

Sin duda, la seguridad del tráfico jurídico requiere que los contenidos registrales concuerden con el verdadero estado jurídico de los inmuebles. La exactitud es la situación registral de armonía y equilibrio naturalmente esperada. Todo el sistema gravita hacia la exactitud. La inexactitud patológica rompe esa armonía y libera un conjunto de fuerzas que tienden a restablecerla mediante una serie de actos regulados legalmente: el procedimiento de subsanación.

El IV Congreso Nacional de Derecho Registral (Mendoza '82) con todo acierto definió que "la subsanación o rectificación es el procedimiento mediante el cual se provoca concordancia entre la realidad registral y la extrarregistral"(23)(409).

Dijimos al principio que las bondades de un sistema de registración se miden, entre otras cosas, por la amplitud y eficacia de los medios que éste y el conjunto normativo en que se inserta, ofrecen para lograr la rectificación de los supuestos de inexactitud. Esos medios deben estar integrados a un "procedimiento de subsanación" de fácil aplicación, sencillo y seguro, que permita rectificar con la celeridad que el giro moderno de los negocios jurídicos impone, garantizando la participación de los sujetos activa y pasivamente legitimados y apoyándose exclusivamente en prueba documental auténtica.

La única norma de la ley 17801 que trata el tema es el art. 35. Esa disposición no brinda un procedimiento de rectificación, por lo que su estructuración ha quedado a cargo de la legislación local a través de normas reglamentarias y disposiciones técnico registrales.

IV. 1. MODALIDAD DEL PROCEDIMIENTO

Dos son las modalidades básicas que el procedimiento de rectificación puede tener en nuestro derecho positivo: de oficio y a petición de parte.

a) De oficio: el registrador subsana el error u omisión basándose en constancias que existen en el Registro (ej.: libro diario, asientos, etc.) o como lo prevé la última parte del art. 35 de la ley 17801, "teniendo a la vista el instrumento" que originó el asiento errado u omitido. La vigencia del "principio de rogación" en nuestro sistema hace que la rectificación de oficio por el registrador deba ser excepcional y aplicarse con carácter sumamente restrictivo, siempre que no resulten involucrados derechos de terceros(24)(410).

b) A petición de parte interesada: el solicitante, en forma voluntaria, con la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

rogación respectiva, ingresa al Registro la documentación notarial o administrativa pertinente, que podrá ser el mismo documento inscrito o anotado u otro nuevo rectificatorio, o si ha habido controversia ingresará una resolución judicial - dictada también a pedido de parte -.

La controversia judicial puede fundarse en la existencia o no de exactitud por un supuesto de error u omisión, persiguiéndose directamente la simple rectificación, pero también podrá darse el caso en que la acción principal se encamine, por ejemplo, a probar vicios, declarar nulidades, resolver casos de doble dominio u otros supuestos en que la sentencia, además de dirimir la cuestión central, deberá también ordenar la rectificación de la inexactitud(25)(411).

IV. 2. NATURALEZA DEL DOCUMENTO EN QUE SE BASA

El mentado art. 35 nos dice que la inexactitud deberá rectificarse con "... documento de la misma naturaleza que el que la motivó o resolución Judicial. . .".

La base documental de la rectificación debe ser siempre un instrumento público notarial, administrativo o judicial (art. 3º, ley 17801). En materia de registración inmobiliaria no debe tener cabida el instrumento privado.

Es oportuno destacar que el despacho del IV Congreso Nacional de Derecho Registral (Mendoza '82) sostuvo que si bien la rectificación debe tener reflejo documental, no siempre se requerirá otro documento y de la misma naturaleza, pues hay casos en que el mismo documento, u otro documento auténtico, permiten la subsanación. Anteriormente, en el III Congreso Internacional de Derecho Registral (Puerto Rico '77) las conclusiones expresaron que los documentos subsanatorios "deben tener iguales o superiores características formales de aquel al cual se refieren" para que proceda la rectificación, admitiéndose la siempre cuando el documento sea una resolución judicial(26)(412).

IV. 3. LEGITIMACIÓN ACTIVA Y PASIVA

Es este otro aspecto importante relacionado con el procedimiento de rectificación. Nuestra ley registral nada dice sobre quiénes son los sujetos legitimados para intervenir en el trámite subsanatorio(27)(413).

La doctrina considera que tienen legitimación activa, esto es, que pueden solicitar o demandar la rectificación: el verdadero titular del derecho inscrito, siempre; y en algunos casos también la tendrá el tercero a condición de que tenga derechos adquiridos o emplazados registralmente o interés legítimo. Como que es el autor cierto y responsable del documento, también el escribano autorizante tendrá legitimación para demandar la rectificación.

La legitimación pasiva la tendrá el sujeto a quien el error u omisión a subsanar le concedía algún derecho o le reportaba un beneficio o, lo que es lo mismo, aquel cuyo derecho va a ser afectado o cambiado, o que sufrirá algún perjuicio con la rectificación. Si la rectificación va a afectar o desplazar a un tercero, éste debe ser notificado del peligro que amenaza su derecho y será parte legitimada en el procedimiento rectificatorio.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

IV. 4. MEDIOS DE RECTIFICACIÓN

Cualquiera que sea el origen - registral o extrarregistral - de la inexactitud, cualquiera el ámbito en que el error u omisión se produce, lo cierto es que - excepto cuando nace en una certificación - la inexactitud termina siempre alojada en el asiento.

Tendremos entonces que rectificar asientos que son inexactos: a) por error u omisión del registrador; b) por error u omisión documental, sea porque el testimonio o copia no concuerda con su matriz, sea porque ésta está en desacuerdo con el verdadero contenido y alcance del acto jurídico que instrumenta; c) porque una mutación real extrarregistral ha cambiado el estado jurídico del inmueble o del derecho y el documento respectivo aún no ha ingresado al Registro (inexistencia normal).

Ese asiento inexacto alojará en consecuencia una inexactitud que podrá ser normal o anormal, extensiva o reductiva, material o de concepto, originaria o sobreviniente(28)(414), y referirse, por ejemplo, a los sujetos de la relación (nombres, estado civil y demás datos personales), al contenido y alcance del acto, al derecho mismo, al objeto del derecho o pretensión (individualización y circunstancias parcelarias del inmueble), al documento (tipo, fecha, autorizante) y a su registración (fecha, presentación, registrador, etcétera).

Habida cuenta de que las inexactitudes normales y sobrevinientes se subsanan con la inscripción o anotación del documento que acredita la mutación real extrarregistral(29)(415), referiremos este estudio a los medios de rectificación de las inexactitudes anormales o patológicas, a saber:

A. Error. u omisión generado en el asiento

Se rectifica teniendo a la vista el instrumento inscrito o anotado (art. 35) junto con la respectiva nueva solicitud (rogación), indicando la rectificación que se pretende(30)(416).

Podrá hacerse en forma autónoma o simultáneamente con la transmisión o constitución de un derecho real referente al inmueble objeto del asiento, esto es, usando la modalidad del tracto abreviado, particularmente útil para la rectificación de cualquier inexactitud, incluso las previstas en los puntos siguientes(31)(417).

B. Error. u omisión. generado en una certificación

Es un supuesto de inexactitud que parecería irreversible. En la práctica, si el Registro advierte a tiempo la expedición de un certificado con errores u omisiones, notifica en forma fehaciente al solicitante de la inexactitud detectada. Esa notificación, si bien, en mi opinión, no rectifica la inexactitud, sí será importante a la hora de juzgar la buena fe de quien pretenda sustentar un derecho en el certificado errado.

C. Error. u omisión. generado en el documento

1) En el documento testimonio: si el error, u omisión, está solamente en el testimonio, copia o traslado de la matriz, se rectifica presentando

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

nuevamente al Registro el documento inscrito o anotado definitiva o provisionalmente, previamente corregido y salvado, siempre con la solicitud (minuta rogatoria) respectiva. En los casos en que el error o fundamentalmente la omisión, por su extensión material hiciera imposible la corrección del testimonio notarial inscrito, el escribano autorizante expedirá un nuevo testimonio completo y realmente concordante con su matriz. Si se tratare de una copia u oficio judicial se podrá expedir un oficio complementario. En cualquiera de estos supuestos se presentarán al Registro siempre ambos documentos, el originario y el rectificatorio, con la correspondiente solicitud(32)(418).

2) En el documento matriz: en estos casos se procederá según el error, omisión o vicio de que se trate, pero cualquiera que fuera su envergadura, sin excepción, se requerirá un nuevo documento auténtico, de igual o superior jerarquía que aquel al que subsana (33)(419).

Tratándose de la matriz de una escritura pública, defectuosa en cuanto a la naturaleza del acto, o en sus aspectos subjetivos u objetivos, por error u omisión en su redacción, se recurre a instrumentos idóneos integrados a lo que la doctrina notarial llama "procedimiento de subsanación"(34)(420).

Esos instrumentos son las escrituras aclaratorias, rectificatorias o complementarias, utilizables siempre que no se esté ante un posible supuesto de nulidad(35)(421).

Cuando se trata de explicar mejor o dar claridad a algún aspecto, o expresión, oscuro o confuso, se recurre a las aclaratorias. En las rectificatorias se enmiendan o corrigen los errores, materiales o ideológicos, en que se hubiera incurrido, sea en las enunciaciones notariales o en las manifestaciones de las partes. Las complementarias son escrituras que suplen omisiones de la anterior, incluyendo elementos, cualidades o circunstancias que aquélla no tenía (36)(422).

En jurisdicción de Capital Federal, estas escrituras deben autorizarse a requerimiento de quien tenga interés legítimo, no pudiendo el escribano actuar de oficio(37)(423).

Si se están afectando aspectos esenciales del acto, deben comparecer todos los intervinientes en la escritura anterior que se subsana. Si así no fuera, bastará la intervención unilateral de la parte que estuviere interesada. Claro que si la rectificación del asiento pudiera colisionar con derechos de terceros con emplazamiento registral - se pedirá siempre una certificación con reserva de prioridad -, la controversia deberá ser resuelta en forma previa, en sede notarial si hay acuerdo o recurriendo a la vía judicial en caso contrario(38)(424).

El testimonio o copia del nuevo documento - escritura, acto administrativo, resolución judicial - deberá presentarse al Registro juntamente con el original primero inscrito o anotado y con la correspondiente solicitud de rectificación(39)(425).

D. Error, u omisión, generado en la rogación

En estos casos bastará con ingresar una nueva solicitud (principio de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

rogación) sin el error u omisión, como hubiere correspondido en la primera presentación, y con las aclaraciones necesarias, recabando la rectificación del asiento y adjuntando el documento inscrito o anotado(40)(426).

IV. 5. EFECTOS DE LA RECTIFICACIÓN

La principal consecuencia de la rectificación es el retorno a la exactitud. El asiento inexacto es modificado, o dejado sin efecto, por un nuevo asiento que restablece la armonía.

Si la subsanación provocó daño podrá dar lugar a responsabilidad y al consecuente resarcimiento.

Según las características de la inexactitud rectificada, surgirán otros importantes efectos (por ejemplo: cambio en las condiciones del negocio jurídico, en sus aspectos subjetivos u objetivos, desplazamiento de terceros e incluso del titular registral) que por los límites impuestos a la extensión de este trabajo no podemos analizar ahora.

V. CONCLUSIONES

En nuestro derecho, por aplicación del sistema romano del título (escritura pública) y modo (tradición) suficientes, los derechos reales se constituyen, se transmiten y se extinguen antes de su inscripción. El Registro incorpora y publicita la realidad exterior, pero no por ello la mejora o eleva. Las mutaciones jurídicas reales se verifican fuera del ámbito registral y su ingreso a él es "... para su publicidad, oponibilidad a terceros..." (art. 2º).

Debe conceptualizarse la inexactitud en sentido amplio, comprendiendo todos los casos en que el asiento no refleja exactamente la realidad jurídica (inexactitudes normales y anormales) y además las situaciones de discordancia entre lo registrado y lo publicitado mediante certificación (inexactitud externa).

Inexactitud es el desacuerdo entre lo registrado - y en su caso lo publicitado - (realidad registral) y el verdadero estado jurídico de los inmuebles y de los derechos (realidad extrarregistral).

Sistematización: por su origen hay inexactitudes registrales y extrarregistrales; éstas últimas pueden ser normales o anormales. Por su contenido las hay materiales y de concepto. Por su efecto en la extensión del derecho: reductivas y extensivas. Las hay originarias y sobrevinientes, según el momento en que se producen, e internas o externas, según las lleve o no al exterior una certificación.

La exactitud es la situación registral de armonía y equilibrio, naturalmente esperada. Todo el sistema gravita hacia la exactitud. La inexactitud patológica rompe esta armonía libera un conjunto de fuerzas tendientes a restablecerlo mediante una serie de actos regulados legalmente: el procedimiento de subsanación.

Este procedimiento de subsanación debe ser de fácil aplicación, sencillo y seguro, que permita rectificar con la celeridad que el giro moderno de los negocios jurídicos impone, garantizando la participación de los sujetos activa y pasivamente legitimados.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Básicamente dos son las modalidades que tiene ese procedimiento en nuestro derecho: a) De oficio por el registrador: excepcional, de aplicación restrictiva y siempre que no involucre derechos de terceros. b) A petición de parte interesada: voluntariamente, mediante documento notarial o administrativo, o si ha habido controversia, por resolución judicial (dictada también a petición de parte).

La base documental de la rectificación debe ser siempre documento auténtico. Según el caso, bastará presentar al Registro el documento inscrito, o deberá ingresarse el testimonio o copia corregido y salvado o un nuevo documento Junto con el anterior, o recurriendo a la modalidad del tracto abreviado, siempre con la rogación respectiva. En sede notarial se aplica la doctrina de las escrituras aclaratorias, rectificatorias y complementarias, autorizadas siempre a requerimiento de quien tenga interés legítimo, esto es, todos los intervinientes en la escritura anterior que se subsana si se afectan aspectos esenciales del acto, o en caso contrario la parte interesada.

Están legitimados para demandar la rectificación: siempre el titular del derecho inscrito; en algunos casos también el tercero, si tiene derechos adquiridos o emplazados registralmente. También está legitimado el escribano.

El efecto principal de la rectificación es el retorno a la exactitud. Un nuevo asiento restablecerá la armonía. Habrá responsabilidad si hubo daño. (41) (427) (Continuación de nota)(428)

LA PRETERICIÓN DE HEREDEROS FORZOSOS NO ES CAUSAL DE NULIDAD DEL TESTAMENTO, SOLO OBLIGA A SALVAR LA LEGÍTIMA DE LA NUERA VIUDA; EN LO RESTANTE ES VÁLIDO EL TESTAMENTO (*)(429)

FRANCISCO FERRARI CERETTI

SUMARIO

I. Un reciente planteo judicial. II. La modificación del Código Civil por la ley 17711. III. El derecho de la nuera viuda en la sucesión de los suegros. IV. La justicia de la sentencia pronunciada

I. UN RECIENTE PLANTEO JUDICIAL

La Cám. Nac. Civ., Sala J, el 7/5/92(1)(430) ha rechazado la demanda instaurada por una nuera viuda sin hijos por nulidad del testamento, sin dejar de reconocer la legitimidad de su derecho a la parte que por ley le corresponde.

Los repertorios jurisprudenciales y los tratados muestran diversos casos sobre el tema, motivo de este estudio.

II. LA MODIFICACIÓN DEL CODIGO CIVIL POR LA LEY 17711

Vélez Sársfield, según Maffía(2)(431), siguió el proyecto de García