

## REGISTRO DE LA PROPIEDAD: FE PÚBLICA REGISTRAL. INOPONIBILIDAD DE LOS ASIENTOS DEFECTUOSOS A TERCEROS DE BUENA FE. ESCRIBANO: RESPONSABILIDAD\*

### DOCTRINA:

- 1) *El principio de la fe pública registral -fundado en la presunción de exactitud del registro a favor de los adquirentes de buena fe- no ha sido incorporado técnicamente a nuestro derecho. En efecto, aunque de las normas contenidas en los arts. 2º, 20 y 22 de la ley 17801 (Adla, XXVIII-B, 1929) se desprende la inoponibilidad a terceros de los derechos no inscriptos, la protección que se acuerda a los terceros es de carácter negativo y traduce la vigencia del principio de completitud e integridad.*
- 2) *En nuestro sistema legal, la efectiva publicidad registral cumplida en cada caso particular puede*

*ser desvirtuada en sus efectos mediante la prueba del conocimiento por el tercero de que su actitud no se ajusta sinceramente al comportamiento debido. Ello así, pues el principio de la fe pública registral no ha sido incorporado técnicamente a nuestro derecho.*

- 3) *La buena fe supone la creencia o ignorancia de no dañar un interés ajeno tutelado por el derecho, pero no es un principio dogmático ni producto de una creencia intuitiva, pues la creencia generadora del convencimiento del sujeto debe estar fundada en elementos exteriores que le proporcionen la información suficiente para creer. Tal es el criterio que*

\*Publicado en *La Ley* del 03/03/98, fallo 96.721.

*legítima el beneficio de la inoponibilidad a terceros del asiento registral inexacto.*

- 4) *Si del certificado emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble surge un asiento defectuoso y suficientemente alertador de la necesidad de investigar su origen, el tercero adquirente, para alegar buena fe merecedora de la inoponibilidad que pretende, debió investigar la realidad extrarregistral.*
- 5) *La responsabilidad que el Estado le ha encomendado al escribano público, como cristalizador de la forma con la cual la ley quiere brindarle seguridad a la comunidad, conduce necesariamente a*

*exigirle una mayor diligencia y precaución. Así, dado que las obligaciones que asume no tienen por qué ser expresas, pues pueden estar implícitamente establecidas en la ley o por la fuerza de la costumbre, si surge la necesidad de investigar los títulos, el cumplimiento de las diligencias que es dable esperar a su respecto no pueden desvincularse de esta pauta.*

Cámara Nacional Civil, Sala I, 8 de abril de 1997.

Autos: “Masri, Victoria S. c. Registro de la Propiedad Inmueble 306/96”.

Dictamen del Fiscal de Cámara:

I. Concedido por V.E. el recurso de apelación deducido por la Esc. Victoria S. Masri, vuelven estos autos a esta oficina a fin de que me expida sobre el fondo del mismo.

Los agravios contra el decisorio de fs. 36/40 del Director General del Registro lucen glosados a fs. 60 y siguientes.

II. A fin de proceder a la escrituración del inmueble ubicado en la Avda. Santa Fe 2564/66/68, unidad N° 19, del 9° piso, con más la unidad complementaria XXI (baulera) y la onceava parte indivisa de la unidad complementaria N° 1 (cochera), la escribana recurrente solicitó, el 26 de enero de 1996, el correspondiente informe registral (N° 265.467) que se encuentra glosado a fs. 9. De su tenor, entendió que no existían gravámenes, razón por la cual procedió a realizar la escritura traslativa, el día 31 del mismo mes y año.

Dicho acto notarial se instrumentó del modo que informara la documental de fs. 1/4, señalándose en el punto 3°, apart. b) que “el inmueble descripto no reconoce contratos, ni está afectado por embargos ni gravámenes de ninguna naturaleza”.

Como se advierte de lo actuado, cuando la recurrente presentó la escritura para su toma de razón registral se opuso a tal propósito la existencia del asiento que se advierte al pie del rubro 7 de fs. 10 vta. Ante tal decisión del registrador, planteó los recursos a los que hice referencia en mi dictamen de fs. 71. Tanto el recurso de recalificación como el de apelación ante el Director del Registro fueron desestimados, lo que origina la articulación del recurso de apelación judicial al que sí hizo referencia.

III. Es menester advertir, a mi juicio, que lo que se trata en esta instancia no es otra cosa que juzgar sobre la eficiencia o inoponibilidad del asiento que figura al pie de la columna siete de fs. 10 vta. y no sobre las consecuencias administrativas o patrimoniales que el proceder de la notaria recurrente o del registrador pudiera traer aparejadas.

Para ello es menester advertir que el art. 23 de la ley 17801 señala que “ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles sin tener a la vista... certificación expedida a tal efecto por dicha oficina en la que se consigne el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registradas...”.

IV. Estudiando la queja de la apelante, por otra parte, se advierte que su argumentación es doble. Dice, por un lado, que existiendo asientos posteriores que perfeccionan el antes mentado, se demuestra que éste no tiene relevancia. Por lo cual no ha existido la publicidad debida de la situación dominial. Por otra parte, si el propio Registro reconoce que el asiento es imperfecto, la funcionaria fedataria no se encuentra obligada por el mismo.

En este aspecto, debe observarse que el asiento debió realizarse conforme lo disponen los arts. 155 y sgtes. del dec. 2080/80 y el inc. b) del art. 14 de la ley 17801. Por otra parte, como bien lo puntualiza el Director del Registro, el asiento en estudio ha omitido “el número de orden y la denominación (litis) que es de práctica consignar y debe hacer el registrador en cumplimiento de las instrucciones internas impartidas...”.

La pregunta será, entonces, si ese asiento, con las dos falencias apuntadas, resulta equiparable a la hipótesis que fuera analizada por este Tribunal en el plenario del 21 de abril de 1976 *in re* “A. De Malbin, Gladys” (ED, 67-267 - *La Ley*, 1976-C, 47-).

Y mi opinión es negativa. En efecto, como se desprende del ilustrado voto de César Yáñez, vocal preopinante en el acuerdo, el caso que se trataba no era el de un asiento irregular sino la hipótesis de un gravamen del que había tomado razón del registro, pero que no aparecía en el certificado de informes sobre el dominio y gravámenes.

V. En el caso de la especie, existe una información registral que en el rubro 7 (gravámenes, restricciones e interdicciones) expresa la existencia de la anotación de una resolución de fecha 4 de julio de 1994, en los autos “Santa Fe N° 2564 S.A. c. Cappelletto Alejandro C. y otros s/ restitución” (expte. 270.685) del Juzgado Civil N° 93, secretaría 19, la toma de razón se hizo mediante la presentación 31.569 del 28 de febrero de 1995.

Este solo dato en el rubro de gravámenes y restricciones, pese a sus imperfecciones, ha sido suficiente -a mi juicio- como para saber que existían aquellos con relación a la matrícula 190.649.501 y 03. El propio registro o la compulsas del expediente hubieran bastado para eliminar la duda que pudiera haber tenido la notaria.

Pero la argumentación de la quejosa se torna insostenible si se leen los anteriores asientos del rubro 7 donde se evidencia que el juicio “Santa Fe N°

2564 S.A. c. Cappeletto y otros s/ restitución” venía siendo el origen de una anotación preventiva de la litis desde septiembre u octubre de 1987.

VI. De lo dicho, se advierte no sólo la imposibilidad de equiparar el caso a la hipótesis prevista en el plenario del 21 de abril de 1976 (*La Ley*, 1976-C, 47) sino, por sobre todo, se impone descalificar el recurso, una vez que se repara en la responsabilidad que pesa sobre los notarios en punto a la custodia de la fe pública en materia negocial.

Es por todo ello que, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas que puedan caberle al registrador, por las falencias a las que se hizo referencia, no cabe en la especie otra solución que el rechazo de apelación que se juzga en esta sede. - Marzo 13 de 1997. - *Carlos R. Sanz*.

2ª Instancia.- Buenos Aires, abril 8 de 1997.

*Considerando:* Bien señala el Fiscal de Cámara que el objeto comprendido en el recurso no es la responsabilidad del registro sino la inoponibilidad del asiento cuestionado a la adquirente. Para ello es menester indagar sobre dos conceptos, esto es, el principio de la buena fe y el de la fe pública registral. Esta última, adoptada en otros sistemas legales, se funda en el principio de exactitud en sentido estricto: el registro se presume exacto en favor de los subadquirentes de buena fe, para quienes lo que enuncia es correcto, aunque sea inexacto (conf. Alterini, Jorge, *Importancia del estudio de títulos*, págs. 21 y sgtes. nº 88, en *Gaceta del Notariado*, Santa Fe, mayo-agosto de 1982). El fundamento de este criterio objetivo no es otro que conseguir la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario (conf. Lloveras, Néstor - Coghlan, Antonio, *El artículo 1051 del Código Civil; fe pública registral o estudio de títulos*, en *ED*, 103-992 y sgtes.).

En nuestro derecho, en cambio, el principio de la fe pública registral no ha sido incorporado técnicamente, pues aun cuando de las normas contenidas en los arts. 2º, 20 y 22 de la ley 17801 se desprenda la inoponibilidad a terceros de los derechos no inscriptos, la protección que se acuerda a los terceros es de contenido negativo y traduce la vigencia del principio de presunción de completitud o integridad (conf. Lloveras - Coghlan, op. cit.). Por ello es que en nuestro sistema legal la efectiva publicidad registral cumplida en cada caso particular admite ser desvirtuada en sus efectos mediante la prueba del conocimiento por el tercero de que su actitud no se ajusta sinceramente al comportamiento debido (conf. Lloveras - Coghlan, op. cit., pág. 977). Si ello es así, aun frente a la inexistencia o incorrección absoluta de un asiento *a fortiori*, será de aplicación este postulado cuando éste es deficiente.

Se desprende de lo expuesto que nuestro ordenamiento prevé la posibilidad de que los asientos registrales no necesariamente son exactos o -dicho de otro modo- que son potencialmente inexactos. De modo que necesariamente debe precisarse qué se entiende por “buena fe”, que es en definitiva el criterio que en nuestro ordenamiento legitima la aplicación del beneficio de la inoponibilidad acordado a los terceros.

La buena fe supone la creencia o ignorancia de no dañar un interés ajeno tutelado por el derecho. Se trata de una suerte de “legítima ignorancia”, esto es,

tal que con el uso de la normal diligencia no hubiera podido ser superada (conf. de los Mozos, José Luis, *El principio de la buena fe*, págs. 58 y sgtes. con cita de Betti, Ed. Bosch, Barcelona, 1965). Vale decir que la buena fe no es un principio dogmático ni producto de una creencia intuitiva. Antes bien, la creencia generadora del convencimiento del sujeto debe estar fundada en elementos exteriores que le proporcionen la información suficiente para creer (Lloveras - Coghlan, op. citado).

En lo que al escribano respecta, la aplicación de los principios expuestos resulta indudable. La directriz para apreciar convenientemente su función no puede ser otra que la contenida en los arts. 902 y 909 del Cód. Civil. La responsabilidad que el Estado le ha encomendado como cristalizador de la forma con la cual la ley quiere brindar seguridad a la comunidad, conduce necesariamente a exigirle una mayor diligencia y precaución. De allí es que se ha sostenido que las obligaciones que asumen no tienen por qué ser expresas, pues pueden estar implícitamente establecidas en la ley o por la fuerza de la costumbre (art. 17, Cód. Civil). De modo que si dentro de estos últimos surge la necesidad de investigar los títulos, el cumplimiento de las diligencias que es dable esperar a su respecto no puede desvincularse de esta pauta (conf. Alterini, op. citado).

Desde la perspectiva apuntada, ni los vicios o errores que se advierten en el certificado aludido, así como tampoco el reconocimiento que al respecto hubiere efectuado el registro -y que se pone en evidencia en las posteriores enmiendas- son idóneos para enervar el deber de previsión exigible al escribano; ello, claro está, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas o patrimoniales que resulte menester deslindar en su caso por la vía y forma pertinentes.

Ahora bien, es evidente que en el certificado aludido no se han observado las reglas establecidas en los arts. 14 y conchs. de la ley 17801 y 32 del dec. 2080/80, el asiento N° 6 ubicado en el rubro 7 correspondiente a gravámenes, restricciones e interdicciones, pero ello no implica que el asiento era inexistente sino defectuoso. No obstante, era lo suficientemente alertador de la necesidad de investigar el origen del asiento, por cuanto -según los dichos de la apelante- resultaba absolutamente ininteligible. En efecto, no puede soslayarse que luego de la línea trazada figuraba la carátula de un expediente y número de juzgado que coincidía con los referenciados en los dos asientos anteriores que habían perdido vigencia, pero que el primero databa del año 1997. De modo que si bien es cierto que allí no consta el registro de la medida, para alegar buena fe merecedora de la inoponibilidad que se pretende, la investigación de la realidad extrarregistral se imponía, pues no pudo escapar al conocimiento de la escribana la evidente confusión que surge del asiento y su necesidad de esclarecerla.

Por lo demás, sostener que tratándose de una ley nacional resultaría absurdo exigir la compulsa del expediente en casos semejantes a escribanos con registro fuera de la jurisdicción, no es apropiado al caso pues se trata de un argumento abstracto que se compece con la realidad de este asunto.

Por ello, y de conformidad con el dictamen del Fiscal de Cámara, a cuyos fundamentos propios el tribunal se remite, se resuelve: desestimar el recurso interpuesto. -Eduardo L. Fermé. -Julio N. Ojea Quintana. -Delfina M. Borda.

## NOTA A FALLO LA BALANZA DE LA JUSTICIA ¿SIEMPRE SE INCLINA BIEN?

Por Juan Cruz Ceriani Cernadas

Con toda honestidad, hemos dudado mucho sobre si era o no apropiado comentar este fallo de la Sala I, o sólo publicarlo sin glosa alguna. La respuesta afirmativa está dada por algo que consideramos de vital importancia: poner sobre alerta al notariado respecto de decisiones jurisprudenciales que, al margen de su razonabilidad, pueden incidir directa o indirectamente en el ejercicio profesional.

En el *sub examen* hay hechos y circunstancias que son incontrastables: en un asiento defectuoso del Registro de la Propiedad Inmueble que provoca, o al menos permite, una inadvertencia por parte de la escribana actuante.

Las argumentaciones del señor fiscal de cámara, recogidas y aumentadas por la propia sala, están dirigidas casi exclusivamente a resaltar los principios de la buena fe y de la fe pública registral, así como el notarial deber de previsión con “una mayor diligencia y precaución”. Con tales fundamentos, exigen un comportamiento notarial que excede de la interpretación del asiento defectuoso, llegando a requerirle una tarea extrarregistral para esclarecer lo que quiso informar el Registro y que, en la realidad, no informó, o no lo hizo convenientemente.

Puede pensarse que debería haber prevalecido la norma expresa contenida en el art. 20 de la ley 17801 que, en cuanto a los derechos inscriptos, manda que sólo podrán acreditarse por las certificaciones a que se refieren los artículos 23 y siguientes (correctamente expedidos, desde luego).

También puede tenerse presente que tanto dicha ley (arts. 34 y 35) como el decreto 2080/80 (arts. 78 a 85), sólo se refieren a las inexactitudes registrales y a las formalidades de su rectificación, pero no ponen de manifiesto las consecuencias de dichas inexactitudes.

En el fallo, las consecuencias recaen, en definitiva, sobre la escribana actuante. Ella no pudo tener inexactitudes tan fácilmente rectificables como un asiento registral. El Estado rectifica, modifica, aclara, incluso extemporáneamente. El notario, una vez hecha su interpretación -quizás no muy diligente- del asiento erróneo, no tiene alternativas: se responsabiliza.

La cuestión, por lo dicho, no era de fácil dilucidación y dejaría perplejo a más de un jurista.

Sin embargo, ante la conjunción de ambos “errores”, la balanza de la justicia se inclinó por “subsana” el registral -morigerando o aun suprimiendo sus efectos-, y por declarar irreparable el notarial.