

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.

Como corolario, insistimos en lo expresado al comienzo, haciendo hincapié en el extremo cuidado que ha de tenerse cuando se trata de interpretar los asientos de un certificado de dominio.