

LEY NACIONAL REGISTRAL INMOBILIARIA: UNA MIRADA A TREINTA AÑOS DE SU VIGENCIA...

Por **Lilia Noemí Diez** *

“...le tocó vivir tiempos difíciles
igual que a todos los hombres...”

Jorge Luis Borges**

El primero de julio de 1998 se cumplieron treinta años de la sanción de la Ley Nacional Registral Inmobiliaria, sucesora de la ley 17417 (que rigió en Capital Federal) y del decreto ley 11643/63, ratificado por ley 6736 (que rigió en la provincia de Buenos Aires). Es considerada una de las leyes más importantes de este siglo, junto con la ley 17711, por haber modificado profundamente el Derecho Civil argentino.

Dicha ley se basó en un proyecto elaborado por los doctores Edgardo Augusto Scotti, director general del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal y Miguel Norberto Falbo, director del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, quienes tomaron en considera-

* Profesora de Derecho Privado de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad Nacional del Nordeste. Profesora de Derecho Registral de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad Nacional del Nordeste. Subdirectora del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia del Chaco.

** Jorge Luis Borges, “Funes, el memorioso”, en *Artificios*, publicado bajo el título *Ficciones*, junto con otra recopilación de relatos titulada *El jardín de los senderos que se bifurcan*, Alianza Editorial, Madrid, 1995, pág. 14.

ción las directivas dadas en la I Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad (La Plata–Buenos Aires, 1964) y fue aprobada con algunas modificaciones en San Miguel de Tucumán (II Reunión Nacional, 1965) y definitivamente en Santa Fe (III Reunión Nacional, 1966), conforme se consigna en el respectivo mensaje de elevación de esta ley¹. Ha dicho el Dr. Raúl García Coni: “Nuestro país debe enorgullecerse de contar con el más moderno sistema registral inmobiliario dentro del derecho comparado. Ello ha sido reconocido por los estudiosos de la especialidad que nos visitan en procura de información científica, y el tema ha sido tratado en congresos internacionales”^{2 3}.

Compartimos lo expresado por el prestigioso maestro, pero creemos que teniendo en cuenta los cambios operados en el ámbito jurídico, la incidencia de nuevas tecnologías, que constituyen una gran vía de modernización, y el desarrollo de registración inmobiliaria, se hace necesaria una reforma de la ley.

Ahora bien, ¿sobre qué aspectos versará la reforma que proponemos? Creemos que sobre dos muy importantes, uno de ellos, la “modernización y adaptación” de la ley registral a los tiempos que corren y otro, la incorporación de algunas figuras en su texto, por este motivo hemos reflexionado acerca de instituciones que carecen de regulación legal, registralmente hablando, o que están necesitadas de renovación por el carácter obsoleto de sus preceptos o por las dificultades que se apreciaron en su aplicación práctica. Abordaremos estos aspectos por separado. Con respecto al primero, seguramente la mayoría de nuestros lectores, con no más que alguna u otra disidencia, coincidirá con nosotros; con relación al segundo, se suscitarán seguramente opiniones a favor y en contra.

Siguiendo esta sistemática, y prestando la máxima atención al ejercicio profesional de la función pública registral y su adaptación a los nuevos requerimientos de la sociedad, nos atrevemos a escribir:

I. Modernización de la Ley Registral

1. Técnicas informáticas

Acerca de la informatización del Registro trató el Despacho II Tercer Plenario de la XXIX Reunión Nacional de Registros de la Propiedad Inmueble (San Martín de los Andes, Neuquén, 1992).

Nuestra ley 17801 no contiene referencia alguna a la aplicación de tecnologías modernas en el Registro de la Propiedad Inmueble, pues la misma data de 1968, cuando todavía no existía la “revolución informática”, proveniente de los EE.UU. y de Japón.

Sin embargo, los registros argentinos han realizado un lento pero sosteni-

(1) Luis O. Andorno, Marta Marcolín de Andorno, *Ley Nacional Registral Inmobiliaria – Ley 17801. Comentada y anotada*, 1ª edición, Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 1989, pág. 36.

(2) Raúl García Coni, *Registración Inmobiliaria Argentina*, 1ª edición, Ed. Depalma, Buenos Aires, 1983, pág. 15.

(3) XI Congreso Internacional del Notariado Latino, 1971; y III Congreso Internacional de Derecho Registral, Puerto Rico, 1977 (Nota N° 13, pág. 15 del autor que se cita en la nota anterior) y Fernando López de Zavalía, ob. cit., pág. 247.

do desenvolvimiento técnico aplicando con cautela las posibilidades que les proporcionaba la informática, tales como la microfilmación, sistemas integrados de datos e imágenes, escáner de documentación registral, etcétera.

La utilización de medios técnicos modernos es hoy una “necesidad” para extender los servicios que presta el Registro, ya que posibilita la reducción del término del despacho diario de certificados, informes e inscripciones, y permite también la creación de nuevas prestaciones, tales como los servicios registrales de información al consumidor⁴, en un todo de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 42 de la Constitución Nacional y los artículos 4 y 19 de la ley 24440 de Defensa del Consumidor, servicios que existen en los Registros Inmobiliarios del viejo continente. Además, soluciona gran parte del importante problema que genera el archivo de la documentación registral y su almacenamiento en lugares apropiados⁵.

Creemos que deberán determinarse con carácter reglamentario las formas de comunicación que permitan la dación de publicidad a distancia a través de medios informáticos (presentación de documentos mediante fax, envío de informes o certificados por fax o correo electrónico)⁶, utilización de fax para comunicaciones interregistrales, interconexión informática de los Registros de la Propiedad Inmueble por medio de teleprocesamiento de información. Todo ello salvaguardando la seguridad jurídica en cuanto a la autenticidad de los documentos y los principios sobre los que se asienta la publicidad registral (“interés legítimo del solicitante”, artículo 21 ley 17801; exclusión de publicitar datos que afecten a la intimidad, artículo 19 de la Constitución Nacional; exclusión de la publicidad en masa o que pretendiese la creación de registros paralelos; constancia en el registro de la identidad de la persona que solicita la información, de manera que aquel de quien se ha pedido la misma pueda conocer la identidad del solicitante).

También sería importante que se legislara acerca del archivo de la documentación en los registros, dado el gran volumen documental existente en ellos (planos, minutas, copias), mediante la opción de algunas técnicas de microfilmación, sistemas integrados de datos e imágenes, escáner de documentación registral, entre otras. Asimismo, sería conveniente establecer un plazo para la guarda de las copias de la documentación que se ha diligenciado en el Registro, dado que muy a menudo falta espacio en los inmuebles y cada Registro, conforme el artículo 39 de la ley 17801 y su respectiva ley provincial reglamentaria, tiene un plazo de guarda y conservación de documentación re-

(4) De nuestro trabajo “El Derecho del consumidor a la información registral”, *Revista del Notariado*, N° 852, 1998, pág. 55.

(5) De nuestro trabajo “Nuevas tecnologías y registro de la propiedad”, *Revista del Notariado*, N° 849, 1997, pág. 52.

(6) “La utilización de la informática plantea, ante todo, un problema de límites, por el peligro de que se llegue, a través de una mitificación de las técnicas, a dejar en un segundo plano lo que constituye la esencia de la función registral, y el registrador puede utilizar los medios informáticos como herramientas auxiliares que la faciliten pero nunca siendo sustituidos por aquéllas”. Informe de la comisión tercera de la II Asamblea de Registradores, Madrid, agosto de 1998, Boletín Colegio de Registradores de España, N° 42, 1998, pág. 2755.

gistrar diferente en función de la cantidad de documentación a guardar y de la capacidad de archivo. (El despacho II de la XXXIV Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble –La Rioja, 1997–, recomienda “el empleo del sistema de imágenes digitales” para guardar la información en sus discos ópticos, atendiendo a las ventajas y conveniencias de esa técnica de archivo)⁷.

2. Medidas de seguridad

Creemos necesaria la adopción legal de medidas mínimas y obligatorias de seguridad para la protección de la documentación registral (folios de seguridad fibras ópticas, escáner de documentos con lápiz óptico, etc.), a fin de obligar a que los gobiernos provinciales provean a los registros de estos elementos mínimos, sin perjuicio de que las leyes reglamentarias provinciales, tal como lo establece el artículo 38 de la ley 17801, dispongan medidas complementarias de seguridad a fin de impedir o por lo menos dificultar la comisión de delitos⁸ por registradores infieles, dentro del Registro de la Propiedad.

3. Exclusión de la publicidad en masa o que pretendiese la creación de registros paralelos

La filosofía de la institución registral responde a la idea de seguridad jurídica; el Registro de la Propiedad Inmueble es el lugar donde se esencializa el papel promotor, realizador y conservador de la seguridad inmobiliaria. El “cambio social” que golpea las puertas del Registro es variado: las nuevas expresiones del derecho de propiedad (clubes de campo, multipropiedad, cementerios privados, barrios cerrados, etc.); las nuevas formas de “financiamiento de la vivienda” establecidas en la ley 24441 (fideicomiso, *leasing*, letras hipotecarias); la protección que dispensa la ley 24240 de Defensa del Consumidor a los adquirentes de viviendas nuevas y lotes de terreno para viviendas, y el derecho a la información del consumidor, consagrado en el art. 42 de la Constitución Nacional y en la citada ley; la gran cantidad de solicitudes de informes, a la que se ha sumado la solicitud de incorporación de la base de datos del Registro a la de otras instituciones crediticias o fiscales; cambios a los que el Registro de la Propiedad Inmueble no está ajeno ni ausente, sin olvidar que la “crisis” que sufrimos los seres humanos, tanto de valores como económica, hace que haya aumentado en gran medida la traba de medidas cautelares sobre inmuebles. Es más, los Registros de la Propiedad siempre han estado abiertos –quizás más que otras instituciones u oficinas públicas– al aire de los

(7) A nuestro juicio, el futuro del Registro de la Propiedad pasa por un desarrollo informático adecuado, aquel desarrollo que, respetando los principios registrales, dé respuesta a la problemática planteada por las necesidades del tráfico registral y a aquella que, sin duda, se irá planteando en el futuro.

(8) Conforme despacho N° 5, II Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Santa Fe, 1966; despacho N° 15, XV Reunión Nacional de Directores de la Propiedad Inmueble, Corrientes, Neuquén, Santiago del Estero, 1978; y tema III, XXXIV Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, La Rioja, 1997.

tiempos y se han anticipado en fórmulas, esquemas y modelos de asientos, etcétera.

En definitiva, el problema del cambio social es un problema de confianza misma en el registrador, que debe cambiar adaptándose al sistema, porque la aspiración de la seguridad jurídica está en todos los terrenos, pero especialmente en el inmobiliario, y se hace más aguda ante estas situaciones de cambio⁹.

Excluyendo siempre la copia o televaciado de los archivos registrales, diremos que la publicidad en masa implica la información de algún derecho (inhibición, titularidad dominial) o de todos los derechos registrados en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Este tipo de publicidad ha sido solicitado al registrador por organismos de recaudación fiscal, en el orden nacional y provincial, así como por el Banco Central, quienes han pretendido conectar sus propias bases de datos con la base de datos del Registro, lo que ha motivado una declaración de la XXXIV Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble (realizada en La Rioja en 1997).

Creemos conveniente, dada la falta de previsión legal en este sentido, que los registradores están desprotegidos ante los avances y las nuevas necesidades de los usuarios¹⁰.

Sería conveniente que en la ley registral se prohibiera el acceso directo por cualquier medio físico o telemático a la base de datos contenida en los archivos del Registro de la Propiedad Inmueble. Los registradores responderán de su custodia, integridad y conservación, impidiendo accesos externos a las redes durante la telecomunicación (si tuvieran correo electrónico), así como a los programas y a las barreras codificadas (conforme artículo 39, ley 17801).

Otra prohibición legal debe ser la expedición de publicidad formal (certificados e informes), cuando el objeto de la solicitud sea su incorporación masiva a bases de datos (registros paralelos), con fines de comercialización o reventa, sin responder a mandato alguno por parte del interesado en la información.

Las solicitudes de publicidad formal en masa sólo serán admitidas si se hacen en cumplimiento de alguna disposición legal que faculte a instituciones públicas o privadas sin ánimo de lucro para la realización de estudios estadísticos o estudios de planificación económica.

En este caso, el solicitante se deberá comprometer por escrito a que el tratamiento y publicación de los datos se realizará mediante la agregación de éstos, de manera que se salvaguarde el derecho a la intimidad y a la privacidad. Los registradores harán constar en la publicidad que expidan, conforme a la norma legal, la prohibición de incorporar los datos a ficheros o bases informá-

(9) De nuestro trabajo "Base de datos de los Registros Inmobiliarios: un tesoro muy preciado..."; en *El Jurista* N° 14, Ed. Tercer Milenio, pág. 33.

(10) Ídem nota anterior, pág. 36.

ticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información.

Estas solicitudes de publicidad en masa quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y documento nacional de identidad, durante un período de tiempo establecido en la misma ley.

II. Reformas a la ley registral

En este punto, y a fin de darle una mayor claridad a nuestra propuesta, agrupamos las mismas conforme las hemos pensado:

1. Consagración legislativa de los siguientes principios¹¹

Se podrían introducir, como lo han hecho otras legislaciones:

1.1. Exactitud registral

Recordamos que el sistema de presunciones de exactitud opera en dos grados: uno *iuris tantum* a favor de todo titular registral, y otro *iuris et de jure* para hacer adquirir la propiedad de quien no era dueño pero figuraba como tal en los asientos registrales.

Nosotros optamos por una presunción *iuris tantum*, en la que se exprese que todos los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular, como consta en el asiento registral. Cuidando de hacer coincidir y superponer el asiento registral con la realidad extrarregistral. Tampoco nos parece que deba consagrarse una inatacabilidad absoluta del asiento registral. De modo que sería deseable establecer una presunción *iuris tantum* que produzca una inversión de la carga de la prueba y que permita la prueba en contrario. El titular registral queda eximido de la tarea probatoria y quien impugna la situación del titular registral, considerando inexacto el asiento registral, será quien deba probarlo.

1.1.2. Alcance de la presunción de exactitud

En esta presunción se deberá establecer que los asientos registrales producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud¹². Esto significa que para destruir la presunción de exactitud el impugnante debe soportar el ejercicio de la carga de la prueba; el titular registral queda protegido al exonerársele de la necesidad de asumir la carga de la prueba, y —reiteramos— quien im-

(11) N. del A.: Reconocemos nuestra marcada influencia por el derecho hipotecario español y señalamos que toda nuestra propuesta abraza aquel origen.

(12) Tomamos como ejemplo el artículo 1, tercer párrafo, Ley Hipotecaria Española, que transcribimos: “Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieren a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos los efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta ley”.

pugna la situación del titular registral, considerando inexacto al Registro, tendrá que ser el que soporte la necesidad de probarlo¹³.

O sea que el que pretenda destruir la presunción de exactitud del Registro deberá probar:

La nulidad, falsedad o error del asiento.

La nulidad, falsedad o el defecto del título que provocó el asiento

La falta de concordancia entre el asiento y el título

La extinción del derecho inscripto

La existencia de títulos posteriores no registrados que puedan modificar el asiento registral.

1.2. Fe pública registral

Aquí, optamos por una presunción *juris et de jure* que proteja al tercero. De manera que los terceros puedan depositar su confianza en aquello que el Registro publicita, y en la medida en que, en virtud de esta confianza, la apariencia que existe en el Registro se superpone a la auténtica realidad jurídica extrarregistral y constituye para ellos la única situación jurídica existente. Así, la presunción de exactitud del Registro en favor del titular inscripto, tal como la proponemos nosotros, es una presunción *juris tantum* y la presunción de exactitud del Registro en favor de los terceros, propuesta por nosotros, es una presunción *juris et de jure*. La importancia de la fe pública consiste en hacer intocable la adquisición onerosa, confiando en la veracidad del Registro, de tal manera que los adquirentes son protegidos, convirtiéndose para ellos su expectativa en una situación jurídica firme (para estos adquirentes la presunción de exactitud registral se transformaría en *juris et de jure*).

1.2.1. Requisitos para ser tercero protegido por la fe pública registral¹⁴

Ser adquirente de dominio de un inmueble o de un derecho real.

Tener buena fe; el tercero es protegido en la medida en que adquiere su derecho confiando en lo que el registro publica (es decir, no conoce la inexactitud del Registro).

El negocio adquisitivo debe haberse realizado a título oneroso (entendiéndose por tal el que exige para el adquirente una contraprestación en dinero).

El tercero debe adquirir de un titular inscripto porque las facultades de disposición del transmitente deben resultar del Registro.

(13) Enseña Diez Picazo: “En principio frente a la presunción son admisibles todos los medios de prueba. Sin embargo, no cabe olvidar que la exactitud del Registro se encuentra amparada por la norma del párrafo tercero del artículo 1. Los asientos del Registro –dice este artículo– están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley. Ello quiere decir que para destruir la presunción de exactitud el impugnante no sólo soporta la carga de la prueba, sino también la carga del ejercicio de la correspondiente acción de rectificación, ante los tribunales de justicia, bajo cuya salvaguardia los asientos se encuentran”. Luis Diez Picazo, *Fundamentos de derecho civil patrimonial* – III, Ed. Civitas, Madrid, 1995, pág. 433.

(14) “El tercero Registral”, Manuel Adrogué en *Temas de Derechos Reales*, obra colectiva, conjunta con Alvaro Gutiérrez Zaldívar, Mario O. Arraga Perrido, Juan Carlos Amuy, 1ª edición, Ed. Plus Ultra, Buenos Aires, 1986, pág. 291.

El tercero tiene que inscribir su propia adquisición. No basta que adquiera confiando en el Registro. Debe inscribir la adquisición confiando en la institución registral.

No debemos olvidar que la protección al tercero la brinda el artículo 1051 del Código Civil y para algunos autores como Manuel Adrogué¹⁵ (según afirma citando a Pérez Lasala) “este artículo ha consagrado con alcances restringidos el principio de fe pública”. Luego continúa diciendo, “el legislador del año 1968 ubicó el principio de la publicidad registral, en el título de las nulidades, y al principio de la norma del artículo 1051 del Código Civil sin haber reparado que debía haberse modificado la primera parte del mismo que juega respecto del agregado, a nuestro modo de ver, en forma condicionante”^{16 17}.

En idéntico sentido se expresa Fernando López de Zavalía cuando se pregunta si existe este principio en nuestro derecho. No está, no aparece como principio registral. Pero hay una institución que presta sus servicios, y es la del artículo 1051 del Código Civil¹⁸. Nos permitimos disentir, entonces, de García Coni para señalar que no hallamos un signo inequívoco de fe pública, como señala el maestro en el artículo 29 de la ley 17801, sino un medio de prueba en los casos a que se refiere el artículo 1011 del Código Civil, coincidiendo con lo enseñado por Adrogué y López de Zavalía.

1.3. Legalidad

Creemos que debería reformularse el artículo 8 a fin de fijar expresamente los límites de la función calificadora del registrador; que evite las interpretaciones disímiles que se observan en la doctrina y en las decisiones registrales y judiciales.

Esta función del registrador ha dado lugar a numerosos estudios por prestigiosos juristas, básicamente con respecto a su amplitud y límite. Así, Scotti desarrolla este tema que preocupa mucho proponiendo “de *lege ferenda* una reforma al artículo 8”, fórmula que compartimos y completamos más abajo¹⁹.

Existen en la doctrina argentina dos posiciones antagónicas: una restringida, que se atiene exclusivamente al texto del artículo 8, afirma que la función calificadora del registrador debe circunscribirse al análisis de la legalidad de las

(15) “En nuestra opinión el art. 1051 del Código Civil ha consagrado con alcances restringidos el principio de la fe pública registral, al amparar a quien confiado en las constancias del Registro, ha adquirido de quien contando con título nulo o anulable, estaba legitimado registralmente para disponer del mismo”. Manuel Adrogué en *Temas de Derechos Reales*, ob. cit., pág. 282.

(16) Ídem pág. 286.

(17) Continúa explicando el autor citado: “Por nuestra parte, estamos, firmemente persuadidos que en nuestro derecho positivo se ha receptado el principio de la fe pública registral, por la que títulos inválidos o carentes de firmeza que accedieron al Registro de la Propiedad, legitimaron en su consecuencia al investido de esa apariencia jurídica a disponer en la esfera jurídica ajena de modo eficaz en beneficio del tercer adquirente a título oneroso y de buena fe”. Adrogué, ob. cit., pág. 319.

(18) Fernando López de Zavalía, ob. cit., pág. 306.

(19) Edgardo O. Scotti, *Derecho Registral Inmobiliario, modalidades y efectos de las observaciones registrales*, Ed. Universidad, Buenos Aires, reimpresión 1993, capítulos II y III.

formas extrínsecas del documento; otra amplia que abarca, además de la legalidad de las formas extrínsecas, otros aspectos como la continuidad del tracto, la validez del negocio dispositivo, los defectos susceptibles de ser causa de nulidad, capacidad de los otorgantes o legitimación para obrar, etcétera²⁰.

Concretamente, proponemos que se agregue al artículo 8 vigente, “de toda clase”²¹, porque consideramos apropiado no distinguir entre la calificación de documentos judiciales, notariales y administrativos²², “así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos”, porque participamos del criterio amplio de calificación que ya señalamos²³.

De manera que el artículo cuya reforma proponemos quedaría redactado así:

“El Registro (también podrían ser los registradores) examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos ‘de toda clase’²⁴ cuya inscripción se solicite, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos, ateniéndose a lo que resultare de ellos y de los asientos respectivos”²⁵.

2. Doble matriculación

El hecho de que un mismo inmueble se encuentre matriculado en dos folios diferentes e independientes el uno del otro se llama doble matriculación.

(20) Américo Atilio Cornejo, *Derecho Registral*, Ed. Astrea, Buenos Aires, 1994, pág. 206 y ss. El autor realiza una excelente síntesis de las concepciones amplias y restringidas que existen entre nuestros autores.

(21) Conforme artículo 18 Ley Hipotecaria Española.

(22) “La función calificadoradora del registrador respecto de los documentos judiciales es muy discutida y continúa siendo un tema de fricción entre jueces y registradores. No debería ser así. Sin embargo hay acuerdo en que el registrador no puede calificar el contenido de la resolución judicial”. Aída Rosa Kemelmajer de Carlucci, *Protección jurídica de la vivienda familiar*, 1ª edición, Ed. Hamurabi, 1995, pág. 297. Scotti (h), “Calificación registral de documentos judiciales. Situaciones conflictivas entre juez y registrador”, en *Fides*, 1975 –V– 308. José María de Mena y San Millán, *Calificación registral de documentos judiciales*, 1ª edición, Ed. Bosch, Barcelona, 1985. Edgardo Scotti, “Derecho registral inmobiliario. Modalidades y efectos de las observaciones registrales”, ob. cit., pág. 191. Aída Rosa Kemelmajer de Carlucci, *Calificación registral de los documentos que se originan en decisiones judiciales*, 1ª edición, Ed. Centro de Estudios Registrales, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 1996.

(23) Luis Moisset de Espanés, “Calificación Registral de los documentos judiciales”, en *Lunes* 4.30, N° 232 y 233, pág. 44 y 56 respectivamente; y en *Revista del Notariado* N° 850, pág. 125. “La función calificadoradora del registrador y el artículo 1277 del Código Civil”, en *J. A.*, Bol. 4334, 13/08/73. “De nuevo sobre la calificación registral y el artículo 1277 del Código Civil” en *J. A.*, Bol. 4665, 02/01/75. *Publicidad Registral*, Ed. Advocatus, 1ª edición, Córdoba, 1991, capítulo V, pág. 135 y ss. *Publicidad Registral*, 2ª edición, Ed. Advocatus, Córdoba, 1997, capítulo II, pág. 153 y ss.

(24) Aída Rosa Kemelmajer de Carlucci, *Calificación registral de documentos que tienen su origen en decisiones judiciales*, ob. cit., pág. 16. José María de Mena y San Millán, *Calificación registral de documentos judiciales*, ob. cit., pág. 9.

(25) “Los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos, de toda clase, en cuya virtud se solicite inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en escrituras públicas, por lo que resulte de ellos y de los asientos de Registro”, (artículo 18 Ley Hipotecaria Española).

Existe doble matriculación cuando las dos fincas son absolutamente idénticas entre sí, aunque sus respectivas descripciones estén hechas de manera distinta. Hay también doble matriculación si una de las fincas coincide sólo parcialmente o se encuentra superpuesta con respecto a otra.

La doble matriculación puede tener su origen en una documentación falsa, producida con fines dolosos o fraude, pero puede ser que se produzca por la existencia de una doble titularidad cuyos orígenes son a menudo muy difíciles de esclarecer, o que obedezca a errores en anteriores descripciones, en especial en los casos de división de un inmueble en parcelas.

La cuestión es fácil de resolver si se trata de una misma persona que aparece como titular de un mismo inmueble en dos folios. En este caso ambos folios pueden reducirse a uno solo sumando el contenido registral de ambos y trasladándolos al folio real más antiguo, cerrando el folio real más nuevo mediante una Disposición Técnico Registral.

La cuestión se torna especialmente grave y difícil cuando un mismo inmueble se encuentra inscripto en diversos folios a nombre de diferentes titulares.

La reforma de la ley registral debería incluir, a nuestro modo de ver, alguna precisión acerca del doble dominio, fenómeno no muy frecuente, pero sí recurrente en nuestros Registros.

Esta doble titularidad dominial “registral” afecta gravemente a la seguridad jurídica y, por ende, a la credibilidad en la función publicitaria del Registro²⁶.

La norma a incluirse en el texto de la ley debería disponer que, una vez detectada la doble matriculación, se anote tal circunstancia en cada uno de los folios registrales vinculándolos entre sí. Será indispensable poner en conocimiento de ambos titulares dominiales esta situación y publicitarla cada vez que le sea requerido un informe o una certificación con respecto a alguno de esos inmuebles. Previéndose además que los documentos que ingresen serán inscriptos en forma provisoria, por tratarse de un supuesto de incompatibilidad, en el que se violan los artículos 15 y 17 de la ley 17801^{27 28}.

3. Reconstrucción de folios y libros registrales

Sería conveniente contemplar el problema de la reconstitución de libros y folios registrales deteriorados por la humedad, el paso del tiempo y la falta de medios adecuados de conservación, además de las sucesivas mudanzas de los Registros hasta tener un edificio propio.

Con respecto al procedimiento para la reconstrucción, podrá quedar sujeto a la determinación de una ley provincial, pero a fin de darle la mayor publicidad al procedimiento reconstructivo registral, el registrador deberá decidir si procede o no a la reconstrucción mediante una resolución fundada de oficio a

(26) De nuestro trabajo “La doble matriculación de inmuebles en el Registro de la Propiedad”, en *Revista del Notariado* N° 854, pág. 37.

(27) Conforme Edgardo O. Scotti (hijo), “El doble o múltiple dominio como situación registral anómala”, en *L. L.*, 1986 –D– 959.

(28) Conforme Conclusiones del IX Congreso Nacional de Derecho Registral, Paraná, 1975.

pedido de un interesado, fijando, en caso afirmativo, el período de reconstrucción. Sería conveniente que la reconstrucción iniciada se anuncie en el Boletín Oficial provincial, así como por medio de edictos, en los diarios de mayor circulación y en la pizarra de anuncios del propio Registro.

La reforma de la Ley Registral debería contemplar la especificación de los documentos necesarios para poder reconstruir un asiento. De acuerdo con nuestra propia experiencia, éstos podrían ser:

Las mismas copias de la escritura que hubiera sido inscrita antes de la destrucción.

Las segundas o posteriores copias, siempre que en ellas conste la inscripción del derecho del transmitente y se acompañe declaración jurada o documento fehaciente de haber estado ya inscripto el acto que contenga.

Acta de notoriedad, siempre que se acredite la pérdida o destrucción de los originales o matrices de los documentos anteriormente inscritos.

Sería muy acertado establecer un plazo para la reconstrucción del folio o libro destruido, puesto que los documentos que se presenten durante el período de reconstrucción deben inscribirse en forma ordinaria. El registrador deberá extremar los cuidados a fin de asegurar la continuidad del tracto.

Ahora bien, si se decretara una medida cautelar sobre un inmueble, acerca del cual no exista constancia registral por haberse deteriorado el tomo o el folio real respectivo, se deberá anotar en forma provisional. Esa anotación subsistirá durante el término fijado para la reconstrucción y podrá convertirse en definitiva si se presenta en dicho plazo acta de notoriedad o documento con constancia de haber estado inscripto en el folio destruido. De lo contrario podrá ser cancelada.

Si el inmueble sobre el que se trabó la medida cautelar ya estuviere rematriculado (reconstruido), se anotará el documento como un trámite de rutina.

Durante el período de reconstrucción no pueden aplicarse los artículos 17 (principio de inoponibilidad) y 15 (principio de tracto sucesivo) de la ley 17801, ni el artículo 2505 del Código Civil, haciéndose constar esta circunstancia en las certificaciones que se expidan.

Si se presentan para su reinscripción varios títulos justificativos de sucesivas transmisiones, se ordenarán cronológicamente en la cadena de asientos. Si son contradictorios, debe aplicarse lo dispuesto en el artículo 17 de la ley 17801.

Si después de reinscripto un título se presenta otro con fecha posterior, se inscribirá éste a continuación de aquél, aunque no exista entre ellos relación inmediata de tracto, extendiéndose en el folio una nota de referencia.

También podrá el titular de un derecho real sobre un inmueble cuyo folio se haya destruido solicitar la reinscripción del mismo, acreditando su inscripción y, desde luego, pedir al registrador la anotación de su derecho.

Si la reinscripción se realiza en virtud de un acta de notoriedad y se presentare después una escritura pública con constancia de haber inscripto con posterioridad a la fecha de adquisición alegada en el acta, se cancelará dicha inscripción, referenciando esta circunstancia.

Una vez terminado el período de reconstrucción, las hipotecas y demás derechos reales reinscritos conservarán el rango que tuvieron el folio destruido, cualquiera hubiera sido el orden de inscripción.

También podrán reinscribirse los títulos una vez transcurrido el período de reconstrucción, pero en este caso creemos que no producirán efectos desde su fecha sino desde la fecha de la reinscripción.

4. Rectificación de inexactitudes

Ante las numerosas equivocaciones que se presentan diariamente en los Registros, sería conveniente ampliar los supuestos del artículo 35 de la ley 17801 y distinguir entre los errores y las inexactitudes registrales^{29 30}.

INEXACTITUDES

Registrales

- Artículo 35, 1ª parte, ley 17801
- Artículo 35, 2ª parte, ley 17801
- Nulidad o error de algún asiento

Extrarregistrales

- 1) Cuando la inexactitud proviene de no haber tenido acceso al Registro algún título
- 2) Cuando la inexactitud proviene de la extinción de algún derecho inscripto
- 3) Cuando la inexactitud proviene de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento
- 4) Cuando la inexactitud proviene de cualquier otra causa

ERROR

Material

- * Se escriben unas palabras por otras
- * Se omite la expresión de alguna circunstancia en los asientos (Art. 12 ley 17801)
- * Se equivocan los nombres propios y las cantidades al copiarlos del asiento y no los conceptos

De concepto:

- * Cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos de título se altere su verdadero sentido
- * La apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro

(29) Reiteramos otra vez nuestra influencia española, pero en este caso, creemos muy acertada la distinción entre inexactitud (artículo 39, Ley Hipotecaria) y error (artículo 211, Ley Hipotecaria), separándolos en errores “materiales” (artículos 212, Ley Hipotecaria; 319 y 320, Reglamento Hipotecario) y errores “de concepto” (artículos 216, 217 y 219 Ley Hipotecaria y 327, Reglamento Hipotecario). De nuestro trabajo “Consecuencias de la inexactitud registral respecto de terceros”, en *Lunes 4.30*, N° 234, pág. 67.

(30) El tema de las inexactitudes y su rectificación ha sido tratado en el Despacho I del Primer Plenario de la XXIX Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, San Martín de los Andes, Neuquén, 1992.

Procedimiento de rectificación

INEXACTITUDES

Cuando la inexactitud proviene de no haberse inscripto en el Registro algún título:

Se rectificará:

1. Por la toma de razón del título correspondiente
2. Por la reanudación del tracto sucesivo (con el mismo título)
3. Por resolución judicial, si la hubiere, ordenando la rectificación
4. Por rogación del interesado en la rectificación (artículo 6, ley 17801)

Cuando la inexactitud proviniera de la extinción de un derecho inscripto o anotado:

Se rectificará:

1. Por la toma de razón del instrumento de cancelación (artículo 37, incisos a y b)
2. De oficio por el registrador, en los casos del artículo 37, incisos a y b.

Cuando la inexactitud proviene de falsedad, nulidad o defecto del título que motivó el asiento:

Se rectificará:

1. Con una sentencia judicial que así lo declare

Cuando la inexactitud proviene de cualquier otra causa no especificada anteriormente:

Se rectificará:

1. Con una resolución judicial que aclare la inexactitud y disponga la rectificación

ERRORES

** Errores materiales en los asientos*

En los casos de errores materiales, los registradores podrán rectificar bajo su responsabilidad mediante una orden de servicios o una disposición técnico registral, siempre que los respectivos títulos o minutas o copias de los documentos se conserven en el Registro. En los casos en que los títulos o documentos señalados no existan en el Registro, los registradores no podrán rectificar sin una providencia judicial.

Los errores deberán salvarse por medio de un nuevo asiento en el cual se exprese claramente el error cometido en el anterior, a no ser que el error se advierta antes de ser firmado el asiento y pueda subsanarse con claridad mediante la oportuna confrontación.

** Errores de concepto en los asientos*

Los errores de concepto de anotaciones, inscripciones o cancelaciones se rectificarán con el acuerdo unánime de todos los interesados, en instrumento

notarial o con una resolución judicial que lo ordene. No podrán ser rectificadas de oficio por el registrador.

Los errores de concepto se rectificarán por medio de una nueva inscripción, la cual se hará mediante la presentación del mismo título ya inscripto.

Si el registrador reconociere el error o el juez lo declarare, el asiento rectificado surtirá efectos desde la fecha de la rectificación a que se refiere el asiento que contenía el error de concepto, sin perjuicio del derecho de los terceros a reclamar contra la falsedad o nulidad del título.

En los casos en que se solicite judicialmente la rectificación, se debe demandar a todos a quienes el asiento que se trata de rectificar concede algún derecho. La acción de rectificación será independiente del dominio o derecho real de que derive.

En ningún caso la rectificación de errores del Registro perjudicará los derechos adquiridos por el tercero a título oneroso de buena fe (artículo 2505 del Código Civil) durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.

5. Ampliación de los supuestos del tracto abreviado

Siguiendo el pensamiento de Sing³¹, creemos que una futura reforma podría contemplar más supuestos de tracto abreviado, teniendo en cuenta que algunos Registros de la Propiedad Inmueble interpretan a los supuestos del artículo 16 de la ley 17801 en forma taxativa, y otros, en cambio, admiten la registración de actos dispositivos mediante la técnica del tracto abreviado, fuera de los supuestos tipificados en el artículo 16 de la ley 17801. La inclusión legal de nuevos supuestos de mucha frecuencia, tales como: la hipoteca de los bienes hereditarios realizada por los herederos declarados; cancelación de la hipoteca constituida por el causante que otorguen los herederos declarados; la venta de inmueble por parte de quien lo adquirió por prescripción adquisitiva, antes de que lo inscriba a su nombre; el otorgamiento de la escritura de afectación del inmueble al régimen de la ley 13512, antes de inscribir el dominio a su nombre; el socio de cualquier sociedad que enajena un inmueble por cualquier título, quien justificará cómo ha resultado titular dominial, ya sea por disolución o liquidación o reducción de capital social; el enajenante que reconoce su derecho en una ejecución judicial no inscripta; todo ello nos haría superar la discusión doctrinaria acerca del carácter taxativo o enunciativo del artículo 16^{32 33}.

(31) José Víctor Sing, “La conveniencia de ampliar los supuestos del tracto abreviado registral. El principio de suficiencia documental”, en *Revista del Notariado*, N° 812, pág. 97.

(32) En 1985 y 1986, las Salas D y G de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil en los plenarios “Solarí Costa, Osvaldo”, y “Roistein, Benito”, respectivamente, se pronunciaron en forma idéntica, expresando que: “...el denominado tracto abreviado registral comprimido o abreviado (artículo 16 de la ley 17801) no constituye una excepción al extremo de la sucesividad del mismo que custodia el artículo 15 de la ley 17801, como se evidencia en el hecho de que aquella modalidad se establece ‘...a los efectos de la continuidad del tracto...’ (artículo 16 citado). Por ello las posibilidades de aplicación de la versión restringida del tracto registral no necesariamente deben apreciarse literalmente a las enunciaciones de la ley, si así no se logra un máximo rendimiento de publicidad, y en cambio se despreja un resultado de economía derivado de la abreviación de la expresión del tracto”.

(33) La interpretación del artículo 16 de la ley 17801 dividió a los autores de la doctrina re-

6. Documentos otorgados en el extranjero

Se debe contemplar la inscripción de documentos otorgados en el extranjero y señalar los requisitos que el documento debe contener³⁴, a saber:

Requisitos exigidos por las normas de Derecho Internacional Privado, siempre que contenga la legalización exigida para su validez en La Argentina, conforme lo dispuesto en el artículo 12 del Código Civil.

La observancia de las formas y solemnidades extranjeras y la capacidad legal necesaria para el acto se calificará por el registrador conforme lo dispuesto en el artículo 7 del Código Civil. Por el artículo 6 del mismo Código, se calificará la capacidad de los extranjeros que otorguen en La Argentina documentos inscribibles.

Las resoluciones judiciales o laudos arbitrales dados en el extranjero serán inscribibles cuando hayan sido reconocidos por el tribunal o autoridad competente con arreglo a las leyes y convenios internacionales (artículos 10, 1211, 3129 del Código Civil y 517 y 518 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación).

7. Incompatibilidad para calificar

Así como los jueces y escribanos, los registradores no deben calificar cuando se trate de documentos presentados por sus allegados.

A tal fin, se podrán tomar como referencia en una futura reforma las incompatibilidades establecidas para los funcionarios públicos en el artículo 985 del Código Civil, o las causales de excusación de los jueces establecidas en los artículos 30 y 17 del Código Procesal Nacional.

Sin olvidar a los cónyuges o parientes dentro del segundo grado de consanguinidad o afinidad, a sus representados y clientes.

La calificación del documento corresponderá al registrador de la propiedad que corresponda, conforme el orden jerárquico de sustituciones.

B. Responsabilidad del registrador

Sabemos que la responsabilidad del registrador como funcionario está legislada en los artículos 1112 y 1113 del Código Civil.

Ahora bien, de acuerdo con la exposición de las inexactitudes y errores registrales que hemos realizado, convendría que propusiéramos algunos eximentes de responsabilidad del registrador, como:

Los errores, inexactitudes u omisiones expresadas en el artículo 35 de la ley 17801 no serán imputables al registrador cuando tengan su origen en algún defecto del título inscripto y no sean de los que deberían haber motivado el rechazo de la inscripción conforme artículo 9 inciso a) ley 17801.

gistrar; entre los que afirman que la enumeración de los supuestos del tracto abreviado es taxativa se encuentra Villaró, mientras Falbo, Cornejo, Moisset de Espanés, Andorno, Marcolín de Andorno, García Coni, y Coghlan, entre otros, consideran que la enumeración que hace el artículo es meramente enunciativa.

(34) Al respecto, se puede consultar el excelente trabajo de Cristina Noemí Armella, "Legalizaciones internas e internacionales. (Libre circulación documental vs. Seguridad jurídica)" en *Revista del Notariado* N° 848, 1997, págs. 44 y ss.

Asimismo, cabe hacer una aclaración a propósito de la rectificación oportuna de errores por parte del registrador. La rectificación de errores cometidos en asientos de cualquier especie que no tengan su origen en otros cometidos en los respectivos títulos no librará al registrador de la responsabilidad por daños y perjuicios que hayan ocasionado los mismos asientos antes de ser rectificadas.

9. Información registral

Sería conveniente que una norma regulara la obligación de informar por parte del registrador; en el marco de lo dispuesto por el artículo 42 de la Constitución Nacional y el artículo 4 de la ley 24240³⁵, nosotros proponemos un texto: “Los registradores en el ejercicio profesional de su función pública deberán informar a cualquier persona que lo solicite, brindarle asesoramiento; la información versará sobre la inscripción de derechos sobre bienes inmuebles, los requisitos registrales de los contratos relativos a derechos inscribibles, los recursos contra la calificación registral. Igualmente los interesados tendrán derecho a obtener del registrador dictamen, vinculante o no sobre asuntos registrales. El registrador deberá expedirse dentro del plazo establecido en la ley”.

10. Situaciones particulares

Creemos que debería regularse la inscripción en el Registro de la Propiedad a favor de los socios o miembros de ciertas entidades carentes de personalidad jurídica, pero que no generan situaciones jurídicas inmediatas merecedoras de publicidad registral, con sujeción a un régimen propio, tales como las uniones transitorias de empresas, comisiones liquidadoras, sean fondos de pensiones o de inversión (interior o exterior) o de titularización de activos, de titularización de hipotecas (cédulas hipotecarias, participaciones hipotecarias), consorcios de propietarios de edificios de propiedad horizontal, sociedades de hecho, entre otros, permitiendo la inscripción de inmuebles a favor de estas entidades cuya personalidad podría inducir a dudas.

11. Recursos contenciosos registrales

Sería deseable que una reforma de la ley nacional registral contemple la homogeneización del procedimiento contencioso registral, respetando las autonomías provinciales^{36 37}, así como también una norma expresa que regule el procedimiento a seguir por parte del registrador en caso de insistencia en la registración de un documento judicial observado y de que la observación sea

(35) Ob. cit. en *Revista del Notariado*, N° 852, pág. 58.

(36) Esta propuesta fue realizada de *lege ferenda*, tanto respecto a la ley nacional de registros como a las reglamentaciones locales, en un trabajo presentado por Alicia Fernández de Carballo, Ángel Agustín Frontini, y Esteban Rafael Tiesnes, para el Tema IV del VII Congreso Nacional de Derecho Registral realizado en Córdoba, en octubre de 1988, y publicado en *Revista Notarial* N° 900, 1988, pág. 1071.

(37) En idéntico sentido se pronunció la Declaración 3º del Tema IV del VII Congreso Nacional de Derecho Registral.

mantenida por el registrador, previendo la elevación del documento y de la observación con una nota fundada del registrador al tribunal de alzada que corresponda para su resolución.

A fin de agilizar el procedimiento recursivo, sería conveniente que los plazos sean perentorios e implementar el recurso de queja por retardo.

Para darle mayores oportunidades de revisión de la calificación al recurrente y por la saturación de causas existentes en nuestros tribunales optamos por recomendar la doble instancia administrativa en sede registral, esto es, recurso de reconsideración ante el registrador que calificó el acto y apelación ante el director del Registro³⁸. Y en caso de obtener una resolución negativa o silencio, recién debería quedar expedita la vía contencioso administrativa.

Con estas palabras, damos por finalizados nuestros comentarios. A lo largo de los mismos hemos afirmado la necesidad de una reforma de la ley, que la actualice y que le agregue algunas instituciones no contempladas en ella. Es impensable no reconocer la importancia y la utilidad que en la registración inmobiliaria argentina ha tenido y tiene la ley 17801, por ello creemos que es necesaria una reforma parcial que la modernice, ajustándola a los tiempos que corren.

(38) Descartamos el recurso jerárquico o de apelación ante el superior jerárquico del director del Registro, a causa de lo específico y puntual del Derecho Registral del cual no están consustanciados muchos funcionarios administrativos que deben resolver los recursos, con lo cual de acuerdo con nuestra experiencia, no se logra obtener un criterio uniforme para resolver situaciones idénticas.