

Inexactitudes registrales: análisis de su dinámica (prevención y subsanación)*

Laura E. Giménez y Carlos A. Marchiaro

Sumario:

Ponencias I. Introducción II. Publicidad y Registro III. Realidad jurídica exógena y realidad jurídica registral IV. Medidas para evitar la configuración de una inexactitud registral V. Inexactitud registral: existencia, conceptualización, términos afines VI. Posibles medios de solución VI. I. Rectificación, procedimiento, medidas accesorias, efectos VI. II. Caducidad de asientos registrales VI. III. Conflicto de intereses

"Al estar el Registro llamado a ser el cimiento más sólido de todo el tráfico jurídico de inmuebles, hay que hacer lo humanamente posible para que su contenido, en conjunto y en cada una de sus partes, concuerde en todo momento con la verdadera situación jurídica".

Hedemann, J. W.**

PONENCIAS

1. A la población en general no le es factible investigar todos los elementos necesarios para vincularse jurídicamente en forma segura. El Estado debe organizar instrumentos que otorguen confianza y el respaldo suficientes, en aras de lograr la necesaria seguridad jurídica. La figura técnica más compleja y desarrollada es la institución de los registros públicos.
2. La ausencia de inscripción engendra inexactitud ya que esa realidad jurídica no tiene reflejo registral, lo cual acarrea inseguridad negocial para los terceros interesados, motivada por la clandestinidad de la verdadera situación.
3. Es indiscutible la importancia social que tiene la publicidad de los derechos reales sobre inmuebles, siendo su finalidad primordial la protección del crédito y la seguridad del tráfico jurídico.

(*) Trabajo presentado en la XV Jornada Notarial Cordobesa (Córdoba, 13 al 15 de agosto de 2009) para el Tema II: "Inexactitudes Registrales", bajo la coordinación de la escribana Ángela V. Bonetto de Cima.

(**) J. W. Hedemann, *Tratado de Derecho Civil*, t. II, tr. J. Santos Briz, Madrid, 1955, p. 107.

4. La razón de ser de todo sistema registral inmobiliario declarativo es que la vida negocial extra tabular se refleje fielmente en el ámbito del registro: que exista una realidad formal registral coincidente con la realidad extrarregistral.

5. Los requisitos exigidos para la obtención de la forma pública registral, especialmente la titulación auténtica y la calificación del registrador, aseguran –como consecuencia normal– la coincidencia entre realidad y registro.

6. Documento auténtico es el que hace fe por sí mismo. La seguridad que pregonan el registro debe tener un buen punto de partida. El registro debe exigir datos fidedignos.

7. El registro deberá examinar la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite, ateniéndose a lo que resultare de ellos, para lo cual es necesario una lectura y valoración de su contenido, excluyendo la posibilidad de una verificación puramente formal.

8. Se debe distinguir entre discordancia, inexactitud y error registral. La discordancia alude a aquellas faltas de correspondencia originadas en situaciones fácticas que modifican la realidad registral. La inexactitud es todo desacuerdo que se puede producir entre la realidad registral y los derechos susceptibles de inscripción. El error registral es una subespecie de la inexactitud registral circunscrita a aquellas situaciones en que la equivocación proviene de la misma actividad registradora.

9. Es conveniente que se adviertan los pedidos de rectificación pendientes de resolución, adoptando medidas accesorias tales como la consignación marginal de una nota preventiva en el asiento respectivo. En caso de que se hubiere expedido certificación registral y posteriormente se rectificara algún elemento de la relación jurídico real inscrita, el registro debería notificar o comunicar el cambio operado al funcionario petionante de la certificación.

10. La rectificación de un asiento inexacto produce sus efectos frente a terceros sólo desde el momento de la corrección; a partir de la fecha de su ingreso y con tal prioridad registral.

11. A fin de lograr la mayor claridad y exactitud de la información publicitada, el Registro debería –al emitir el certificado o informe– verificar los plazos de caducidad de las hipotecas y medidas cautelares, no informando tales inscripciones/anotaciones en caso de haber caducado.

12. El reconocimiento y protección del principio jurídico de la “seguridad jurídica” debe ser el elemento dirimente a la hora de dar una solución a los conflictos de intereses entre un titular registral y un tercero registral.

13. Si un sujeto toma conocimiento, vía publicidad formal, de los datos asentados en el registro y -por ende- obtiene un emplazamiento registral, no se puede hacer caer la situación adquisitiva plasmada a su favor por el solo hecho de que se incurrió en un error informativo al expedirse el certificado correspondiente; siempre y cuando se den las condiciones previstas por el artículo 1051 del Código Civil. En tales circunstancias se genera una apariencia jurídica, consistente en una ficción de verdad emanada de la ley, que opera en protección del tercer adquirente para mantenerlo en su derecho.

14. La presunción de exactitud registral más la fe pública que ostentan los asientos, contribuyen a garantizar la seguridad jurídica de tráfico y -en consecuencia- el derecho de los terceros interesados que obtienen una colocación registral.

I. INTRODUCCIÓN

En el presente trabajo abordaremos la importancia de la publicidad de los derechos reales a fin de lograr su oponibilidad respecto de terceros y las consecuencias del desfase entre la realidad registrada y lo publicitado a través de certificados e informes.

Analizaremos la falta de paralelismo que genera una inexactitud registral -entendida ésta en sentido amplio-, teniendo en cuenta tres ámbitos interactivos: realidad jurídica externa, realidad interna del registro y realidad publicitada por el registro.

Diferenciaremos las distintas discordancias que se pueden presentar dentro del sistema inmobiliario registral argentino, atendiendo su carácter declarativo y no convalidante.

Desarrollaremos los posibles medios de solución para restablecer la concordancia entre la realidad extrarregistral y la registral, considerando el procedimiento rectificatorio de las inexactitudes, las medidas accesorias que se pueden adoptar con fines precautorios, la caducidad *ope legis* y los conflictos de intereses que pueden suscitarse.

Concluiremos, postulando la consagración la seguridad dinámica o de tráfico a través de la publicidad registral exacta o -en su defecto- mediante la teoría de la apariencia aplicada a la protección de terceros registrales.

II. PUBLICIDAD Y REGISTRO

Generalmente, se suele utilizar el adjetivo público cuando se pretende indicar que algo es notorio, manifiesto o conocido; y el término publicidad cuando se hace referencia a la actividad tendiente a lograr que un hecho, acto o cosa adquiera el carácter de público.

En el ámbito jurídico, se explica:

“Cuando se habla de publicidad en el Derecho Privado se alude a una fundamental necesidad de que determinados actos o negocios jurídicos entre partes puedan ser o sean conocidos por la comunidad o, por lo menos, que se faciliten los medios para que puedan serlo”¹.

Ello a fin de que la situación jurídica generada sea reconocida y tolerada por todos, ya que “No se concibe una sociedad que esté obligada a respetar un derecho que no conoce”².

Como consecuencia lógica del conocimiento (efectivo o posible) se desprende que los hombres deben respetar la existencia de una situación prevista por el orden jurídico, la cual les es “oponible”. Resulta evidente que a la población en general no le es factible investigar todos los elementos necesarios para vincularse jurídicamente en forma segura. Es por ello que el Estado es quien debe organizar instrumentos que otorguen confianza y el respaldo suficientes, en aras de lograr una necesaria seguridad jurídica. Con tal propósito, los ordenamientos legales se valen de diversas figuras técnicas siendo la más compleja y desarrollada la institución de los registros públicos.

Precisadas tales ideas, ahora es menester puntualizar que en materia de derechos reales, la publicidad consistirá en conocer o poder conocer a quien corresponde la titularidad de los bienes (aspecto estático); como así también, los actos que puedan entrañar una modificación jurídica de aquellas titularidades y demás situaciones con relevancia jurídica (aspecto dinámico)³. Sabido es que, en el derecho positivo argentino, los derechos reales quedan constituidos por la concurrencia de título y modo suficientes, pero necesitan -además- ser publicitados para obtener eficacia *erga omnes*⁴, ya que la falta de inscripción acarrea la inoponibilidad del derecho (cfr. artículo 2505⁵, Código Civil y artículo 26⁶, ley 17.801).

(1) DIEZ-PICAZO, Luis, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, Volumen Segundo (*Las relaciones jurídico-reales. El Registro de la Propiedad. La Posesión*), Madrid, Editorial Tecnos, 1978, p. 238.

(2) FREITAS, Augusto Teixeira, citado por el codificador Vélez Sársfield en la nota al artículo 577 del Código Civil (segundo párrafo, último párrafo).

(3) “La registración está en función de su proyección a terceros, tanto activa como pasivamente, y en virtud de ella por un lado conoceremos a los titulares de derechos de propiedad y por otro a aquellos que tengan pretensiones sobre la cosa o a su valor (gravámenes convencionales o forzosos)” [AHUMADA, Daniel E.: “Inexactitud y certificación registral”, en *Cuestiones esenciales en Derechos Reales*, Carlos Gustavo VALLESPINOS (Director), 1º ed., Buenos Aires, Lexis Nexis Abeledo-Perrot, 2002, p. 162].

(4) “(...) el efecto principal de toda registración, su razón de ser, es dar una plena o mayor eficacia al derecho registrado. En definitiva se procura con ella lograr un reconocimiento comunitario de su existencia.” (VENTURA, Gabriel B., *Tracto abreviado registral*, Buenos Aires, Hammurabi, 2005, p. 79).

(5) “La adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda. Esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas”.

(6) “De acuerdo con lo dispuesto por los artículos 2505, 3135 y concordantes del Código Civil, para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esta ley, en los mencionados registros se inscribirán o anotarán, según corresponda, los siguientes documentos (...).”

La ausencia de inscripción hace que el derecho real tenga plenitud en su titularidad pero no en su ejercicio. Más aún, tal omisión engendra inexactitud ya que esa realidad jurídica no tiene reflejo registral, lo cual acarrea inseguridad negocial para los terceros interesados, motivada por la clandestinidad de la verdadera situación del inmueble involucrado.

Actualmente, es indiscutible la importancia social que tiene la publicidad de los derechos reales sobre inmuebles. En tal sentido, se señala que la publicidad "(...) dirigida a hacer cognoscible una situación jurídica real, (...) persigue como finalidad primordial la protección del crédito y la seguridad del tráfico jurídico"⁷, entendida esta última como aquella que resguarda los intereses de terceros que se ven involucrados en los negocios jurídicos inmobiliarios⁸. A mayor abundamiento, se explica que:

"el desarrollo de la circulación de la riqueza y el fomento del crédito territorial, que son objetivos de índole económica deseables en una comunidad bien organizada, están precisamente en función de la seguridad jurídica del tráfico. Esto se observa con toda claridad en la transmisión de bienes inmuebles. El adquirente de un bien inmueble sólo habrá realizado una adquisición segura cuando pueda contar con que nadie ha de perturbarle en su propiedad. Para ello tendrá que saber con toda certeza que quien le ha transmitido la cosa era propietario de ella y que podía transmitirla. (...) desde el punto de vista del crédito territorial (...) la persona dispuesta a conceder un crédito con la garantía de un bien inmueble, necesita que se le proporcione una garantía eficaz. Para ello necesita saber si el contratante es el verdadero dueño del inmueble, si puede darlo en garantía y si pesan o no sobre él otros gravámenes anteriores y preferentes que puedan disminuir en forma muy notable o hacer que se esfume completamente la garantía. Sólo en esas condiciones concederá el crédito"⁹.

Por último, la doctrina nacional resalta que la falta de inscripción registral:

"apareja indirectamente, como sanción, la exclusión del inmueble del tráfico jurídico. Nada más grave, para un derecho real, que privarlo de uno de sus atributos máximos, cual es su libre disponibilidad jurídica"¹⁰; y (...) si una adquisición no se registra, no se inscribe en el registro, no se puede realizar operación alguna sobre

(7) MOISSET DE ESPANÉS, Luis, *Publicidad Registral*, 1º ed., Córdoba, Advocatus, 1992, p. 60.

(8) Según el doctor Luis MOISSET DE ESPANÉS, la seguridad dinámica o de tráfico se proyecta en dos vertientes: "los acreedores del enajenante, que contaban con el patrimonio de ese sujeto como garantía de sus créditos y no deben verse burlados por enajenaciones fraudulentas; y los adquirentes, que no deben estar expuestos a la sorpresa de que el bien que se les transmite se encuentre gravado o embargado" (Ibídem nota anterior, p. 14).

(9) DIEZ-PICAZO, Luis, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, Volumen Segundo (Las relaciones jurídico-reales. El Registro de la Propiedad. La Posesión), Madrid, Editorial Tecnos, 1978, p. 240.

(10) VARGAS DE VALLANIA, Marta G., BENJAMÍN DE RUIZ, Marta S. y BONETTO DE CIMA, Ángela V., *La inexactitud registral y su proyección negocial. Artículo 1051, la problemática de terceros y la inexactitud registral y extrarregistral*, Buenos Aires, Ediciones Depalma, 1985, p. 44/45.

ella. Queda, por así decirlo, fuera del tráfico inmobiliario. De modo que, en los hechos, la registración es obligatoria para poder transmitir el inmueble, hipotecarlo, para poder donarlo, permutarlo, etcétera, hacer todas las operaciones que fueren menester"¹¹.

III. REALIDAD JURÍDICA EXÓGENA Y REALIDAD JURÍDICA REGISTRAL

Como hemos visto, el derecho real nace extra-registralmente para toda la comunidad con la sola excepción que conforman los terceros interesados, respecto de los cuales se exige la inscripción registral como elemento perfeccionador de la adquisición del derecho real a los fines de su oponibilidad. La razón de ser de todo sistema registral inmobiliario declarativo es que la vida negocial extra tabular se refleje fielmente en el ámbito del registro, de manera tal que exista una realidad formal registral coincidente con la realidad extrarregistral.

Sanz Fernández¹² destaca que hay siempre una realidad jurídica única, que es la de la vida real, y es incorrecto hablar de realidad jurídica registral y realidad jurídica extrarregistral, considerando que existe una impropiedad en ello, puesto que realidad jurídica sólo puede haber una¹³. En otras palabras, si el registro está de conformidad a ella, no existe una realidad registral, lo que ocurre es que la realidad aparece fielmente recogida por el Registro. Por el contrario, si hay desacuerdo, existirá una realidad y frente a ella una apariencia formal o registral errónea y equivocada.

Al hablar de realidad registral debe entenderse que se trata de una expresión figurada, utilizada para referirse al estado jurídico que proclaman los libros del registro, el cual es siempre una apariencia formal, pero sólo será una verdadera y propia realidad cuando esté conforme a la realidad fáctica. En cambio, al hablar de realidad jurídica nos referimos a la verdadera y propiamente dicha, a la llamada propiedad extrarregistral.

Ahora bien, en estos dos planos de la vida (extra e intra registral), actúan e interactúan seres humanos y sobre ellos pesa la falibilidad que les es inherente a su condición de tales. Así, puede ocurrir que se produzcan deslices en la configuración de las realidades involucradas, ya en la jurídica extrarregistral (falibilidad del instrumentador: v.gr. funcionario notarial, judicial o administrativo), ya en la jurídica registral¹⁴ (falibilidad del registrador).

(11) ANDORNO, Luis, "Publicidad Registral. Principios Registrales", VALLESPINOS. Carlos Gustavo, op. cit., p. 21.

(12) SANZ FERNÁNDEZ, D. Ángel, "El Registro y la Realidad Jurídica", publicado en *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, Tomo XIV, Madrid, 1965, p. 403/404.

(13) En este mismo sentido, NUÑEZ LAGOS, "Realidad y Registro", publicado en *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, tomo 177, p. 44.

(14) Cabe mencionar como supuestos fácticos que dan origen a la discordancia registral, entre otros: el enorme volumen documental que tramita ante el Registro; el Estado no ha provisto de los medios humanos y técnicos necesarios para atender los requerimientos resultantes con la celeridad deseada.

Se hace imperante poner de manifiesto que la realidad extrarregistral interesa a las partes relacionadas negocialmente (comprador/vendedor, donante/donatario, etcétera) quienes no pueden ignorar el vínculo jurídico que las une, no pudiendo tampoco desconocerlo los sujetos que han intervenido en el acto (por ejemplo, escribano y testigos) y todo aquel que haya podido tener un conocimiento cierto del negocio jurídico celebrado¹⁵. Desde otra perspectiva, la realidad registral es de sumo interés para los terceros que contratan en base a las constancias del registro, logrando un emplazamiento o colocación en el mismo.

IV. MEDIDAS PARA EVITAR LA CONFIGURACIÓN DE UNA INEXACTITUD REGISTRAL

Teniendo en cuenta que se pueden producir discordancias entre la realidad jurídica registral y la extrarregistral, el sistema jurídico argentino adopta diversas medidas preventivas.

Por un lado, en el ámbito negocial, mediante la "autenticidad" de los títulos inscribibles. Dicha autenticidad se garantiza a través de la presencia de un funcionario que interviene en la facción del instrumento público: escribano, juez, autoridad administrativa. En estos casos el documento tiene un autor que se responsabiliza de la calificación intrínseca y del cumplimiento de las formas negociales.

Particularmente, las leyes notariales¹⁶ consagran el deber del escribano de inscribir los actos que autorizan, confiando en que su intervención contribuirá a asegurar la publicidad en beneficio de toda la comunidad, brindando así seguridad jurídica a las transacciones, fortaleciendo la paz pública y el orden social¹⁷. Los notarios y demás fedatarios son pieza importante para lograr la exactitud de los registros inmobiliarios, contribuyendo con tal finalidad mediante la autorización de negocios válidos (sustancial e instrumentalmente) que ingresan al Registro para su oponibilidad.

La autenticidad es un presupuesto extrarregistral, pues el registro opera con documentos genuinos, y sólo excepcionalmente se podrán admitir instrumentos privados (artículo 3, Ley 17.801 (por ejemplo, los casos de venta por loteo, prehorizontalidad, etcétera), siempre que la firma de sus otorgantes esté certificada por escribano público, juez de paz o funcionario competente, sobre la base de la fe pública judicial, notarial (atípica) o administrativa¹⁸.

(15) Cfr. Doctrina de los artículos 3135 -2º párrafo- del Código Civil y 20 de la Ley 17.801.

(16) Artículo 35, inciso 8), Ley Notarial 9020 de la Provincia de Buenos Aires. Artículo 29, inciso i), Ley Orgánica Notarial 404 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En la provincia de Córdoba, la obligación de inscribir se infiere del artículo 63 -2º párrafo- de la Ley Orgánica Notarial 4183.

(17) MOISSET DE ESPANÉS, Luis, *El escribano, la obligación de inscribir y la prioridad registral (Responsabilidad y sanciones disciplinarias)*, U.C.C., *Anuario de Derecho Civil de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales*, Tomo VI, Año Académico 2001, Córdoba, Alveroni Ediciones, 2003, p. 69.

(18) GARCÍA CONI, Raúl, "¿Qué inscriben los registros inmobiliarios?", ALTERINI y otros: *Estudios de Derecho Civil. Libro Homenaje al Dr. Luis Moisset de Espanés*, Buenos Aires, Universidad, 1980, p. 692.

Por definición, documento auténtico es el que hace fe por sí mismo. Si necesita complementación, ya no será auténtico sino autenticado. La seguridad que pregona el registro debe tener un buen punto de partida. Si admitiera indiscriminadamente cualquier tipo de documento, sus anotaciones no reflejarían fielmente la realidad jurídica extrarregistral a la cual debe adecuar sus asientos; pues de poco serviría la tecnificación del registro o el máximo grado de precisión en sus asientos si recibieran documentos vulnerables y de origen desconocido¹⁹. Es por ello que el registro debe exigir datos fidedignos. La validez del negocio instrumentado generará –normalmente– la validez del negocio publicitado; ello, en virtud del principio de no convalidación receptado en el artículo 4 de la Ley 17.801. Recordemos que “No son buenos los títulos porque estén inscriptos, sino que están inscriptos porque son buenos”²⁰.

Por otra parte, en el ámbito registral, se exige la “calificación legal” de los documentos registrables²¹. El ámbito de la calificación registral se debe circunscribir al control sobre el cumplimiento de los principios registrales receptados en la ley, siendo la función calificadora un derecho-deber. La juridicidad registral apunta al saneamiento de los títulos y sólo un operador del Derecho podrá determinar si se cumplen los presupuestos básicos para la consecución de ese propósito²².

En relación a la función calificadora del registrador, la cual ha sido objeto de frondosas controversias doctrinarias, Ventura²³ afirma que si bien es cierto que el artículo 8 de la ley 17.801 pareciera requerir solamente el análisis de las llamadas formalidades extrínsecas, no obstante, se debe tener presente que no es esa la interpretación correcta. Pues bien, sostiene que conforme el citado dispositivo legal, el registro deberá examinar la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite ateniéndose a lo que resultare de ellos, para lo cual es necesario una lectura y valoración de su contenido, excluyendo la posibilidad de una verificación puramente formal.

En dicho análisis sigue la clara y autorizada opinión de Moisset de Espanés²⁴, quien expresa que el registrador debe analizar las formas extrínsecas relacionadas con el acto instrumental, pero además debe indagar aspectos vinculados con el contenido del acto –acto instrumentado– dentro de los límites impuestos por la ley en el artículo 9

(19) GARCÍA CONI, Raúl, *El contencioso registral. Recursos y subsanaciones*, Buenos Aires, Depalma, 1978, p. 53/54.

(20) CORNEJO, Américo Atilio, *Derecho registral*, 1ª reimpresión, Ciudad de Buenos Aires, Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma, 2001, p. 230.

(21) En relación a los documentos inscribibles, cuyas condiciones están previstas en el artículo 3 de la Ley 17.801 en correlación con artículo 2 de dicha norma, podemos mencionar la constitución de los derechos reales y sus modificaciones, los embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares y los documentos establecidos por otras leyes nacionales o provinciales, todos los cuales requieren un documento público, cumplir con las formalidades legales y los requisitos de autenticidad.

(22) GARCÍA CONI, Raúl, “¿Qué inscriben los registros inmobiliarios?”, op. cit., p. 695.

(23) VENTURA, Gabriel V., “Donaciones. Distracto como medio subsanatorio. Función calificadora del registrador”, *Revista Notarial*, Colegio de Escribanos de Buenos Aires, N° 954, año 2006, p. 755/756.

(24) MOISSET DE ESPANÉS, Luis, *Publicidad Registral*, op. cit., p. 91 y 92.

(cfr. artículos 8 y 15, Ley 17.801)²⁵. Si por error, en la función calificadora, el registrador da acceso a un documento cuya nulidad es manifiesta (en su faz instrumental o negocial), ello produce una inexactitud. En algunos casos, el acto no habrá producido ninguno de los efectos queridos y –una vez descubierta la falencia– tanto las partes como los terceros que no cumplen los requisitos para ampararse en el artículo 1051 del Código Civil verán caer irremediablemente sus derechos²⁶.

Es dable señalar que para el supuesto de que el rogante tenga razón para enervar una observación formulada por el registrador, las leyes registrales provinciales reconocen vías impugnativas para lograr tal cometido. En el ámbito de la Provincia de Córdoba, la ley 5771 establece los recursos de rectificación o recalificación (ante el registrador interviniente), de apelación o reconsideración (ante el director registral) y el recurso jurisdiccional (ante la justicia ordinaria)²⁷.

V. INEXACTITUD REGISTRAL: EXISTENCIA - CONCEPTUALIZACIÓN - TÉRMINOS AFINES

Los requisitos exigidos para la obtención de la forma pública registral, especialmente la titulación auténtica y la calificación del registrador, aseguran como consecuencia normal la coincidencia entre realidad y registro. No obstante tales garantías, puede ocurrir que no se dé esa concordancia, sea porque ingresen en el registro títulos nulos o defectuosos o no se recoja fielmente el contenido y alcance de los títulos inscritos, o se hayan extinguido los derechos que constan en el registro, o porque no se lleven al registro títulos que produzcan modificaciones registrales válidas y perfectas, o bien porque haya inmuebles que existan al margen del registro.

Cuando las medidas preventivas –desarrolladas en el capítulo 3– no son suficientes o no surten los efectos esperados, la falta de paralelismo entre las realidades extra e intra registrales queda plasmada en el seno del registro inmobiliario, específicamente en los asientos registrales. La situación de discordancia, que se puede presentar en un doble sentido:

a) estricto, sólo se refiere a la inexactitud de los derechos reales que recaen sobre un inmueble matriculado en el Registro, bien por no haber sido receptados en sus verdaderos caracteres y alcance por la inscripción, bien por omisión, bien por no constar su extinción, situación en la cual podemos hablar de discordancia o inexactitud jurídica;

(25) En idéntico sentido ver SCOTTI, Edgardo O., *Derecho Registral Inmobiliario, Modalidades y efectos de las observaciones registrales*, Buenos Aires, Universidad, 1980, p. 72 y ss.

(26) VENTURA, Gabriel V., "Inexactitudes registrales - Causas - Subsanaciones", *Revista Notarial*, Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba, 1982-1, N° 43, p. 204.

(27) Cfr. ley 5771, Capítulo II, artículos 15 al 20.

b) en un sentido amplio, puede comprender también la omisión de derechos reales sobre un inmueble no inscripto (inmatriculado), situación en la cual estamos ante un vacío registral, una omisión total del registro.

Entrando a precisar la terminología empleada en el tema abordado, si nos remitimos al Diccionario de la Real Academia Española, la inexactitud es la falta de exactitud, lo dicho o hecho inexacto o falso; y el error es el concepto equivocado o juicio falso, cosa hecha erradamente, acción desacertada o equivocada.

Técnicamente, en el ámbito jurídico, Roca Sastre²⁸ delimita el concepto de inexactitud registral partiendo del artículo 39 de la Ley Hipotecaria Española. Entiende que hay inexactitud registral cuando el Registro expresa una situación jurídico real que en la realidad jurídica es otra, no hay concordancia, armonía, coincidencia o paralelismo entre el contenido de los libros registrales y el verdadero estado jurídico real de los inmuebles o derechos inscriptos. Considera que se deben excluir del concepto los datos registrales de mero hecho y los relativos al estado civil de las personas y a las relaciones jurídicas de carácter puramente obligacional.

Además, diferencia la inexactitud registral de la irregularidad de los asientos²⁹, siendo ésta una circunstancia del asiento independiente de su concordancia o discordancia con las titularidades materiales, ello significa que en el proceso de inscripción o en el asiento practicado existe algún defecto; algunos de los cuales facultan para anular definitivamente el asiento, otros sólo para pedir su rectificación.

Por su parte, García Coni³⁰ se refiere en forma genérica a casos patológicos para aludir a los supuestos de inexactitud del registro previstos en el artículo 34 de la ley 17.801³¹.

En el mismo sentido, Ventura³² advierte el alcance amplio que se le da al término *inexactitud*, que vendría a ser el género dentro de las patologías de la publicidad material. Dentro de ese género distingue el error registral, que implica una actitud errada por parte del Registro que no consigna correctamente los elementos de los títulos inscribibles, de la inexactitud, que no distingue proveniencia alguna y abarca tanto el error³³

(28) ROCA SASTRE, Ramón y ROCA SASTRE MUNCUNILL, Luis, *Derecho Hipotecario*, 7ma. Edición, Tomo III, Barcelona, Bosch Casa Editorial, 1979, p. 307 y ss.

(29) La ley hipotecaria española recepta el concepto estricto de errores en los asientos, consistente en la equivocación padecida al redactarse el asiento registral.

(30) GARCÍA CONI, Raúl R., *El contencioso registral. Recursos y subsanaciones*, Buenos Aires, Depalma, 1978, p. 148.

(31) Artículo 34, ley 17.801; "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".

(32) VENTURA, Gabriel B., "Rectificación de asientos registrales", LLC 1991, p. 399. VENTURA, Gabriel B. y MOISSET DE ESPANÉS, Luis, "Inexactitudes Registrales -Subsanaciones", Ponencia, Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba (www.acaderc.org.ar).

registral como el error en el instrumento inscribible, cuya causa puede no ser imputable al registrador. Así, sostiene que no todo error registral produce una inexactitud.

Cabe traer a colación la referencia que hace Ventura en relación a la llamada "inexactitud devenida normal", desarrollada por Lacruz Berdejo³⁴, y que se produce "(...) en el Registro (español), desde que tiene lugar el cambio real (...) hasta que se inscribe. Entre ambos momentos media siempre, excepto en la hipoteca, un lapso de tiempo (...)". Esta postura a nivel nacional es receptada por López de Zavalía, quien afirma que el registro es inexacto cuando cambia la realidad material que publicitaba. No obstante, deja en claro su opinión en cuanto en nuestro derecho positivo "(...) sólo es dable hablar de inexactitud registral (...) frente a una situación patológica anormal, que atenta contra la publicidad material (...) "³⁵.

En general, la doctrina considera a la inexactitud registral –en un sentido amplio– como toda discordancia, cualquiera fuera, entre la realidad y el registro, y –en un sentido estricto– obliga al juego de los principios de legitimación y fe pública registral, casos en que a pesar de la inexactitud, el asiento registral se convierte en única realidad³⁶. En cambio, la irregularidad de los asientos:

"son situaciones en las que durante el proceso de inscripción o en el asiento practicado existe algún defecto. La irregularidad del asiento debe entenderse como una cualidad del asiento mismo (independiente de las concordancias con las titularidades materiales) y operada por un defectuoso procedimiento de inscripción o bien, por defecto de un asiento afectado"³⁷.

Hay quienes consideran necesario distinguir entre discordancia, inexactitud y error registral, entendiendo a la primera de ellas como un concepto amplio que alude a aquellas faltas de correspondencia originadas en situaciones fácticas que modifican la realidad registral. Por su parte, la inexactitud es una noción más restringida y con un sentido eminentemente técnico-jurídico, desacuerdos que se puedan producir entre la realidad registral y los derechos susceptibles de inscripción. Finalmente, el error registral es concebido como una subespecie de la inexactitud registral circunscrita a aque-

(33) Aclara que no se refiere al error como vicio de la voluntad en los actos jurídicos (artículos 923 al 930 del Código Civil), sino que usa la expresión en sentido vulgar, no jurídico, como sinónimo de incorrección, de equivocación y hasta de mentira. VENTURA, Gabriel B.: "Inexactitudes registrales - Causas - Subsanaciones", *Revista Notarial*, Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba, 1982-1, N° 43, p. 201.

(34) LACRUZ BERDEJO, José L. y SANCHO REBULLIDA, Francisco de A., *Derecho Inmobiliario Registral*, Barcelona, Bosch, 1977, p. 299.

(35) LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J., *Curso Introductorio al Derecho Registral*, Buenos Aires, Víctor P. de Zavalía Editor, 1983, p. 364.

(36) GARRONE, Index; ARMELLA, Cristina Noemí y MAGRI, Carmen Silvia, "Inexactitudes registrales - Rectificación de la inscripción", *Revista Notarial*, Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba, 1982-1, N° 43, p. 139 y ss.

(37) LACRUZ BERDEJO, José Luis, *Derecho Inmobiliario Registral*, Barcelona, 1977, p. 347 citado por GARRONE y otros, *ibídem* nota anterior.

llas situaciones en que la equivocación proviene de la misma actividad registradora³⁸. Entre ellas, citan los autores a la comúnmente conocida fuga registral³⁹, como una subespecie de inexactitud endógena.

VI. POSIBLES MEDIOS DE SOLUCIÓN

Ante la verificación de una inexactitud registral, proponemos analizar tres situaciones:

- a) la subsanación mediante la rectificación (directa e indirecta), para corregir la discordancia existente;
- b) la caducidad de ciertas constancias registrales; y
- c) el supuesto de conflicto de intereses entre el titular del derecho inscripto y el tercero interesado/registral.

V.I RECTIFICACIÓN - PROCEDIMIENTO - MEDIDAS ACCESORIAS - EFECTOS

Cuando la inexactitud es advertida por parte interesada (vgr. sujeto del negocio jurídico-real o acreedor cautelado), esta se encuentra facultada para solicitar la rectificación "directa" del asiento⁴⁰. No debemos olvidar que toda rectificación apunta a resguardar la armonía entre la realidad jurídica y la realidad de los libros registrales.

Por otra parte, puede ocurrir que la inexactitud registral quede rectificadas extrarregistralmente debido a que la realidad jurídica se pone de acuerdo con lo que expresan los libros registrales (vgr. en los casos de usucapión a favor del titular inscripto, de renuncia o prescripción de acciones de nulidad de actos inscriptos, etcétera)⁴¹. Se produce de esta manera una rectificación "por medios indirectos".

Procedimiento. La ley 17.801 (artículos 34 y 35) reconoce dos modalidades para instar el procedimiento rectificatorio: a) de oficio, basándose en los elementos existentes en el Registro o por confrontación con el documento que originó el asiento inexacto; b) a pedido de parte, mediante la rogación voluntaria, adjuntando la documentación o resolución judicial pertinente. En cuanto a la legitimación activa en caso de petición, pese al vacío legal, la doctrina sostiene que se encuentra autorizado el titular extrarre-

(38) VARGAS DE VALLANIA, Marta G., BENJAMÍN DE RUIZ, Marta S. y BONETTO DE CIMA, Ángela V., op. cit., p. 22.

(39) Por su parte, Ahumada considera que el término fuga no es el más apropiado para identificar dicha patología, puesto que la fuga es la acción de alejarse (velozmente), presume una acción positiva y deliberada, y no siempre la omisión de consignar una medida o gravamen tiene este último alcance. Muchas veces son el fruto de un mero error u omisión. (AHUMADA, Daniel E., *Ley Registral Inmobiliaria 5771 y disposiciones técnico-registrales*, Córdoba, Alveroni Ediciones, 2002, pp. 167 y ss).

(40) No hablamos de rectificación de la inscripción puesto que ella es sólo una de las manifestaciones de este.

(41) ROCA SASTRE, Ramón y ROCA SASTRE MUNCUNILL, Luis, *Derecho Hipotecario*, 7ma. Edición, Tomo III, Barcelona, Bosch Casa Editorial, 1979, p. 320.

gstral del derecho inscripto y, en ciertos casos también, el tercero con interés legítimo y derechos adquiridos, junto al notario, claro está, en su calidad de autor del documento inscribible⁴². Entrando a analizar el procedimiento rectificatorio en sí, Villaró entiende que hay dos principios esenciales a tener en cuenta:

a) un principio al que llama de "Homogeneidad Documental", según el cual toda rectificación que no consista en error u omisión del asiento, debe realizarse mediante un documento de igual naturaleza que el que motivó el asiento a modificar, salvo que la rectificación se ordene judicialmente, y

b) otro principio al que llama de "Presencia Documental" que exige que toda rectificación -material o conceptual- debe hacerse teniendo a la vista el documento que originó el asiento⁴³.

Ventura, por su parte, distingue dos situaciones: la primera, cuando se trata de inexactitud por error registral, indicando que la ley sólo contempla el supuesto de consignación equivocada, incompleta u omitida, en cuyo caso se procederá a su rectificación teniendo a la vista el documento que la originó; omitiendo dar solución expresa al supuesto del llamado "error en la calificación"⁴⁴ (error conceptual por parte del registrador quien se equivoca y efectúa la inscripción de un documento nulo, subsanable o no, dando lugar a una publicidad falsa).

Coincidimos aquí con la solución propuesta por el autor citado cuando estima que, una vez advertida la inexactitud por parte del registro, es su obligación dejar sin efecto todo asiento relacionado con el acto nulo, dado que nunca debió publicitarse. La segunda situación, verificada ante errores instrumentales, sosteniendo que si los mismos estuviesen contenidos en la matriz u original, deberá recurrirse a los instrumentos rectificatorios respectivos, mientras que si la falencia sólo existe en el testimonio, corresponderá confeccionarse otro conforme su matriz.

Medidas accesorias. Frente a un pedido de rectificación, pendiente de resolución o resuelto, es conveniente que se advierta tal circunstancia de alguna manera. Con tal propósito se pueden adoptar diversas acciones tales como:

(42) GARRONE, Index; ARMELLA, Cristina Noemí y MAGRI, Carmen Silvia, "Inexactitudes registrales - Rectificación de la inscripción", publicado en *Revista Notarial*, op. cit., p. 152.

(43) VILLARÓ, Felipe P., *Elementos de Derecho Registral Inmobiliario*, La Plata, Fundación Notarial, 1980, p. 116.

(44) Recordemos que Ventura clasifica el error registral en 3 tipos: 1º error u omisión en la expedición de certificados, que no provoca inexactitud registral, 2º error u omisión en los asientos y 3º error en la calificación, íntimamente relacionado con el principio de legalidad. VENTURA, Gabriel B.: "Inexactitudes registrales - Causas - Subsanaciones", *Revista Notarial*, Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba, 1982-1, N° 43, p. 200 y ss.

1) *Nota de prevención*⁴⁵. Implica consignar una nota preventiva en el margen del asiento respectivo. Si bien este supuesto no se encuentra contemplado por la Ley 17.801, "resulta necesario frente al error detectado; ya que de lo contrario, cualquier tercero que pretenda algún derecho o medida precautoria sobre la cosa, será herido en su buena fe"⁴⁶.

Adherimos a la postura de Garrone y otros quienes proponen:

"la utilización de una anotación preventiva en el asiento, que sea automática y obligatoria para los casos de rectificación del asiento registral a pedido de parte o voluntario. La misma tendrá vigencia desde la rogatoria de rectificación y hasta que el registro decida sobre el caso. Si se trata de obtener una rectificación por vía judicial, esta anotación, que hará las veces de una medida cautelar, será ordenada por el juez"⁴⁷.

Dicha anotación registral, de existencia temporaria, advertirá sobre la posibilidad de rectificación del asiento a fin de que quien se apoye en el mismo, no pueda alegar buena fe y desconocimiento de la inexactitud. En consecuencia, el tercero no se podrá amparar en la fe pública registral durante el período que va desde la rogatoria de rectificación hasta el resultado de la misma⁴⁸.

2) *Comunicación o notificación*. En el caso de que se hubiere expedido certificación registral y posteriormente se rectificara algún elemento de la relación jurídico real inscripta, debería el registro notificar el cambio operado al funcionario peticionante de la certificación.

Como explica García Coni, puede ocurrir:

"que entre la confección del asiento equivocado y el trámite subsanatorio, el Registro haya expedido una certificación sobre las constancias de aquel asiento, y entonces la solución ya no es tan fácil por cuanto la enmienda puede afectar a los terceros que se apoyaron en dicha certificación. En tales casos habrá que dejar a salvo los derechos de esos terceros, o notificarlos de la nueva situación, o esperar que venzan los plazos de la reserva de prioridad y de la prioridad indirecta (artículo 5 y 25, ley 17.801)"⁴⁹.

(45) Esta figura es conocida en el derecho alemán como protesta. "El sistema alemán da lugar a la llamada protesta o salvedad provisional contra la inscripción para paliar la lentitud del trámite judicial que da lugar a la rectificación del asiento reputado falso. Su fin es solo prevenir a cuantos adquieran o funden su derecho sobre él, que puede caducar en caso de decretarse la rectificación pendiente. Es provisional y no retroactivo" (NASSBAUM, *Derecho Hipotecario Alemán*, p. 47 y ss., citado en nota 22 por GARRONE y otros, ob. cit. nota 41, p. 150).

(46) VENTURA, Gabriel B. y MOISSET DE ESPANÉS, Luis, op. cit.

(47) GARRONE, Index; ARMELLA, Cristina Noemí y MAGRI, Carmen Silvia, op. cit, p. 150.

(48) *Ibidem* nota anterior.

(49) GARCÍA CONI, Raúl R., *El contencioso registral. Recursos y subsanaciones*, Bs. As., Depalma, 1978, p. 149.

En coincidencia, Moisset de Espanés afirma:

“si se hubiese informado sobre los datos erróneos a terceros, que presumen la “exactitud” de lo registrado, y pueden haber encarado un negocio jurídico sobre la base de esos datos, no puede efectuarse la rectificación sin su conocimiento y consentimiento”⁵⁰.

En este sentido, propugnamos la necesidad de que el registro comunique o notifique a los terceros que obtuvieron la certificación registral respecto de un asiento que fue rectificado con posterioridad a la expedición de la misma.

Efectos. (1) Materiales o sustanciales: El efecto inmediato de la rectificación de la inexactitud del contenido del Registro es provocar el correspondiente asiento de inscripción, cancelación o de otra clase, que corrija tal inexactitud⁵¹. Pero, como atinadamente afirma Roca Sastre, los efectos importantes no son los positivos, al dejar corregido el Registro y concordante con la realidad jurídica extrarregistral, sino los negativos, en tanto la rectificación registral no puede operar en perjuicio de terceros adquirentes protegidos por la fe pública registral, de manera que:

“a veces esta protección hace estéril o superfluo todo intento de proceder a tal rectificación de la inexactitud registral, por ser estéril en resultados prácticos correctores de los libros tabulares. Precisamente la fe pública del Registro (...) consiste en reputar exacto el contenido inexacto del Registro en cuanto pueda ello redundar en provecho de terceros hipotecarios”⁵².

Garrone y otros esquematizan como los efectos más relevantes de la rectificación los siguientes: la subsanación de la inexactitud –con la correspondiente mutación del asiento para que concuerde con la realidad–; la posible modificación de las condiciones negociales; la responsabilidad⁵³ cuando la inexactitud provocó daño y el desplazamiento del titular registral en ciertas circunstancias⁵⁴.

(50) MOISSET DE ESPANÉS, Luis, “Inexactitudes registrales”, publicado en *Revista Notarial*, Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba, 2005 -1/2, Nro. 85/86, p. 23/24. (51) ROCA SASTRE, Ramón y ROCA SASTRE MUNCUNILL, Luis: *Derecho Hipotecario*, 7ma. Edición, Tomo III, Barcelona, Bosch Casa Editorial, 1979, p. 321.

(51) ROCA SASTRE, Ramón y ROCA SASTRE MUNCUNILL, Luis, *Derecho Hipotecario*, 7ma. Edición, Tomo III, Barcelona, Bosch Casa Editorial, 1979, p. 321.

(52) *Ibidem* nota 50, p. 321.

(53) Para que las inexactitudes puedan generar responsabilidad civil, es necesario que se exterioricen por medio de certificaciones y que además se den los presupuestos de daño, antijuridicidad, culpa o dolo y nexa causal. En cuanto a los sujetos pasivos responsables por errores registrales cabe distinguir: a) la responsabilidad directa, tanto del registrador como del escribano; y b) la responsabilidad indirecta o por el hecho ajeno que correspondiente al Estado. Ver sobre el tema: ALTERINI, Jorge Horacio y LLOVERAS, Néstor Luis; “Responsabilidad civil por inexactitudes registrales”, publicado en E.D., t. 62, año 1975, p. 147 y ss; SCOTTI, Edgardo (h): “La responsabilidad del Estado por errores u omisiones registrales en la doctrina jurisprudencial”, *Revista Notarial*, Colegio de Escribanos de Buenos Aires, Nro. 844, Año 85 -1979, p. 617 y ss.

(54) GARRONE, Index, ARMELLA, Cristina Noemí y MAGRI, Carmen Silvia, “Inexactitudes registrales - Rectificación de la inscripción”, *Revista Notarial*, Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba, 1982-1, N° 43, p. 152.

2) *Temporales*: La corrección del asiento inexacto será oponible recién a partir de la fecha de su ingreso y con tal prioridad registral; ello para evitar el avasallamiento de las prerrogativas de terceros que puedan verse afectados por la información errónea publicitada. Ante un supuesto de conflicto con terceros, la cuestión deberá resolverse por vía judicial⁵⁵.

En este sentido, el doctor Moisset de Espanés indica que "(...) un aspecto que no está expresado en la ley argentina, y es que la rectificación efectuada obra hacia el futuro, es decir que no puede afectar en manera alguna derechos que se hayan adquirido sobre la base de la información registral inexacta"⁵⁶. En suma, la rectificación produce sus efectos frente a terceros sólo desde el momento de la rectificación⁵⁷.

VI.II CADUCIDAD DE ASIENTOS REGISTRALES

Otra cuestión que cabe tratar bajo el tema de los posibles medios de solución de las inexactitudes registrales es el de la caducidad de la inscripción de la hipoteca⁵⁸ y de las anotaciones de embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares⁵⁹. Lo particular del caso planteado es que, al operar *ipso iure* los efectos de las caducidades, no es necesario practicar ningún asiento, a diferencia de las cancelaciones. En consecuencia, como es común que tanto el certificado registral exigido por el artículo 23 de la ley 17.801 como los informes sean una fotocopia del folio real correspondiente al inmueble en cuestión, si en ellos se publicita una medida cautelar o una hipoteca respecto de las cuales haya operado el plazo de caducidad, se deben tener como inexistentes, no obstante figurar dichas anotaciones en los certificados o informes⁶⁰. Cabe aclarar que lo que caduca es solamente la inscripción en cuanto a sus efectos respecto de terceros interesados.

Explica Andorno⁶¹, siguiendo a Roca Sastre, que por virtud de la caducidad actuante en el orden registral, el asiento decae o queda caduco de *iure*, y carente de los efectos jurídicos que le son propios, por provocar la extinción del asiento, *ex nunc*, y por la simple llegada del *dies ad quem* y *certus quando* predeterminado por la ley. Puede suceder que pese al vencimiento del plazo de validez que origina la caducidad del

(55) VENTURA, Gabriel B. y MOISSET DE ESPANÉS, Luis, op. cit.

(56) MOISSET DE ESPANÉS, Luis, "Inexactitudes Registrales", op. cit., p. 28.

(57) PÉREZ LASALA, José Luis, *Derecho Inmobiliario Registral. Su desarrollo en los países latinoamericanos*, Buenos Aires, Depalma, 1965, p. 282: "en igual sentido (...) la ley hipotecaria española, teniendo en vista la protección de los terceros, establece (...) que 'el concepto rectificado no surtirá efecto en ningún caso sino desde la fecha de la rectificación'".

(58) "Los efectos de la inscripción de la hipoteca se extinguen pasados veinte años desde que fue registrada" (artículo 3197, Código Civil), "si antes no se renovare;" (artículo 37, inciso a, ley 17.801).

(59) "a los cinco años, salvo disposición en contrario de las leyes" (artículo 37, inciso b, ley 17.801).

(60) CORNEJO, Américo Atilio, *Derecho registral*, 1ª reimpresión, Ciudad de Buenos Aires, Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma, 2001, p. 197/198.

(61) ANDORNO, Luis O. y MARCOLÍN DE ANDORNO, Marta, *Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17.801 Comentada. Anotada*, 2da. Edición corregida, actualizada y ampliada, Buenos Aires, J. Luis Depalma Editor, 1999, p. 663.

asiento, este siga subsistiendo y se dé noticia de él porque no se ha realizado un contra asiento que refleje la caducidad operada, y esa información crea la apariencia de que subsisten cargas o gravámenes cuya vigencia ha caducado, trabando a veces la actividad de los interesados. Moisset de Espanés explica que en tal caso estamos ante una inexactitud registral originada en la circunstancia de que no se ha hecho funcionar adecuadamente la caducidad, dejando sin efecto con un contra asiento la noticia de una mera expectativa temporal⁶².

Opinamos que sería útil, en pos de solucionar el tema de las inexactitudes registrales, que el Registro –al emitir el certificado o informe– verifique los plazos de caducidad de las hipotecas y medidas cautelares, y no informe tales inscripciones/anotaciones en caso de haber caducado; ello, a fin de lograr la mayor claridad y exactitud respecto a la información publicitada, en la cual probablemente se apoyen los solicitantes para encarar un negocio jurídico.

VI.III CONFLICTO DE INTERESES

En este apartado analizaremos el supuesto de colisión de intereses que se suscita con motivo de un acto de publicidad formal inexacta, lo que en la jerga registral se denomina “fuga registral” (artículo 3147, Código Civil). La hipótesis de estudio se presenta cuando un tercero requiere los servicios del registro de la propiedad inmueble y la información que se le brinda no es la correcta: ya sea porque la situación jurídico-real publicitada es inexacta por una irregularidad en el asiento que no fue advertida oportunamente y por ende fue reflejada en el certificado que se expidió; ya porque el empleado del registro emite un certificado cuya información es incorrecta toda vez que no concuerda con los datos que constan en el asiento registral.

Se pueden distinguir dos polos con intereses contrapuestos: el titular registral⁶³ y el tercero registral⁶⁴. El sujeto que figura inscripto como titularizando la situación jurídica

(62) MOISSET DE ESPANÉS, Luis, “Inexactitudes Registrales”, op. cit., p. 25/26.

(63) Cabe advertir que el titular registral no siempre es el *verus dominus*. En este sentido, el doctor Ventura distingue tres tipos de “titularidades”, las cuales pueden coincidir o no: a) titularidad cartular o instrumental o formal, que se logra con el instrumento apropiado, conforme las formas exigidas por ley, y que contenga una causa idónea para producir la adquisición, modificación o extinción de un derecho real sobre inmuebles; b) titularidad registral, que surge de las constancias registrales, resultando titular quien figura en los asientos como sujeto activo del derecho real de que se trate, generalmente surge como consecuencia de una titularidad cartular o instrumental que la precede (cabe señalar que en un sistema no convalidante como el nuestro la mera titularidad registral no implica necesariamente la titularidad real); y c) titularidad real, es la más completa e implica tener efectivamente el derecho real que se pretende, el título idóneo con todas las formalidades legales, y que además se haya producido el modo sobre la cosa. (ver: VENTURA, Gabriel B., “Dinámica de la constitución de los derechos reales y su repercusión registral”, U.C.C., *Anuario de Derecho Civil de la Fac. de D. y Cs. Ss.*, Tomo I, Año Académico 1993, Alveroni Ediciones, Córdoba, 1994, pp. 195/196; “Los títulos notariales y la posesión”, U.C.C., *Anuario de Derecho Civil de la Fac. de D. y Cs. Ss.*, Tomo VIII, Año Académico 2003, Alveroni Ediciones, Córdoba, 2003, pp. 41/42; *Tracto abreviado registral*, 1ra. ed., Buenos Aires, Hammurabi, 2005, pp. 56/59).

(64) Se considera tercero registral aquel que, ignorando la situación real ha obtenido colocación registral, ya sea por inscripción de un dominio u otro derecho real, o por la anotación de cualquier tipo de medida precautoria. Ver al respecto: VENTURA, Gabriel B.: *Tracto abreviado registral*, op. cit., pp. 81/84.

co-real según constancias registrales pretende que se lo mantenga como tal, sin ver turbado el ejercicio de su derecho. Por su parte, el tercero que obtuvo un emplazamiento registral pretende que se le reconozca la mutación jurídico-real practicada en virtud de un acto ineficaz (nulo o anulado), a título oneroso y confiando en las constancias publicitadas por el registro inmobiliario (buena fe).

Al estudiar la doctrina autoral nacional, podemos observar que se toma postura por uno de los sujetos, haciendo prevalecer los intereses de uno sobre los del otro. Uno de los argumentos que se utiliza para justificar la protección del Titular Registral no publicitado o exteriorizado de manera insuficiente reside en considerar que lo principal es el asiento registral producto de la inscripción o toma de razón y que la publicidad informada es accesoria a aquel (fe pública originaria y fe pública derivada/refleja, respectivamente), motivo por el cual lo accesorio sigue la suerte de lo principal y no a la inversa.

En este sentido se expiden Machado⁶⁵, Krichmar⁶⁶, entre otros. Por su parte, el doctor Pérez Lasala también se expresa a favor del titular registral e indica que, en el caso de certificados inexactos que omitan anotaciones judiciales (inhibiciones, etcétera), no puede resultar perjudicado el ejecutante ya que ello implicaría otorgar efectos cancelatorios al certificado emitido, extinción que sólo puede operar por vía judicial⁶⁷.

Asimismo, en defensa del sujeto que detenta una titulación registral se postula que su derecho es más respetable que el que alega el tercero, ya que está legitimado y ostenta un derecho adquirido con anterioridad⁶⁸.

Por la senda opuesta pero mayoritaria, están quienes defienden la pretensión dominial del tercero registral. La línea argumental que utilizan reside en dar preeminencia a la noticia comunicada sobre lo realmente asentado, a la apariencia jurídica tabular que crea el certificado emanado del registro (García Coni⁶⁹, Nuta⁷⁰, Martínez Ruiz⁷¹, *inter alias*).

Dentro de esta postura, los doctores Alterini y Lloveras sustentan el reconocimiento del derecho del tercero adquirente, luego de estudiar la situación del "acreedor" que indi-

(65) MACHADO, José O., *Exposición y comentario del Código Civil*, 2º ed., t. VIII, año 1920, p. 95 y ss.

(66) KRICHMAR, Francisco, "¿Adquirente o embargante?", J.A., secc. Doctrina, año 1973, p. 395.

(67) PÉREZ LASALA, José Luis, *Derecho Inmobiliario Registral. Su desarrollo en los países latinoamericanos*, Buenos Aires, Ediciones Depalma, 1965, p. 296.

(68) CORTÉS, Hernán, "Los efectos contra terceros de la nulidad de los actos jurídicos y la reforma de la ley 17.711", *La Ley*, t. 139, secc. Doctrina, año 1970, p. 906 y ss.

(69) GARCÍA CONI, Raúl R., *El Contencioso Registral. Recursos y subsanaciones*, Buenos Aires, Ediciones Depalma, 1978, p. 166 y ss.

(70) NUTA, Ana Raquel, "Errores en la certificación registral y sus efectos", *Revista Notarial*, Colegios de Escribanos de Buenos Aires, Nº 802, Año 77-1972, pp. 786/788; "¿Primero en el tiempo no indica mejor en el derecho frente a errores registrales?", *Revista Notarial*, Colegio de Escribanos Provincia de Buenos Aires, Nº 828, año 82-1976, pp. 1302/1304.

(71) MARTÍNEZ RUIZ, Roberto, "Determinación del perjudicado por certificados registrales erróneos", *Revista del Notariado*, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, Nº 723, Mayo-Junio 1972, pp. 922/923.

ca la norma del artículo 3137 del Código Civil, haciendo un minucioso análisis de las fuentes relacionadas por Vélez Sársfield en la nota al artículo citado. Sostienen que la víctima del daño es el titular inscripto, el acreedor hipotecario inscripto ante quien es responsable el registrador por incurrir en los supuestos previstos por la norma⁷².

Por último, consideramos que merece destacarse el argumento que nos brindan las doctoras Vargas de Vallania, Benjamín de Ruiz y Bonetto de Cima. Estas autoras sostienen el triunfo del adquirente de un derecho real que de buena fe ha formalizado un acto adquisitivo en virtud de un certificado erróneo, alegando:

“La ley nacional registral, al consagrar como medio de publicidad formal al certificado, lo provee de un efecto jurídico sustantivo: la llamada reserva de prioridad indirecta. No podemos imaginar un sistema publicitario que brinde protección a un negocio jurídico en gestación y no lo haga cuando se halla perfectamente concluido e integrado en su totalidad, siendo que ambos momentos del acto trasmitivo se han apoyado en ese recurso de técnica registral que es precisamente, según los términos de la ley, el que acredita, con relación a terceros, la plenitud, limitación o restricción de los derechos inscritos y la libertad de disposición (artículo 22)”⁷³.

Asumir la defensa de alguno de los sujetos involucrados, se nos presenta como una encrucijada que requiere de una ardua tarea en su resolución ya que los valores en juego merecen un justo reconocimiento en igual medida. Roca Sastre enseña:

“no se trata sólo de decidir en pro o en contra de uno de los antagonistas como tales individuos. Más bien, cada uno tiene detrás de sí intereses mucho más poderosos: el propietario anterior todo el ordenamiento jurídico de la propiedad, en el cual, si le privamos de su dominio no más porque hay un tercero de buena fe, abrimos una brecha profunda. Pero el tercero tiene a su favor todo el mundo vital del tráfico jurídico, que no puede permitir disputas nacidas de una relación de propiedad oculta y que sale a la luz de trasmano, sino que, por el contrario, exige que se pueda confiar en la honrada apariencia”⁷⁴.

Por nuestra parte, estimamos que el reconocimiento y protección del principio jurídico de la “seguridad jurídica”⁷⁵ debe ser el elemento dirimente a la hora de dar una solución a la dialéctica planteada. Destacamos que en el ámbito de la registración inmo-

(72) ALTERINI, Jorge Horacio y LLOVERAS, Néstor Luis, “Responsabilidad civil por inexactitudes registrales”, E.D., t. 62, año 1975, pp. 557/562.

(73) VARGAS DE VALLANIA, Marta G., BENJAMÍN DE RUIZ, Marta S. y BONETTO DE CIMA, Ángela V., op. cit., p. 97.

(74) ROCA SASTRE, Ramón y ROCA SASTRE MUNCUNILL, Luis, op. cit., p. 759.

(75) CHICO y ORTIZ enseña que “La seguridad jurídica es un principio que informa el ordenamiento jurídico para dar solución a un conflicto de intereses que eliminen la incertidumbre de situaciones, ajustándose en lo posible a la realización del valor superior que es la Justicia” (CHICO y ORTIZ, José María: “Proyecciones de la seguridad jurídica”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Año LX, Julio-Agosto Nro. 563, Madrid, 1984, p. 806).

liaria, la seguridad jurídica se manifiesta “en el aseguramiento de los negocios jurídicos sobre inmuebles”⁷⁶ (seguridad dinámica o de tráfico) y su logro se concreta mediante una publicidad correcta (presunción de exactitud) o, en su defecto, mediante la creación legal de una apariencia jurídica protectoria.

Los registros inmobiliarios facilitan el conocimiento de situaciones registrables, siendo su razón de ser la protección de los terceros interesados. Con tal propósito es necesario partir de la premisa que sus constancias son exactas y fidedignas, permitiendo a los terceros entender válidamente que lo pregonado es exacto y completo.

El principio de presunción de exactitud ha sido proclamado en reuniones científicas⁷⁷ y tiene reconocimiento legal⁷⁸ y doctrinario⁷⁹. A más de ello, debemos resaltar que los datos que constan en los certificados registrales (artículo 22, ley 17.801) expresan una verdad impuesta refleja (fe pública derivada) con alcances formales⁸⁰. Si un sujeto toma conocimiento, vía publicidad formal, de los datos asentados en el registro y –por ende– obtiene un emplazamiento registral, consideramos que no se puede hacer caer la situación adquisitiva plasmada a su favor por el solo hecho de que se incurrió en un error informativo al expedirse el certificado correspondiente; ello, siempre que se den determinadas condiciones (cfr. doctrina del artículo 1051, Código Civil).

En tales circunstancias se genera una apariencia jurídica, consistente en una ficción de verdad emanada de la ley, que opera en protección del tercer adquirente para mantenerlo en su derecho. Caso contrario, se caería todo el sistema registral cuya principal finalidad es dar publicidad asequible a quien esté interesado para que no se lo pueda perjudicar con situaciones no registradas (“lo no registrado, no existe”⁸¹), siéndole

(76) SCOTTI, Edgardo O., *Derecho registral inmobiliario. Modalidades y efectos de las observaciones registrales*, Buenos Aires, Universidad, 1980, p. 18.

(77) En el *I Congreso Internacional de Derecho Registral* (Buenos Aires, 1972) se declaró: “XIV- El registro se presume exacto e íntegro, tanto cuando proclama la existencia de un derecho como cuando publica su extinción, mientras por sentencia firme inscripta no se declare lo contrario”. Luego, en el *V Congreso Internacional de Derecho Registral* (Roma, 1982) se proclamó: “27. Constituye principio universalmente aceptado del Derecho Registral que el Registro se presume exacto e íntegro cuando publica la existencia o extinción de un derecho o situación jurídica, mientras por sentencia firme no se declare lo contrario”.

(78) Artículo 22, ley 17.801. Ver también su recepción en el artículo 2147 del Proyecto de Código Civil de la República Argentina unificado con el Código de Comercio del Año 1998.

(79) “La presunción de exactitud da sustento al Registro, porque no podríamos imaginar que el Registro funcionara sin presunción de exactitud” (MOISSET DE ESPANÉS, Luis; “Inexactitudes Registrales”, op. cit., p. 29).

(80) “en nuestro sistema la fe pública registral se limita a asegurar solamente aspectos formales; y no alcanza a los aspectos sustanciales, es decir, a la titularidad del derecho. Esto surge de lo establecido en el artículo 4 de la ley (...) Sin embargo, las declaraciones del Registro respecto a la situación registral del inmueble –es decir el aspecto formal– tienen gran valor porque son instrumentos públicos que hacen plena fe y sólo podrán ser destruidas por una querrela de falsedad (artículo 993 del Código Civil). Además, los derechos que no están inscriptos -y esto surge del certificado- no serán oponibles a terceros (artículo 2 de la ley)” [MOISSET DE ESPANÉS, Luis, “Certificados e Informes del Registro (Ley 17.801)”, Separata de la *Revista Notarial del Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba*, Primer Semestre 1071, Nro. 21, Córdoba, 1972, pp. 3 y 4].

(81) En tales términos se expresan Ventura y Moisset de Espanés para sostener que en el derecho registral argentino se puede hablar de una Fe Pública Registral en sentido negativo. [VENTURA, Gabriel B. y MOISSET DE ESPANÉS, Luis, “Inexactitudes registrales. Subsanações”, Ponencia, Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba (www.acaderc.gov.ar)].

oponible sólo las circunstancias que constan en los asientos (titularidad, limitaciones, gravámenes, etcétera). En definitiva, la presunción de exactitud registral más la fe pública que ostentan los asientos, contribuyen a garantizar la seguridad jurídica de tráfico y –en consecuencia– el derecho de los terceros interesados que obtienen una colocación registral.