

Metodologías subsanatorias de inexactitudes registrales (1ª parte)*

Marcelo E. Urbaneja

Sumario: 1. Introducción. 2. Concepto. Distintas posiciones. 3. Inexactitud y error. 4. Incidencia de los caracteres del sistema registral. 5. Criterios clasificatorios y su relevancia. 6. Efectos de la publicidad registral inexacta. 7. Metodología subsanatoria en sede notarial.

1. Introducción

El tema de las inexactitudes registrales ha sido un tradicional punto de convergencia del derecho notarial y el derecho registral en la praxis de los profesionales involucrados en ambas disciplinas.

Lo corrobora la celebración, en mayo del año en curso, de la XXIX Jornada Notarial Argentina (Mar del Plata, provincia de Buenos Aires), cuya comisión n° 1 se abocó al tema “Las inexactitudes registrales. Calificación registral”, con gran cantidad de participantes de todo el país y hasta la presencia de colegas extranjeros. Su carácter nacional reflejó, además, los matices que las realidades locales presentan en las dimensiones normológica y sociológica. El debate fue enriquecido con las visiones aportadas desde los distintos ámbitos vinculados a la problemática: principalmente notarios autorizantes y funcionarios de Registros de la Propiedad (directores y subordinados).

El tenor de estas inquietudes fue consagrado en el despacho de la comisión, en la cual el autor de estas líneas fue designado vicepresidente de mesa y luego relator. Es de destacar que, mediante el consenso en los aspectos medulares de la problemática, se logró sin mayores dificultades la aprobación de manera unánime.

Tanto en las pautas propuestas por la coordinadora nacional como en los distintos puntos de ponencia y en el debate

* El presente trabajo fue distribuido entre los asistentes al LIX Seminario Teórico-práctico “Laureano Arturo Moreira”, organizado por la Academia Nacional del Notariado (Buenos Aires, 10-11 junio 2010).

posterior, se advirtió una marcada tendencia a abordar las consecuencias de las inexactitudes y la incidencia de la calificación registral en sus causas y en sus efectos. Afortunadamente, los defectos provocados por la diferencia entre lo informado y lo que consta registrado se han morigerado a tal punto que configuran en la actualidad situaciones absolutamente excepcionales. Con más frecuencia se presentan, en cambio, supuestos enmarcados en otras órbitas, como, por ejemplo, la diferencia entre lo rogado y lo registrado, o la diferencia entre lo instrumentado y lo rogado cuando se registra esto último y no lo primero.

En este aporte proponemos ocuparnos de la subsanación de las inexactitudes registrales en sede notarial, analizando en qué casos ello es posible, por qué medios y con qué alcance. Es menester, naturalmente, emprender el tratamiento de cuestiones previas, muchas de las cuales están pletóricas de insospechadas consecuencias prácticas. Su elucidación depende de la posición que se tenga, de *lege lata* y muchas veces de *lege ferenda* –claro que disimulada en aquella–, sobre los caracteres del ordenamiento registral inmobiliario argentino.

2. Concepto: distintas posiciones

El Decreto-Ley 17.801/1968 (en adelante, LNR) establece, en su artículo 34, el siguiente concepto:

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.

El artículo 35 es útil para complementar la idea:

Cuando la inexactitud a que se refiere el artículo precedente provenga de error u omisión en el documento, se rectificará, siempre que a la solicitud respectiva se acompañe documento de la misma naturaleza que el que la motivó o resolución judicial que contenga los elementos necesarios a tal efecto. Si se tratare de error u omisión material de la inscripción con relación al documento a que accede, se procederá a su rectificación teniendo a la vista el instrumento que la originó.

Los autores discrepan sobre el alcance de los preceptos y proponen distintos matices. Según Villaro, los artículos deben con-

textualizarse; si así no se hiciera, toda registración importaría un supuesto de rectificación,¹ idea que sostiene Cornejo² y se refleja en la difundida *inexactitud sobrevenida normal*, que pregona Roca Sastre y a la que adhieren en nuestro país Andorno y Marcolín de Andorno.³

Por nuestra parte, recordamos, como lo pusimos de manifiesto durante el debate de la última Jornada Notarial Argentina, que muchas de las reflexiones brindadas prescinden de la frase que nos parece fundamental a la hora de enmarcar la inexactitud: “en orden a los documentos susceptibles de inscripción”. Interpretado con la claridad que su literalidad permite, exige en primer lugar descartar como configurante de inexactitud la falta de cumplimiento del modo, cuando se tratare de un derecho real que así lo requiera.⁴ Al tratarse el argentino de un registro de títulos (en la clasificación de Núñez Lagos), ingresan al organismo los documentos en los cuales aquellos se instrumentan y no el modo, lo cual no es criticable ni debería ser modificado.⁵ Por eso, porque el modo no integra los *documentos susceptibles de inscripción*, no hay inexactitud, aun si el mismo no se hubiera cumplido al momento al acceder los títulos al Registro.

Asimismo, y resultando claro que el artículo 35 amplía los supuestos previstos en el artículo 34, incorporando la discordancia en el documento registrable, creemos no obstante que el defecto en la publicidad no puede encuadrarse dentro de las inexactitudes, por no estar así contemplado normativamente.⁶ Nos referimos, claro, a la publicidad que refleja incorrectamente el contenido del asiento y no al caso en que aquella no hace más que reproducir (fielmente) el asiento de por sí inexacto, porque en todos los casos la inexactitud cobra trascendencia, como bien lo recuerdan Alterini y Lloveras, cuando se exterioriza.⁷ Moisset de Espanés –con acierto– la denomina inexactitud publicitaria y la considera un supuesto de error.⁸

Pensamos que la solución de los conflictos presentados en los supuestos de publicidad registral defectuosa en nada depende de su inclusión o no dentro de las inexactitudes, por cuanto, como reflexionamos en el apartado siguiente y sostiene el autor recién citado, estaríamos en presencia de un *error registral*. Para robustecer los argumentos en este sentido, advertimos que, en el caso de la publicidad deficiente de un asiento correctamente labrado, no habrá rectificación de aquella sino una nueva expedición del documento pertinente, ahora sin el error que tuvo

1. Ver nota extendida en p. 172.

2. CORNEJO, Américo A., *Derecho registral*, Buenos Aires, Astrea, 1994, p. 227.

3. ANDORNO, Luis O., y MARCOLÍN DE ANDORNO, M. N., *Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17.801. Comentada, anotada*, Buenos Aires, Hammurabi, 1999, (2ª ed., corregida, actualizada y ampliada), pp. 590-591.

4. Como por ejemplo sostiene LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J., *Curso introductorio al derecho registral*, Buenos Aires, Zavallia, 1983, pp. 362-363.

5. Ver nota extendida en p. 172.

6. Cfr. VENTURA, Gabriel B., *Ley 17.801, Registro de la Propiedad Inmueble. Comentada, anotada*, Buenos Aires, Hammurabi, 2009, p. 424.

7. ALTERINI, Jorge H. y LLOVERAS, N. L., “Responsabilidad civil por inexactitudes registrales”, en *El Derecho*, Buenos Aires, UCA, tomo 62, p. 547 y ss. (sobre el particular, ver p. 553).

8. MOISSET DE ESPANÉS, Luis, *Publicidad registral*, Buenos Aires, Zavallia, 2003 (3ª ed.), p. 337.

en la anterior oportunidad. En suma, los posibles supuestos de inexactitud ocurrirían cuando la situación encuadrara en alguno de los siguientes supuestos, que resume Villaro:

- Diferencias entre el documento registrado y el asiento que lo refleja.
- Diferencias entre la matriz y la copia (reflejando el asiento, naturalmente, lo que indica esta última).
- Diferencias entre la matriz y “el verdadero contenido y alcance del acto dispositivo”.⁹

También debería considerarse un cuarto supuesto, sugerido en la introducción de este texto, que se daría cuando el Registro confecciona su asiento en base al contenido del formulario previsto para la rogación por la ley local (art. 7, LNR), pero el mismo no refleja fielmente lo plasmado en el documento registrable. El despacho del tema 2 de la VIII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad (San Luis, 1971) lo consideró también un supuesto autónomo.

Si bien podría encuadrar en el primer supuesto considerado, hay que advertir que tiene sus diferencias en punto al responsable del defecto, lo cual trasciende a casos prácticos como el que reflejamos en el apartado “Efectos de la publicidad registral inexacta”. Nosotros volcamos aquí los supuestos que, para Alterini y Lloveras, configuran *inexactitudes internas*.¹⁰ Volveremos al hablar de las clasificaciones.

Conviene recordar que la inexactitud registral no es exclusiva de los registros declarativos, no convalidantes y sin fe pública, siendo el ejemplo más acabado el de la usucapión *contra tabulas*, vigente con diferentes alcances en el ámbito inmobiliario español y en la registración automotriz argentina.¹¹

3. Inexactitud y error

Conforme a la doctrina dominante, la inexactitud deviene en género del cual el error es una especie.¹² En función de lo expresado en el apartado anterior, creemos que son conceptos que convergen pero no se identifican, por lo que no hay relación de género a especie.¹³

9. VILLARO, Felipe P., óp. cit. (cfr. nota 1), p. 118.

10. ALTERINI, Jorge H. y LLOVERAS, N. L., óp. cit. (cfr. nota 7), p. 553.

11. Cfr. con la aplicabilidad también a sistemas constitutivos: MOISSET DE ESPANÉS, Luis, óp. cit. (cfr. nota 8), p. 340.

12. *Ibidem*, p. 337.

13. Participa de esta tesis VENTURA, Gabriel B., óp. cit. (cfr. nota 6), pp. 423-424.

4. Incidencia de los caracteres del sistema registral

Se desprende sin esfuerzo la distinta trascendencia que adquiere la problemática que nos ocupa según los lineamientos del ordenamiento registral que se considere. De todos los matices que informan la registración inmobiliaria argentina, cobran relevancia aquí su carácter declarativo y no convalidante, junto a la ausencia de la llamada *fe pública registral*.¹⁴

4.1. Sistema declarativo y no convalidante

En un sistema constitutivo y convalidante, la inexactitud que llamaremos *por omisión*, esto es, una situación jurídica ingresada al Registro pero no publicitada debidamente al tercero, debería otorgar preeminencia a este, sin posibilidad de desvirtuar su protección por cualquier otra circunstancia. Proceder de distinta manera es admitir, subrepticamente y según cada supuesto, que o no hay tal constitutividad o no hay tal convalidación.

En un sistema declarativo y no convalidante, militan razones de peso –que se desarrollan en los apartados siguientes– para exigir una mínima diligencia a ese tercero a la hora de permitirle desconocer el derecho no informado; además, en numerosos casos, la cognoscibilidad de la situación jurídica se puede lograr a través de las publicidades posesoria y registral.

4.2. Ausencia de la llamada fe pública registral

En el aporte que presentamos a la citada Jornada Notarial Argentina, hicimos consideraciones sobre el particular,¹⁵ que sintetizamos en los párrafos siguientes con los matices del propósito de estas líneas.

El IX Congreso Nacional de Derecho Registral (Santa Fe, 1995) declaró, por mayoría, que no han sido receptados en nuestra legislación los principios de presunción de exactitud, legitimación (entendida como presunción *iuris tantum* de titularidad de quien aparece como tal en los asientos registrales) y fe pública registral, pero sí la presunción de completividad o integridad. Estas ideas son dominantes en la doctrina nacional.

García Coni¹⁶ y Villaro¹⁷ sostienen, en posición minoritaria, la existencia del principio de fe pública registral, aunque

14. En otros lugares, justificamos la singularidad de estas y otras características de nuestra legislación y pugnamos por mantenerlas y, si cabe, profundizarlas, junto al principio de autenticidad, prioridad y la exigencia del modo (*material*, no espiritualizado). Remitimos a ellos: URBANEJA, Marcelo E., óp. cit. (cfr. nota 5a); ídem, óp. cit. (cfr. nota 5b); ídem, óp. cit. (cfr. nota 5c).

15. Ídem, “Proyecciones de la publicidad cartular frente a las inexactitudes registrales”, en Consejo Federal del Notariado Argentino (ed.), *XXIX Jornada Notarial Argentina. Trabajos presentados*, tomo I, [La Plata], Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, [2010], pp. 255-268.

16. GARCÍA CONI, Raúl R., “Fe pública y apariencia jurídica en sede registral”, en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, n° 818, 1989, pp. 731-736.

17. VILLARO, Felipe P., óp. cit. (cfr. nota 1), p. 110.

cada uno le otorga un alcance diverso y, consecuentemente, lo funde en consideraciones distintas.

La llamada “Carta de Buenos Aires”, declaración del I Congreso Internacional de Derecho Registral (Argentina, 1972), proclamó:

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 inscrita no se declare lo contrario.

XV. Se presume que el derecho inscrito existe y corresponde a su titular, quien se halla exonerado de la carga de la prueba.

En similar sentido se expidió el siguiente Congreso (España, 1974), en los artículos 11, inciso 1, y 20, incisos 1 y 2, del Proyecto de Ley Uniforme de los Registros Jurídicos de Bienes.

En derredor del artículo 22 de la LNR, se han tejido interpretaciones reñidas no ya con su espíritu sino con su propio texto:

La plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos y la libertad de disposición, sólo podrá acreditarse con relación a terceros por las certificaciones a que se refieren los artículos siguientes.

Se desprende de allí que lo que el certificado acredita son diferentes circunstancias de derechos que presupone inscriptos. No se establece que lo que del certificado surja se considerará registrado y será no registrado lo que este no informe: por el contrario, impone que *si un derecho está inscripto*, la plenitud, limitación o restricción del mismo se acreditará con ese instrumento. De su letra se deriva, asimismo, que *si un derecho no está inscripto*, esos efectos no podrán darse (o, al menos, no podrán provenir los mismos de la publicidad registral). Comparten la idea de conservar los límites del artículo en el terreno de la publicidad registral Alterini y Lloveras¹⁸ y Abella.¹⁹ La propia LNR descarta los exorbitantes efectos que a los certificados se atribuye desde ciertos ámbitos al exigir al notario, a la hora de autorizar una mutación jurídico-real, tener a la vista el título inscripto (art. 23).²⁰

A juicio de López de Zavalía, los certificados registrales se emparentan con el principio de legitimación. La recordada frase que utilizara para negar la existencia de la *fe pública registral*,

18. ALTERINI, Jorge H. y LLOVERAS, N. L., óp. cit. (cfr. nota 7), p. 560 [cuerpo del artículo y nota 83].

19. ABELLA, Adriana N., *Derecho inmobiliario registral*, Buenos Aires, Zavalía, 2008, pp. 74-75 [nota 111].

20. Por el alcance de estas reflexiones, evitamos considerar en este lugar a quiénes legitima la LNR para solicitar certificados (art. 23).

“en nuestros juicios se litiga con títulos”,²¹ se fundaba en el régimen de la prueba de la legitimación activa para ejercer la acción reivindicatoria (arts. 2789-2792, C. C.).²² Sostiene el jurista tucumano que como solo los titulares inscriptos pueden obtener la reserva de prioridad, en esos límites queda enmarcado el principio de legitimación.²³

En nuestro trabajo, habíamos puntualizado un argumento más convincente para negar la vigencia del principio que él expone como de legitimación (que configura la *fe pública registral*, en palabras de otros autores).

No responde al rigor argumentativo fundar la inexistencia de *fe pública registral* en las situaciones jurídicas en las que, por hipótesis, jamás podría exhibirse información registral que contradiga al título en el régimen original del Código Civil. Si Vélez Sarsfield exigió al legitimado activo en la acción reivindicatoria la exhibición del título de propiedad, no fue porque negara la *fe pública registral*, sino porque esos derechos no se registraban y, consecuentemente, no podían expedirse certificaciones.²⁴ Propusimos apoyarnos, en cambio, en la legitimación activa exigida al acreedor hipotecario para interponer las dos acciones reales que se le conceden: confesoria (art. 2796) y negatoria (art. 2801). Él ostenta el único derecho inscribible en el originario Código Civil. Consecuentemente, aquí, en donde el registrador del oficio de hipotecas expide certificados (art. 3146), Vélez exige otra vez el título (arts. 2798 y 2805).²⁵ Esta y no otra es la mejor prueba de los efectos disminuidos que el certificado tiene frente al título.

Que el mismo efecto se conserva con la vigencia de la LNR lo prueban tanto su falta de derogación expresa²⁶ como la sugestiva ausencia en el artículo 22 de la *existencia* de los derechos inscriptos entre los extremos que acredita el certificado. En particular visión, Villaro sostiene que lo que queda fuera del artículo es la *titularidad*, por lo que no podría servir para desplazar a un dominio, aunque sí, por ejemplo, a un gravamen hipotecario.²⁷ El criterio diferenciador que propone nos resulta inadmisibles, puesto que, en tren de analizar la ley por sus términos, el acreedor hipotecario es tan *titular* como el dueño. Tampoco considera la publicidad posesoria ni mucho menos la cartular, pues, en su concepción, la única publicidad posible para las mutaciones jurídico-reales es la registral, afirmación para nosotros francamente *contra legem*.²⁸

21. LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J., óp. cit. (cfr. nota 4), p. 365.

22. Las ulterioridades sobre la conservación del derecho al tiempo de la sentencia (art. 2774) y la exhibición de título también por el demandado (arts. 2791-2972) han sido vastamente consideradas por la doctrina. Ver ALTERINI, Jorge H., *Acciones reales*, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 2000.

23. LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J., óp. cit. (cfr. nota 4), p. 366.

24. Está fuera de duda que López de Zavalía sostenía el argumento por considerar que los artículos en cuestión (2789-2792) no habrían sido alterados por la LNR, no obstante incorporar la registración para los legitimados a incoar esas acciones.

25. Ver nota extendida en p. 172.

26. Ver nota extendida en p. 173.

27. VILLARO, Felipe P., *Derecho registral inmobiliario*, Buenos Aires, Astrea, 2010, [colección “Función notarial”, coordinada por Etchegaray, N. P. v. 2], pp. 171-172.

28. Óp. cit., pp. 39 a 41.

29. Para el desarrollo de esta idea, remitimos a nuestro estudio: URBANEJA, Marcelo E., óp. cit. (cfr. nota 5a).

30. Con perspicacia, se sostiene la inconsecuencia de negar este efecto a los informes, siendo que lo usual es que a la publicidad, en ambos casos, se llegue vía fotocopia de la matrícula (ver DE REINA TARTIÈRE, Gabriel, *Principios registrales. Estudio del derecho registral inmobiliario argentino*, Buenos Aires, Heliasta, 2009, p. 298). La respuesta es que la coincidencia de los mecanismos por los que se publicita no fue una imposición de la ley, la cual, como bien recuerda el autor citado (p. 297), se refiere a los informes escuetamente en su artículo 27. La coincidencia obedece a las regulaciones locales, que han preferido mayoritariamente ese proceder, siguiendo la sugerencia de los propios Falbo y Scotti (ver FALBO, Miguel N. y SCOTTI, A. S., óp. cit. [cfr. nota 26], punto xx de los fundamentos). Con esto va dicho que la diversidad de consecuencias puede considerarse sustentada suficientemente en los efectos sustantivos (limitados pero existentes al fin) que tiene el certificado y no el informe.

31. Ver nota extendida en p. 173.

En suma, los certificados son la única fuente que acredita, en el ámbito registral, la plenitud, limitación o restricción de los derechos, por lo que la información que la publicidad posesoria y cartular brinden al respecto puede desvirtuar esos alcances, como se verá en los apartados siguientes.

Además, como se dijo, recordando a López de Zavalía, la existencia de los derechos inscriptos no es probada por los certificados registrales, sino por el título (por el cual, si el adquirente es poseedor, hace presumir la coincidencia temporal con el modo y, por lo tanto, el nacimiento del derecho real: art. 4003, C. C.).²⁹

Otorgar esta interpretación, lejos de desvanecer los efectos de la norma de la LNR, importa armonizar sus preceptos con el resto del ordenamiento jurídico: sus alcances implican que la información del Registro que brinde el certificado prevalece por sobre la obtenida del mismo organismo por cualquier otro de medio (aún, por ejemplo, por la consulta directa de los asientos).³⁰

5. Criterios clasificatorios y su relevancia

En una antigua y aguda nota, Pelosi citaba a Genaro Carrió, a propósito de las clasificaciones, afirmando:

Las clasificaciones no son verdaderas ni falsas, son serviciales o inútiles, sus ventajas o desventajas están supeditadas al interés que guía a quien las formula y a su fecundidad para presentar un campo de conocimientos de una manera más fácilmente comprensibles o rica en consecuencias prácticas deseables.³¹

Con esas palabras como norte, separaremos las clasificaciones en función del *interés que nos guía*: por un lado, la división más trascendente para contemplar los efectos de la inexactitud; por el otro, distinguir los supuestos para saber las ulterioridades de su rectificación.

Dejamos para el apartado “Metodología subsanatoria en sede notarial” el análisis de estas últimas, y vemos ahora la separación que conforma el núcleo de los efectos de la inexactitud:

- *Omisión*. Implica la ausencia de publicidad registral de una situación jurídica efectivamente registrada. Habría propiamente lo que antes se mencionó como *inexactitud publicitaria*. No hablamos de lo no inscripto, caso

en el cual, como ya sostuvimos, no hay inexactitud. Es el caso del embargo anotado pero no informado por el Registro. Nosotros agregamos al análisis el supuesto aún más aislado en que la omisión informativa se sucedió respecto de un derecho real (y a los efectos de la solución debería separarse la existencia o no de *publicidad posesoria*, según corresponda).

- *Error*. Hay dos supuestos. En el primero, el asiento no coincide con la realidad extrarregistral, pero quien causó la discordancia fue un documento inscribible al cual el asiento captó correctamente. En el otro, a diferencia de la omisión, aquí hay estrictamente *exactitud publicitaria*, puesto que se configura cuando la publicidad registral refleja tal cual es un asiento que en realidad no coincide con el documento registrado. No obstante sus defectos, si es suficiente para crear la posibilidad de conocer o cognoscibilidad, cumple, en rigor, la finalidad de la publicidad registral.³²

La diferencia encontraría apoyatura, también, en el artículo 35 de la LNR. La idea de separar ambas situaciones pareciera ser seguida por Villaro,³³ aunque claramente no comparte las consecuencias que más adelante atribuimos a cada extremo.

Alterini y Lloveras propugnan un criterio diverso, que diferencia la inexactitud *interna* de la *externa*, esta última con dos supuestos distintos.³⁴ En lo que nos interesa, contempla los mismos supuestos que sugerimos, aunque el esquema propuesto por nosotros capta mejor las consecuencias prácticas de los casos que aquí interesan.

Villaro propone, a la hora de analizar las posibles rectificaciones, la separación de los errores u omisiones materiales de los ideológicos.³⁵ Falbo le resta trascendencia,³⁶ y compartimos sus motivos. No aceptamos, en cambio, lo de inexactitud *extrarregistral*, si con ello se refiere a la presuntamente absoluta inoponibilidad de lo no registrado. El tema II del IV Congreso Nacional de Derecho Registral (Mendoza, 1982) se hace cargo de la posible amplitud de esta variante de la inexactitud.

6. Efectos de la publicidad registral inexacta

Reiterando lo expuesto en el apartado anterior, la distinción entre la inexactitud por omisión (documento ingresado al Registro

32. ORMAECHEA, Carolina, "Error en la inscripción de una hipoteca", en *Revista Notarial*, La Plata, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, n° 943, septiembre-diciembre 2002, pp. 837-850 (comentario al fallo CNCCom., Sala C, 5/7/2002, "Ferrosider S. A. c/ Fademmat S. R. L. y otros s/ ejecutivo"); lo citado se halla en pp. 840-841.

33. VILLARO, Felipe P., óp. cit. (cfr. nota 1), pp. 117-122.

34. ALTERINI, Jorge H. y LLOVERAS, N. L., óp. cit. (cfr. nota 7), p. 553.

35. Con vestigios de la clasificación del derecho español en inexactitud material e inexactitud ideológica. Cfr. FALBO, Marcelo N., "Efectos de la inexactitud registral con relación a terceros", en *Revista Notarial*, La Plata, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, n° 861, 1982, p. 413 (esta afirmación la formula en nota 6, p. 424).

36. *Ibidem*, p. 424.

y no publicitado) y la inexactitud por error (en el caso del documento ingresado al Registro y publicitado incorrectamente) es relevante en cuanto a los efectos de lo publicitado.

6.1. *Inexactitud por omisión en la publicidad registral.*

La publicidad cartular y su incidencia

Sobre este particular versó nuestro aporte a la XXIX Jornada Notarial Argentina.³⁷ Transcribimos los puntos de ponencia que expusimos, a fin de esclarecer algunas cuestiones polémicas:

- 1) Es indudable la existencia en el derecho argentino de una incipiente función publicitaria en la forma, que no agota en ella otras finalidades más relevantes. Esta *publicidad cartular* legislativamente preexistió a la publicidad registral inmobiliaria y cobró vigencia junto a la publicidad por el ejercicio de una relación real (llamada *publicidad posesoria*).
- 2) La ley nacional establece la existencia y efectos de la publicidad cartular, mientras que la ley local, por delegación de aquella (art. 979, inc. 2, C. C.), reglamenta sus distintas manifestaciones y formalidades.
- 3) La publicidad cartular posee normativamente la misma jerarquía que la publicidad registral y la publicidad posesoria.
- 4) El artículo 22 del Decreto-Ley 17.801/1968 limita su alcance al ámbito registral, y sus previsiones son complementadas por las otras publicidades (*cartular y posesoria*).
- 5) El Decreto-Ley 17.801/1968 no derogó ni alteró en modo alguno el alcance de la publicidad cartular, por no surgir tal previsión de dicho cuerpo normativo.

De los fundamentos que en ese lugar oportunamente desarrollamos pasamos a sintetizar en los párrafos siguientes los conceptos principales en pos de la cuestión que nos ocupa.

6.1.1. *Embargos*

Una situación que ocasionaba antiguas controversias era la siguiente: el notario que autorizaría la escritura pública de compraventa solicitaba los certificados registrales, de cuya información surgía la titularidad a nombre de quien indicaba el título

37. URBANEJA, Marcelo E., óp. cit. (cfr. nota 15), pp. 255 y ss.

inscripto, sin medida cautelar alguna. Autorizado el acto pertinente e ingresado el documento al Registro de la Propiedad, este no admitía la inscripción definitiva porque en sus constancias aparecía una medida cautelar anotada con anterioridad a la solicitud de los certificados registrales, aunque en los mismos no fuera informada por error del organismo. Por supuesto, esta situación se favorecía en cualquier técnica registral que no fuera la de folio real, dispuesta por la LNR en 1968. Es interesante recordar, de todos modos, que el antecedente inmediato anterior en las legislaciones locales argentinas que más se asemejaba al folio real establecido luego a nivel nacional lo encontramos en la provincia de Buenos Aires en 1962.³⁸

La decisión a tomar en este conflicto no admitía ambages: entre el adquirente –actual titular de dominio– y el acreedor embargante, uno debía conservar su posición registral y otro la vería desplazada, pudiendo este –naturalmente– incoar la pertinente acción por daños y perjuicios contra el Estado.³⁹ Luego de un devenir jurisprudencial vacilante, fue afianzándose la postura que consideraba que el adquirente de un derecho real no podía ser perjudicado por la omisión de informar, en los certificados registrales, la anotación de un embargo vigente. El perjudicado en su derecho sería, entonces, el acreedor embargante.

En la provincia de Buenos Aires, la Suprema Corte se pronunciaba en este sentido antes de la vigencia de la LNR.⁴⁰ En el ámbito porteño, la cuestión fue dirimida en este sentido por un recordado plenario de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, a partir del cual esta posición dominante se transformó en prácticamente unánime.⁴¹

La generalidad de la doctrina comparte la solución, aunque discrepe sobre sus fundamentos. Así: García Coni lo funda en la inoponibilidad⁴² y en la fe pública registral;⁴³ Alterini sostiene que se deriva del carácter de instrumentos públicos que tienen los certificados y no de la *fe pública registral*, que a su juicio no existe en nuestro sistema;⁴⁴ para Lloveras y Coghlan, se trata del principio de integridad,⁴⁵ lo mismo que para Abella;⁴⁶ para Ventura, se funda en el principio de exactitud;⁴⁷ Villaro ve allí una aplicación de *fe pública registral impropia*.⁴⁸

6.1.2. Hipotecas

El interrogante acerca de la solución acertada se mantenía para el supuesto en que lo omitido fuera una hipoteca. Aquí entra a

38. Decreto 2202, del 14/3/1962.

39. Ver nota extendida en p. 173.

40. Ver nota extendida en p. 173.

41. Ver nota extendida en p. 173.

42. Ver nota extendida en p. 173.

43. Ídem, óp. cit. (cfr. nota 16).

44. ALTERINI, Jorge H., “La buena fe y la titulación como desmitificadoras de las llamadas legitimación y fe pública registral”, en *La Ley*, Buenos Aires, La Ley, nº 178, 14/9/2006, tomo 2006-E, pp. 1126 y ss.

45. COGHLAN, Antonio R. M. y LLOVERAS, N. L., “El artículo 1051 del Código Civil. Fe pública registral o estudio de títulos”, en *El Derecho*, Buenos Aires, UCA, tomo 103, p. 993 (ver, en particular, p. 996).

46. ABELLA, Adriana N., óp. cit. (cfr. nota 19), pp. 31-32.

47. VENTURA, Gabriel V., óp. cit. (cfr. nota 6), pp. 358-359.

48. VILLARO, Felipe P., óp. cit. (cfr. nota 27), pp. 71 y 172. Aclaremos que la calificación de *impropia* que el autor otorga a la fe pública es por sus diferencias con otros ordenamientos en donde goza de rancio abolengo, como el derecho español (pp. 70-72).

jugar la llamada *publicidad cartular*. Cuando se trata de la colisión de dos derechos reales, la consideración de los alcances del artículo 996 del Código Civil se hace imprescindible. Su texto reza:

El contenido de un instrumento público puede ser modificado o quedar sin efecto alguno por un contra-instrumento público o privado que los interesados otorguen; pero el contradocumento privado no tendrá ningún efecto contra los sucesores a título singular, ni tampoco lo tendrá la contra-escritura pública, si su contenido no está anotado en la escritura matriz, y en la copia por la cual hubiese obrado el tercero.

La nota del ilustre Codificador, como en tantas otras oportunidades, refuerza y aclara los conceptos vertidos en la norma.

Como habitualmente se explica el contenido del artículo vinculado al vicio de simulación de los actos jurídicos, nos preocupamos en demostrar que su alcance es más vasto y, en rigor, es aplicable a actos jurídicos plenamente válidos y eficaces.

La doctrina civilista, en plausible actitud seguida por gran parte de la jurisprudencia, se preocupó de demoler algunas ideas primigenias que suponían que la publicidad de los derechos reales inmobiliarios correspondía exclusivamente al ámbito registral.⁴⁹ La teoría del título y el modo, con toda la problemática de este, daba pie, no obstante, para advertir que la relación real del titular con el objeto sobre el cual la ejercía brindaba también una publicidad del derecho real. Se la conoció como *publicidad posesoria* y se afirmó su existencia y equivalencia jerárquica con la publicidad registral.⁵⁰ Así nos pronunciamos a propósito del análisis de las manifestaciones de las partes sobre la tradición en una escritura de compraventa.⁵¹ En este sentido, las VIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil (La Plata, 1981) resolvieron que entre la publicidad registral y la publicidad posesoria triunfa la primera en el tiempo, siempre que sea de buena fe.

Pero en estas concepciones se soslaya todo tipo de consideraciones sobre la publicidad cartular, que también terea en los conflictos e inclina la solución en algún sentido. Recientemente, como excepción al reiterado silencio doctrinario fuera del ámbito notarial, contempla el supuesto De Reina Tartière,⁵² aunque negando toda posible prevalencia sobre la publicidad registral; sostiene que puede calificarse de negligente al notario que “no se percató de la existencia del gravamen sobre el que luego no infor-

49. ALTERINI, Jorge H., “La buena fe y la publicidad inmobiliaria registral y extrarregistral (con una armonización entre la tradición y la inscripción registral)”, Buenos Aires, Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, 1974 (aporte de la delegación argentina II Congreso Internacional de Derecho Registral [Madrid, 1974]).

50. El nombre de *publicidad posesoria* responde a la idea, dominante en los autores contemporáneos, que sostiene que en los titulares de derechos reales que ejercen una relación real, la misma es *posesión* en todos los casos. Por interesar aquí esa polémica, utilizamos indistintamente ese concepto junto al de *publicidad por el ejercicio de una relación real*, que en su expresión permite abrazar también las ideas de quienes creen que la relación real en los casos mentados es *tenencia*.

51. URBANEJA, Marcelo E., óp. cit. (cfr. nota 5a).

52. DE REINA TARTIÈRE, Gabriel, óp. cit. (cfr. nota 30), p. 313.

para el certificado del Registro”, pero no al adquirente.⁵³ Más allá de compartir la clara responsabilidad notarial en el supuesto, es inadmisibles que se pretenda desligar al adquirente de los efectos de la publicidad cartular. Con el mismo criterio debería decirse que tampoco sería responsable frente a las constancias del certificado registral, y que solo cabría responsabilizar al notario autorizante.

Por otro lado, está claro que en materia hipotecaria la publicidad posesoria no existe, y robustece su importancia la nota en el título. Como se ve en nuestro ejemplo, más complejo es todavía el supuesto cuando la colisión de la hipoteca es con un derecho real con publicidad posesoria. Así, en saludable excepción a las omisiones que estamos criticando, el X Congreso Nacional de Derecho Registral (Salta, 1997) declaró en su tema I (“Publicidad registral. Publicidad formal y material. Publicidad por informe y por certificaciones. La publicidad y la oponibilidad”):

En el caso en que el error u omisión estuviere relacionado con derechos reales, deben tenerse presente los efectos de la publicidad registral, cartular y posesoria.

Omitimos considerar el supuesto en que la colisión opere entre dos derechos reales que se ejercen por una relación real, por no ser trascendente a los fines de esta publicación. Remitimos a lo que hemos reflexionado en el ya citado aporte a la XXIX Jornada Notarial Argentina.

Veamos, entonces, la trascendencia de la publicidad cartular en el caso propuesto; su eficacia surge de una doble fuente: en primer lugar, de la LNR, al imponer al autorizante el deber de tener a la vista el título inscripto al momento en que el titular otorgue un acto con vocación real (art. 23); si la certificación agotara la publicidad de la situación registral, esta exigencia devendría intrascendente; por otro lado, el artículo 996 del Código Civil, al no haber sido derogado ni expresa ni implícitamente por la LNR, mantiene su vigencia. Por lo tanto, deben armonizarse las circunstancias que mienta en su texto con la publicidad registral y la publicidad posesoria.

No tenemos duda de que la vigencia y alcance de la publicidad cartular no dependen de lo previsto en las legislaciones notariales locales, aunque lo contrario se haya deslizado en alguna opinión durante el debate de la citada Jornada Notarial

53. *Ibidem*, pp. 312-313.

Argentina. Es que el Código Civil, al establecer su alcance, solo admite que la normativa local reglamente sus formalidades (vía art. 979, inc. 2), nunca que disponga su existencia y efectos.

Como recuerda Pelosi –nuestro más prestigioso notarialista– en su preciso y ya clásico esquema,⁵⁴ las notas de las que aquí hablamos son documentos notariales extraprotocolares y constituyen, a su juicio, “más certificados que notas”.⁵⁵ Cualquier argumento contrario sobre la vigencia y alcance de la publicidad cartular se derriba no bien se considere que este efecto publicitario de las notas existe aun en aquellas demarcaciones cuya ley notarial no las imponga como deber funcional. Es decir que, aunque para dichas normas no cupiera para el notario sanción alguna en caso de no plasmar esa nota en los títulos, si este lo hiciera, el efecto publicitario que de la misma deriva se cumple plenamente. Y sucede así porque el Código Civil no establece un deber notarial, pero tampoco admite que, de proceder conforme al artículo 996, se pretenda quitarle efectos: los mismos provienen de una ley nacional plenamente competente para asignar efectos a los instrumentos públicos. En 1976, la Corte Suprema de Justicia de la Nación resolvió que, en caso de conflictos como los que estamos considerando, pero ahora entre un adquirente dominial y un acreedor hipotecario, debía prevalecer el derecho de aquel adquirente, otra vez.⁵⁶ Comentando la sentencia y haciendo gala de la solidez jurídica y conocimiento práctico que lo caracterizó como doctrinario, García Coni cuestionó el silencio del tribunal sobre la existencia o no de publicidad cartular como circunstancia relevante a la hora de resolver el diferendo.⁵⁷ En rigor, este incuestionable cariz de la publicidad cartular había sido debidamente ponderado por el mismo autor ya en 1969, al dictar, como Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, la Resolución Contencioso-registral 34, del 17 de septiembre. Esta postura del siempre pionero García Coni constituye, como lo dijimos en el señalado aporte, la primer opinión que conocemos en ese sentido a partir de la vigencia de la LNR.

Por supuesto, la calificación registral no puede meritar la publicidad cartular, que, por hipótesis, desconoce. Su deber se enmarca en lo que resulta de los documentos presentados y en sus propios asientos (art. 8, LNR). Por ello, el proceder del organismo debe ser idéntico en caso de omisión publicitaria: otorgarle inscripción definitiva a quien adquirió confiando en sus constancias. Será en sede judicial en donde el titular de un de-

54. PELOSI, Carlos A., *El documento notarial*, Buenos Aires, Astrea, 1980, p. 253.

55. *Ibidem*, p. 267.

56. CSJN, 22/6/1976, “Osswald, Federico G. c/ Provincia de Buenos Aires”, publicado en *Revista Notarial*, La Plata, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, n° 831, 1977, pp. 531-536.

57. GARCÍA CONI, Raúl R., “Responsabilidad registral por informe erróneo”, en *Revista Notarial*, La Plata, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, n° 831, 1977, pp. 531 y ss.

recho real *preterido* podrá demostrar su preeminencia frente al adquirente que, invocando la ignorancia de buena fe de la verdadera situación del inmueble, no advirtió la existencia de nota en el título de su transmitente que anunciaba la existencia de este derecho real. Robustecerá su petición, si correspondiera, con la publicidad posesoria.

El despacho de la XXIX Jornada Notarial Argentina sintetizó estas ideas en su punto 4:

Ante el supuesto de fugas registrales, sea por omisión o por errónea información en los certificados expedidos, el registrador debe proceder a la inscripción definitiva del documento basado en dicha información, tal como resulta de la doctrina sentada en el plenario “A. de Malbin, Gladys” (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, en pleno 21/4/1976, ED 67-267).

Los mismos cauces interpretativos se aplican al caso en que no hubiera defecto en la información sino lisa y llanamente falta de registración del documento inscribible, siempre –naturalmente– que se haya efectuado la nota en el título.

6.2. *Las constancias de trascendencia real y su oponibilidad.*

*El XV Congreso Nacional de Derecho Registral
(Santa Fe, 2009)*

No constituye inexactitud, en cambio, la falta de constancia en el Registro de cualquier circunstancia *de trascendencia real* (art. 12, LNR) de los documentos ingresados. Ellas serían por ejemplo las condiciones resolutorias, a las que la LNR menciona expresamente en su artículo 33, segundo párrafo.

La aprehensión de estas supuestas omisiones dentro del concepto de inexactitudes puede implicar como inaceptable derivación el considerar que el único medio de publicidad de dichas constancias es la vía registral. Así ha sido sugerido en trabajos presentados a la última Jornada Notarial Argentina (Mar del Plata, 2010), interpretando que el derecho de reversión es inoponible a “los terceros que no debieron contar con el título a la vista para contratar” si registralmente solo se publicitó el dominio adquirido por donación mas no el derecho de reversión. Con los mismos fundamentos debería extenderse el razonamiento a los acreedores embargantes del donatario, que así podrían invocar, frente al acaecimiento de la reversión (que ope-

ra aquí de pleno derecho), que la misma les es inoponible por ausencia de publicidad registral. En esta tesitura, los únicos a quienes esta reversión sería oponible son aquellos que, vinculándose jurídicamente con el titular dominial, sean parte en una de las mutaciones jurídico-reales mentadas en el artículo 23 de la LNR.

Estas ideas, que creíamos absolutamente superadas en el ordenamiento argentino, se llegaron a sostener aisladamente y sin mayor recepción jurisprudencial,⁵⁸ aunque muy recientemente se pretenda revivirlas, sin argumentos significativos que alteren la concepción tradicional.⁵⁹

La recta lectura de las normas en juego fue la aprobada por mayoría en el XV Congreso Nacional de Derecho Registral (Santa Fe, 2009), en cuyo despacho la comisión del tema II (“Cláusulas con vocación registral inmobiliaria”, del que el autor de estas líneas fue Coordinador Nacional) resolvió:

Las cláusulas con vocación registral que no se han publicitado específicamente en las constancias registrales son igualmente oponibles a toda la sociedad, atento la publicidad cartular.

Como nos hemos ocupado de recordar,⁶⁰ el ejemplo que con más frecuencia se citó en el seno de la comisión fue justamente el del derecho de reversión en las donaciones.

Es de toda evidencia que estas interpretaciones están basadas en una errónea conceptualización de la *publicidad cartular*, con perniciosos y distorsionantes resultados. Como es sabido, la LNR obliga a los Registros a seguir la técnica de la inscripción, cuando, en su artículo 12, prescribe que la publicidad de los aspectos pertinentes del documento ingresado se hará mediante “breves notas”. Conviene aquí recordar que, a la hora de clasificar un ordenamiento registral, la *técnica* en nada incide sobre los efectos de lo registrado, sino, en todos los casos, en la labor interna de los organismos (ya sea en cuanto al elemento de la situación jurídica que se utiliza como núcleo de las registraciones como en cuanto a la modalidad de procesamiento de los documentos ingresados).⁶¹ Semejante disposición no tiene ni pretende tener el alcance de restringir la oponibilidad *exclusivamente* al texto de los asientos, sino justamente lo contrario: por tratarse los documentos registrables, como principio general, de instrumentos públicos (art. 3, LNR), sus constancias deben ser tenidas por ciertas por todos, con los alcances de los artículos

58. ADROGUÉ, Manuel I., *El derecho de propiedad en la actualidad*, Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 1995, pp. 99-102.

59. VILLARO, Felipe P., óp. cit. (cfr. nota 27), p. 191.

60. URBANEJA, Marcelo E., “A propósito de las conclusiones del tema II del XV Congreso Nacional de Derecho Registral”, en *Revista Notarial*, La Plata, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, n° 961, enero-abril de 2009, pp. 143-150.

61. SCOTTI, Edgardo O., “Bases y resultados de la tecnificación de los registros inmobiliarios en la Argentina (aporte para una adecuación de las técnicas registrales en su estudio comparado)”, en *Ponencias y comunicaciones presentadas al III Congreso Internacional de Derecho Registral*, San Juan [Puerto Rico], Instituto de Derecho Registral y Notarial de Puerto Rico, 1978, pp. 287-306 (en particular, ver p. 293). Nuestro parecer al respecto está expuesto en URBANEJA, Marcelo E., óp. cit. (cfr. nota 5b).

993, 994 y 995 del Código Civil. Por ello, la adopción de la técnica de la inscripción descansa en esta clase de instrumentos y es consecuencia de este llamado *principio de autenticidad*.⁶²

Podría decirse, desde otra perspectiva, que:

El principal objeto del sistema de publicidad registral inmobiliaria, como hemos dicho, es brindar seguridad jurídica, posibilitando a los terceros interesados un conocimiento útil y oponible de la situación jurídica de los inmuebles. En este sentido, la “posibilidad de conocer”, o conocimiento potencial que ofrece, no implica ni tiene porqué coincidir en los hechos con el “conocimiento efectivo”; lograr ese conocimiento efectivo puede requerir de parte del tercero interesado el desarrollo de otras actividades, las que, en caso de omitirse, pueden generar dudas acerca de su buena fe diligente.⁶³

Negar que la totalidad de las constancias del instrumento público (documento notarial, en el ejemplo de la donación con derecho de reversión) sean *oponibles* a los terceros que conozcan la existencia de esos documentos por la publicidad registral implica:

- a) Consagrar no ya la fe pública registral sino lisa y llanamente la convalidación, expresamente rechazada por el artículo 4 de la LNR.
- b) Desvirtuar la fe pública que dimana de los instrumentos públicos en sentido estricto,⁶⁴ conforme a los citados artículos del Código Civil.
- c) Justificar la ausencia de buena fe-diligencia en quienes, mediante el sencillo expediente de consultar la matriz, podrían alcanzarla.

Por último, y solamente al efecto de corroborar esos argumentos incontestables, la propia LNR brinda pautas que permiten advertir el error de las posturas contrarias. En primer lugar, la inspiración que atraviesa toda la ley es que se registran *situaciones jurídicas* (dígase aquí documentos, títulos o actos), y no cláusulas de contratos. Basta con el artículo 2 para confirmarlo. Nos proponemos demostrar en las líneas que siguen que la idea dominante sobre este particular no tiene sustento normativo: no hay apoyo en la LNR para justificar la necesidad de rogación específica de las *cláusulas de trascendencia real que resulten* (como sería, claramente, el derecho de reversión).

Cuando la LNR mienta en el artículo 12 la consignación de estas en el asiento, no está indicando que ellas solo serán oponi-

62. GARCÍA CONI, Raúl R. y FRONTINI, Ángel A., óp. cit. (cfr. nota 42), p. 68.

63. ORMAECHEA, Carolina, óp. cit. (cfr. nota 32), pp. 840-841.

64. CARMINIO CASTAGNO, José C., “Teoría general del acto notarial”, en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, n° 727, enero-febrero 1973, pp. 17 y ss.

bles si surgen expresamente del folio real, dado que la orden está dirigida al registrador y no al rogante (por cuanto se refiere al asiento de matriculación, como se lee al comienzo del artículo, y dice “se hará mención”). Consecuentemente, si se interpretara que la falta de publicidad expresa quita eficacia a la cláusula omitida, esto se debería a la responsabilidad por incumplimiento de sus funciones del Registro y no a la negligencia o desinterés del rogante (por supuesta falta de solicitud expresa). Para justificar tanto la necesidad de rogación expresa de cláusulas como el derecho de reversión como la inoponibilidad de las mismas ante su falta de publicidad registral específica, es lugar común el utilizar el último párrafo del artículo 33 de la LNR:

El cumplimiento de condiciones suspensivas o resolutorias que resulten de los documentos inscriptos, así como las modificaciones o aclaraciones que se instrumenten con relación a los mismos, se harán constar en el folio respectivo por medio de notas aclaratorias, cuando expresamente así se solicite.

Bien cierto es que la referencia normativa se ciñe al *cumplimiento de condiciones suspensivas o resolutorias*, pero, como bien lo resalta la doctrina, sería contradictorio admitir la vocación registral del documento del que surja el *cumplimiento* de la condición si no la tuviera también el documento que le da *nacimiento*. Pero con esta afirmación no se hace más que decir que las cláusulas que nos ocupan pueden ser expresamente rogadas. No se demuestra, en cambio, que ellas *requieran* de rogación específica para su publicidad. Y es que es evidente que el texto legal no se refiere a cláusulas en particular de un documento registrable (caso en el cual sí podría aceptarse la interpretación dominante), sino que está dirigido a documentos *autónomos*, que por sí mismos ocasionan una mutación jurídico-real. En efecto, aun cuando el artículo rece “que resulten de los documentos inscriptos”, es evidente que se refiere a documentos cuyo otorgamiento tuvo por fin hacer constar el acaecimiento de los hechos constitutivos de las respectivas condiciones, lo que se refuerza al hablar de las “modificaciones o aclaraciones que se instrumenten con relación a los mismos [documentos]”.

Por ello, su registración se realizará “cuando expresamente así se solicite”: la publicidad de los hechos que contemplan podrá haberse cumplido por otros medios; por ejemplo, la notificación de la voluntad del beneficiario de la revocación de un

dominio revocable (para los casos en que la revocación requiere esa manifestación).⁶⁵ No hay duda de que, de todos modos, en los casos de cumplimiento de condición resolutoria, la registración de esa revocación será imprescindible a los efectos de cumplir con el tracto abreviado y la obligación del título inscripto a la vista para actos de trascendencia real (arts. 15 y 23, LNR). Es decir, la vocación registral de los documentos mentados en el párrafo final del artículo 33 de la LNR surge, en rigor, de su artículo 2: constituyen, transmiten, declaran, modifican o extinguen derechos reales, según los casos.⁶⁶

Al contrario, el derecho de reversión (cuya naturaleza es, en definitiva, la de una condición resolutoria), *cuando surge de la misma escritura de donación*, no constituye, por sí solo, una situación jurídica registrable: sí lo es, en cambio, el dominio imperfecto cuya causa es la donación con el derecho de reversión. Este último es, respecto del contrato, un elemento accidental (por lo que requiere, para su existencia, la expresa previsión contractual). Claro que, si se sostiene, en postura a la que adherimos, que ese derecho puede acordarse luego de la donación (por supuesto que por donante y donatario), sí sería un documento registrable: provocaría una *modificación* del derecho real (transformando al dominio perfecto en dominio imperfecto).

En suma, como el derecho de reversión (o cualquier otra condición –y, claro está, también plazos y cargos–) solo constituye una situación jurídica registrable cuando se otorga de manera autónoma (art. 2, LNR), exclusivamente en esa circunstancia debe ser rogado, porque la situación registral variará (art. 6, LNR). Cuando estas modalidades integran inicialmente un acto jurídico que configura una situación registrable, no requieren de rogación específica, porque lo que se registrará será aquella situación y no esta cláusula. Esto explica por qué el artículo 33 de la LNR habla de la rogación del “cumplimiento” de las condiciones y no de su nacimiento: presupone que, en lo ordinario de los casos, este evento se produjo simultáneamente con el acto jurídico a que acceden, y con él han sido registrados. El argumento no se desvirtúa por recurrir a la llamada *rogación parcial*, por cuanto, más allá de las denominaciones elegidas, lo cierto es que el documento puede contener múltiples situaciones registrables y, naturalmente, cada una debe ser rogada de manera específica.⁶⁷ Reiteramos que no constituyen tal situación las condiciones como el derecho de reversión.

65. Ver ALTERINI, Jorge H., “Resolución de los contratos y dominio revocable. Con especial referencia a la resolución por incumplimiento y al pago del precio en la transmisión del dominio –arts. 1376 y 3923 del Código Civil–”, en *El Derecho*, Buenos Aires, UCA, tomo 50, pp. 633 y ss.

66. Así, *declara* derechos reales aquel documento por el cual los otorgantes dejan constancia de que *ya ha acaecido* el hecho que produce el nacimiento o la extinción de un derecho real (condición suspensiva o resolutoria) y *extingue* derechos reales la manifestación que produce la revocación del dominio (p. ej., pacto de retroventa). Sobre las distintas variantes en la operatividad de la resolución del dominio, ver *ibidem*, pp. 633 y ss.

67. VILLARO, Felipe P., *óp. cit.* (cfr. nota 27), p. 89.

Como se dijo, estas reflexiones se orientan exclusivamente a desvirtuar la idea dominante en la materia respecto a las cláusulas mentadas, pero, reiterando la afirmación inicial, no caben dudas de la intrascendencia de esas menciones en la publicidad registral.

En conclusión: si bien no hay respaldo normativo para sostener que la publicidad en el folio real de cualquier circunstancia *de trascendencia real* debe ser rogada en forma específica, tampoco caben dudas de que esa constancia expresa en sede registral es irrelevante, porque la técnica de la inscripción y, fundamentalmente, los artículos 993, 994 y 995 del Código Civil obligan a recurrir a la matriz (en el caso de los documentos notariales) para conocer el pleno alcance de las situaciones jurídicas registradas.

6.3. *Inexactitud por error en la registración.*

Una sentencia inquietante

La Sala C de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, confirmando el decisorio de primera instancia, dictó sentencia el 5 de julio de 2002 en autos “Ferrosider S. A. c/ Fademet S. R. L. y otros s/ ejecutivo”.⁶⁸ El más que cuestionable fallo se inserta en una tendencia jurisprudencial tenue pero preocupante, que tiende a transformar la publicidad registral en *fuerza de toda razón y justicia*.

Se trataba del conflicto planteado entre un embargante y un acreedor hipotecario de fecha anterior, pero cuyo derecho fue volcado en el folio real con un monto garantizado menor al que surgía de la escritura ingresada al Registro de la Propiedad. El embargante pretendía que solo le fuera oponible el monto efectivamente registrado, mientras que el titular de la hipoteca sostenía que debía ser el monto por el que efectivamente se constituyó el derecho real. Aunque no surja con claridad de la sentencia, debe presumirse que al documento se le colocó la nota que prescribe el artículo 28 de la LNR. La Cámara resolvió que correspondía la razón al embargante, con apoyo, entre otros argumentos, en “la apariencia jurídica y la buena fe registral, puesto que son los que mejor se compadecen con la seguridad del tráfico y la finalidad de publicidad que tienen los registros inmobiliarios”. Tampoco se desprende del fallo, aunque solo interese a la hora de atribuir responsabilidades, si la rogatoria fue

68. Publicada en *Revista Notarial*, La Plata, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, n° 943, septiembre-diciembre 2002, pp. 848-849.

debidamente realizada y el error fue exclusivo de la calificación registral, o si la inscripción fue incorrectamente solicitada en la petición y el Registro no lo advirtió.⁶⁹

Habiendo tomado conocimiento del decisorio y sin estar aún publicado mientras nuestro trabajo se hallaba en prensa, oportunamente dimos nuestro firme parecer contrario⁷⁰. Con los matices que a continuación se explicitan, compartimos plenamente la ajustada crítica que realiza Ormaechea al fallo en cuestión.⁷¹

Contrariamente a lo que se afirma en otro de los comentarios al mismo,⁷² si algo se desprende de la breve sentencia, es la imprecisión en la terminología utilizada (nombrando indistintamente a los “informes” y a los “certificados”), la reiteración de vagos conceptos de antiguo cuño pero triste difusión en los últimos tiempos, como la “buena fe registral”, y la falta de ponderación de factores sumamente relevantes. No surge de los considerandos si el documento portante de la hipoteca fue acompañado por la copia del folio real, en saludable previsión de algunas normativas locales que no está impuesta por la LNR.⁷³ Los fundamentos invocados por los sentenciantes no resisten un mínimo análisis riguroso y no nos detendríamos en ellos si no fuera, como dice Ormaechea, “por la simplicidad de su razonamiento (lo que surge de la propia letra del fallo)”.⁷⁴

Lo medular de los argumentos expuestos en el apartado anterior justifican sobradamente la crítica que en los círculos académicos del notariado nacional se hizo a tan errado decisorio, que desconoce los efectos de los instrumentos públicos y, particularmente, de los documentos notariales. Y es que, como bien aclara la comentarista, la *posibilidad de conocer* por el embargante el exacto alcance de los derechos sobre el inmueble se cumplió, en el caso, perfectamente.⁷⁵

También en sentido crítico se ha pronunciado Casabé, en ponencia presentada en el II Foro Internacional de Derecho Registral (Argentina, 2009).⁷⁶

Al tratarse en este caso de una hipoteca, podría agregarse el argumento que, a propósito del plenario de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil “Czertok”,⁷⁷ hiciera Highton en la ampliación de fundamentos: el privilegio de este derecho real no cubre solamente el monto garantizado, por cuanto se incluyen en él los intereses, daños y costas (arts. 3152, 3111 y 3900, C. C.).⁷⁸ Y de ello concluye:

69. En suma: en todos los casos, habrá responsabilidad registral; según haya habido o no error en la rogatoria, la responsabilidad será también notarial.

70. URBANEJA, Marcelo E., óp. cit. (cfr. nota 5c).

71. ORMAECHEA, Carolina, óp. cit. (cfr. nota 32).

72. SALERNO, Marcelo U., “La virtualidad de los certificados registrales”, en *La Ley*, Buenos Aires, La Ley, n° 53, 17/3/2003, tomo 2003-B, p. 732: “es necesario poner de manifiesto la sobriedad del estilo, más la precisión terminológica que hace gala la sentencia” y, por lo tanto, “conviene depurar los textos evitando arcaísmos, barbarismos y neologismos”.

73. Ver nota extendida en p. 173.

74. ORMAECHEA, Carolina, óp. cit. (cfr. nota 32), p. 837.

75. *Ibidem*, p. 841.

76. CASABÉ, Eleonora R., “Inexactitudes registrales. Algunos supuestos conflictivos”, (trabajo presentado en el II Foro internacional de Derecho Registral [Santa Fe, 2009]).

77. Ver nota extendida en p. 173.

78. Ver nota extendida en p. 173.

Lo mismo que la individualización de la hipoteca que consagra el folio real y que exteriorizan las certificaciones registrales importa una vía de información que puede complementarse por el tercero interesado mediante el acceso a la respectiva escritura originaria...⁷⁹

Por añadidura, insólita e inopinadamente, se carga en el acreedor hipotecario y –de manera aún más inconcebible– en el notario autorizante el deber de verificar que la inscripción se cumplió en debida forma.⁸⁰ Como se verá en el apartado siguiente, estas afirmaciones contradicen la doctrina de la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

Entre lo poco que podría agregarse, llama poderosamente la atención del intérprete la imposición de tantas exigencias al titular de un derecho real que tiene en su instrumento nota de inscripción y, en cambio, la concesión de singulares prerrogativas a quien esgrime a su favor solo una medida cautelar que, como tal, no le concede de manera definitiva ninguna clase de derecho hasta obtener sentencia definitiva favorable.

Finalmente, no podría compararse la situación presentada en el caso comentado con la controversia sobre la oponibilidad del monto de los embargos, que tiene plenarios encontrados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en los fueros civil y comercial. En el primero, el ya citado “Czertok”, que estableció la oponibilidad al adquirente del inmueble del monto que resulte de autos, independientemente del anotado registralmente; en el ámbito comercial, “Banco de Italia y Río de La Plata”⁸¹ sentó doctrina en sentido opuesto, considerando oponible al adquirente solo el monto registrado.

Más allá de la posición que se asuma al respecto, aparece como incoherente y absurdamente contradictorio exigir al adquirente del dominio, para demostrar su buena fe, que verifique el exacto alcance de una medida cautelar, compulsando el expediente judicial en donde se ordenó su anotación, y, en cambio, se dispense al mero embargante que se informa registralmente de la existencia de un derecho real de verificar la matriz en donde se otorgó el acto que le dio nacimiento.⁸²

79. Ampliación de fundamentos de la doctora Elena I. Highton en CNCiv., en pleno, 23/8/2001, “Czertok, Oscar y otro c/ Asistencia Médica Personalizada S. A. y otro s/ ejecución de alquileres - ejecutivo”, en *La Ley*, Buenos Aires, La Ley, tomo 2001-E, p. 655.

80. KIPER, Claudio M., “Hipoteca inscrita en el registro por un monto inferior al real”, en *Jurisprudencia Argentina*, Buenos Aires, LexisNexis - Abeledo-Perrot, tomo 2003-IV, pp. 513 y ss. La afirmación que impugnamos se halla en pp. 513-514 y 521.

81. CNCom., en pleno, 10/10/1983, “Banco de Italia y Río de La Plata c/ Corbeira Rey, Teresa s/ ejecutivo”, en *La Ley*, Buenos Aires, La Ley, tomo 1983-D, p. 476.

82. En el sentido que cuestionamos: cfr. KIPER, Claudio M., óp. cit. (cfr. nota 80), p. 520.

6.4. *Inexactitud por omisión en la registración. Un ajustado decisorio de la Corte Suprema de Justicia de la Nación*

Justamente, lo resuelto por la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial en el fallo recién cuestionado se opone a la posición de la Corte Suprema de Justicia de la Nación en caso que guarda algún punto de contacto provechoso con el recién considerado.⁸³ Se trataba de la compra de un inmueble ubicado en la provincia de Salta, con simultánea afectación al régimen de bien de familia. El organismo inscriptor (Dirección General de Inmuebles) dejó constancia en el libro diario (art. 40, LNR) y nota en el título (art. 28, LNR) de ambos actos, aunque reflejó en la matrícula solo la adquisición dominial. Anotado un embargo sobre el inmueble, el titular plantea incidente para lograr su levantamiento, fundado en la inembargabilidad del bien de familia (en rigor, inejecutabilidad). Las dos instancias anteriores a nuestro máximo tribunal denegaron la petición, fallos que fueron revocados por la Corte.

No se nos escapan las diferencias con el supuesto resuelto por la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial:

- a) Aquí se trataba de un bien de familia cuya registración, a la lectura que generalizadamente se hace del artículo 35 de la Ley 14.394, tiene carácter constitutivo.⁸⁴
- b) En este supuesto, hay dos situaciones jurídicas registrables en un mismo documento, rogadas ambas debidamente, pero inscripta efectivamente solo una; en el caso de la hipoteca, no había otro acto simultáneo en el mismo instrumento.
- c) El bien de familia se omitió en el folio real de manera absoluta, mientras que, en el caso de la hipoteca, ella se había registrado por un monto erróneo.

Ninguna de estas circunstancias (sumamente trascendentes para otras derivaciones del caso) desvirtúa la aplicación de lo resuelto por la Corte al caso de la hipoteca inscripta por monto erróneo, lo que se desprende de los considerandos 7 y 8 de su sentencia:

7º Que la exigencia del *a quo* en el sentido de que el actor debió efectuar un nuevo requerimiento para obtener la inscripción constituye una afirmación dogmática y carente de sustento, pues, aun cuando en principio el registro actúa a instancia de parte interesada y no de oficio (art. 6, Ley 17.801), una vez efectuada la presentación del interesado el procedimiento es automático,

83. CSJN, 10/9/1985, "Rodríguez, Armando c/ Carrizo, José Ángel", en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, n° 803, octubre-diciembre 1985, pp. 1088-1093; con nota a fallo de Raúl R. García Coni.

84. Aserto que el comentarista del fallo, García Coni, niega.

la actuación del registrador se torna obligatoria (arts. 8 y 9, ley cit.). Además, dicha exigencia no se compadece con la constancia puesta por el registro local al pie del título presentado por el beneficiario, ni con el expreso reconocimiento de dicho ente de haber estado en condiciones de hacerlo.

8° Que, de ese modo, el fallo recurrido omitió resolver el caso de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 40 de la Ley 17.801, según el cual, presentada la petición de inscripción y el documento, el primer acto que debe realizar el registrador es el anotar su presentación en el sistema de ordenamiento diario, asignándole un número que sirva para ordenar la cronología de las diversas presentaciones y asegurar de esta manera las prioridades legales a que se refiere el artículo 19 del citado cuerpo legal, según el cual la prelación se determina por la fecha y el número de presentación asignada a los documentos.

Se advierte que, conforme a nuestro Tribunal Supremo, la nota que el artículo 28 de la LNR obliga al registrador a colocar en los documentos ingresados hace presumir el vuelco correcto de la situación registrable al folio real, sin necesidad de imponer al rogante la carga de verificar la exactitud de ese proceder.

6.5. *Los llamados asientos viciados*

En sendos trabajos presentados al XVI Congreso Internacional de Derecho Registral (España, 2008) y al II Foro Internacional de Derecho Registral (Argentina, 2009), Ruiz de Erenchun propone la designación de *asientos viciados* para las constancias registrales que estén basadas en documentos con distintos defectos (desde falta de matricidad hasta presuntas *sustituciones de personas*). Llega a advertir las presuntas faltas (*presuntas* ya que carece de funciones judiciales que le permitan dirimir situaciones ajenas a su competencia específica) por la manifestación de un particular que dice haber sido damnificado o por investigaciones que realiza de oficio, cuando advierte alguna circunstancia en los asientos registrales o en el documento ingresado que a su criterio sugiera alguna irregularidad. En los referidos simposios, el autor reitera algunos conceptos ya expuestos en esta Academia, en el XLIII Seminario “Laureano Arturo Moreira” (2002). Pretende sustraer estos supuestos de las inexactitudes registrales para justificar diversos procederes asumidos en su actual carácter de director general del Registro de la Pro-

piedad Inmueble de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sin intervención judicial mediante. Entre ellos, el impedimento de la inscripción definitiva de documentos en trámite, el *secuestro* del folio real (evitando la registración de cualquier acto sobre el inmueble) y la cancelación de asientos.

Con la colega Dodda, directora del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, expusimos en los mismos eventos nuestra postura contraria a esas decisiones. Estas actitudes sobrepasan flagrantemente cualquier marco interpretativo que se adjudique a la calificación registral, incluso el reconocido por autores que avalan la actitud de dicho funcionario.⁸⁵

Hasta podrá discutirse la atribución del Registro para verificar, como se pregona y nosotros rechazamos de plano, la validez del acto dispositivo y la capacidad de las partes, pero no puede soslayarse que la calificación se ejerce, en todos los casos, “ateniéndose a lo que resultare de ellos (los documentos) y de los asientos respectivos” (art. 8, LNR). Es decir, el límite será el documento presentado y los asientos *del propio organismo*. Con esto queremos rechazar, de plano, la posibilidad de analizar asientos *de otros organismos*, como se autoriza expresamente, por ejemplo, en el derecho peruano. Allí, el Reglamento General de Registros Públicos (aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 079-2005-SUNARP/SN) permite al registrador denegar la inscripción por falta de adecuación entre el título y la información *de otros registros*, exclusivamente para los casos de competencia notarial o del funcionario administrativo autorizante o certificante y la capacidad de los otorgantes (anteúltimo párrafo del art. 32 del Reglamento General). Nuestro país no contiene disposición semejante, por lo que el conocimiento adquirido por fuentes ajenas a las indicadas no es jurídicamente relevante a estos efectos.⁸⁶ En muchos de esos supuestos, además, se vulnera la plena fe que dimana del artículo 993 del Código Civil, sin el procedimiento idóneo que establece el mismo artículo.

Nos preguntamos además si no contribuye el Registro a la irregularidad que pretende combatir cuando, al expedir los certificados registrales, no nos advierte que (a través de ese conocimiento que adquirió con nulos efectos jurídicos), el titular se encuentra fallecido, y, en cambio, impide luego la registración definitiva.⁸⁷

85. Así, ver VILLARO, Felipe P., óp. cit. (cfr. nota 27), pp. 95 y 112-113.

86. Ibídem, p. 33; ALTERINI, Jorge H., “Importancia del estudio de títulos”, en *Gaceta del Notariado*, Rosario, Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe Segunda Circunscripción, n° 88, 1982, pp. 21 y ss. (en particular, p. 31).

87. Ni qué decir tiene que podría la transmisión ser perfectamente válida y eficaz (y el organismo no tomar conocimiento de ello) si se realizara mediante un poder que reuniera los recaudos de los artículos 1977 y 1982 del Código Civil.

En definitiva, estas decisiones deben ser tomadas en sede judicial, siempre que, por supuesto, no contradigan los preceptos de la LNR, dado que les son también plenamente aplicables.⁸⁸ Esta salvedad surge también del punto 3 del despacho de la última Jornada Notarial Argentina, reproduciendo lo resuelto en el VIII Congreso Nacional de Derecho Registral (Salta, 1993).

Culminamos las reflexiones sobre el particular con la transcripción de la parte pertinente del punto 2) del despacho de la última Jornada Notarial Argentina, que ya comentamos:

El conocimiento que el registrador tenga de la realidad extrarregistral, generado por la presunción de la referida discordancia o de la inexactitud, no podrá acarrear como consecuencia la cancelación oficiosa de los asientos registrales existentes, la creación de cautelares administrativas, ni impedir la registración definitiva de los documentos presentados. El registrador carece de *imperium* para determinar por sí mismo la existencia de un ilícito o desplegar una actividad investigativa que solo corresponde a la autoridad judicial, único órgano encargado de pronunciarse sobre la existencia de nulidades, fraudes o violaciones legales. El registrador deberá formular la pertinente denuncia judicial ante el conocimiento o presunción de la comisión de un ilícito, advirtiendo de dicha circunstancia al profesional interviniente.

7. Metodología subsanatoria en sede notarial

La LNR contiene solo un escueto artículo sobre la subsanación del asiento inexacto (el 35, ya transcrito). Se contemplan expresamente dos supuestos: la rectificación por documento distinto, que podrá tener la misma naturaleza que el que produjo el error o ser de origen judicial, y la rectificación por “error u omisión material de la inscripción”, caso en el cual se requiere el mismo documento que originó ese defecto. Villaro sostiene que, como consecuencia de estas previsiones, la rectificación está impregnada de los principios de *homogeneidad documental* y de *presencia documental*.⁸⁹

Dijimos, al hablar de las clasificaciones de las inexactitudes, que reservábamos para este lugar aquellas que incidían sobre la posibilidad de ser rectificadas y, en su caso, la modalidad. En la mayor parte de los casos, el documento notarial utilizado es una escritura-acta, en la exacta terminología propuesta por Pelosi.⁹⁰

88. ALTERINI, Jorge H., “Certificados registrales. Reserva de prioridad y medidas judiciales”, en *Revista Notarial*, La Plata, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, n° 949, septiembre-diciembre 2004, pp. 617-625.

89. VILLARO, Felipe P., óp. cit. (cfr. nota 1), pp. 118-119.

90. PELOSI, Carlos A., óp. cit. (cfr. nota 54), pp. 275 y ss.

Para separar las cuestiones de interés al notariado, hay que contemplar una serie de consideraciones de particular trascendencia. Comencemos con una aclaración medular: no hay duda de que, en todos los casos en que la rectificación es posible, ella puede ser otorgada por todas las partes del acto del que deriva la inexactitud. Los interrogantes nacen por saber en qué casos puede prescindirse de alguno de ellos. Más discutible aun es la posibilidad de prescindir de todos y realizar la rectificación exclusivamente por el notario, mediante notas. Y la cumbre de las dificultades se presenta cuando, aceptado esto, se sostiene aún la posibilidad de efectuarlo por *documento notarial sin compareciente*. Conviene tener presentes los conceptos vertidos en el tema I de la VI Convención Notarial del Colegio de Escribanos de la Capital Federal (Buenos Aires, 1976):

- I. Que las *escrituras aclaratorias* son aquellas que tienden a clarificar expresiones oscuras habidas en el texto de una escritura anterior.
- II. Que las *escrituras rectificatorias* son aquellas que tienen por objeto corregir el error en que se incurrió, sea este material o conceptual, sea que se encuentre indistintamente en las enunciaciones del escribano, en las manifestaciones de las partes, o en ambas a la vez.
- III. Que las *escrituras complementarias* son aquellas necesarias para suplir omisiones de una escritura anterior, agregándole un elemento, cualidad o circunstancia del cual carecían.⁹¹

Con las consideraciones realizadas, para la resolución correcta de cada caso, debemos ponderar:

7.1. Si la inexactitud fue provocada por *defecto en el documento* registrado, que no contempló fielmente la realidad extrarregistral, o si *fue causada por el propio Registro*, al volcar en sus asientos de manera errónea las constancias del documento registrable. Para esto último, pudo o no haber existido co-responsabilidad notarial, según la rogación reflejara correcta o incorrectamente el documento que acompañaba.

7.1. a) En el supuesto de haber sido la discordancia entre el instrumento y el asiento causada por defectuoso accionar del Registro, la rectificación podrá hacerse exhibiendo el documento que causó el defecto (art. 35, LNR). En la provincia de Buenos Aires, la DTR 184/59 (que, como acertadamente afirman Villaro y Bi-

91. [El destacado nos pertenece].

92. VILLARO, Felipe P. y BIDART, R. E., *Legislación registral inmobiliaria*, Buenos Aires, Campos, 1972, p. 98 (en nota al pie de página).

93. CARMINIO CASTAGNO, José C., óp. cit. (cfr. nota 64), pp. 17 y ss. Para la invalidez instrumental, ver las agudas reflexiones en PELOSI, Carlos A., óp. cit. (cfr. nota 54), pp. 285 y ss.

94. No obstante, le hubiera correspondido una suerte de inscripción provisoria, por la concordancia del artículo 9, inciso a), con la primera parte del 33 y con el 18, inciso a), todos de la LNR. Ver VILLARO, Felipe P., óp. cit. (cfr. nota 27), pp. 148-149, y XXIX Jornada Notarial Argentina, tema I, punto 2.

95. ARMELLA, Cristina N., "El documento notarial sin compareciente. (A propósito de las subsanaciones)", en *Revista Notarial*, La Plata, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, n° 918, mayo-agosto 1994, pp. 263 y ss. (lo transcripto en p. 267).

96. PELOSI, Carlos A., óp. cit. (cfr. nota 54), pp. 310 y ss.

dart, puede considerarse reglamentaria de la legislación registral local, aun cuando esta se haya reformado posteriormente)⁹² dispone un novedoso, práctico y aún vigente procedimiento. Por él, además del supuesto expresamente contemplado en la LNR, se admite la rectificación practicada a solicitud del autorizante de un acto que implique una modificación de esa registración (total [transmisión del dominio: art. 1] o parcial [derechos reales limitados: art. 2]), sin necesidad de acompañar el documento que causó el asiento incorrecto. Debe dejar "constancia detallada de las diferencias o errores advertidos" (art. 1), lo que, con el régimen vigente de la LNR, será una consecuencia del deber de tener a la vista el título inscripto (art. 23). En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por los artículos 72 y 77 del Decreto 2080/80 (t. o. Decreto 466/99), el procedimiento también podrá ser autónomo o simultáneo con otro acto registrable, pero invariablemente se deberá presentar el documento que causó el asiento.

7.1. b) En caso de tratarse de un defecto del documento por tanto, el mismo puede dar lugar a una *invalidez* o ser un "defecto subsanable", en palabras del artículo 9, inciso b), de la LNR. La nulidad absoluta y manifiesta, trátase de invalidez del documento notarial (en rigor, del acto notarial)⁹³ o del acto jurídico instrumentado, no debió tener emplazamiento registral definitivo (art. 9, inc. a, LNR).⁹⁴ Si lo obtuvo, el mismo no mejoró ni empeoró su situación (art. 4, LNR). Si la invalidez con esas características afectó el acto instrumentado, el mismo no tiene posibilidad de subsanación (art. 1048, C. C.), por lo que sus consideraciones escapan a este aporte. Si esa invalidez afectó el documento notarial, no hay subsanación posible de ese defecto a estar a la doctrina dominante contemporánea, dado que las nulidades instrumentales revisten carácter absoluto. Se ingresa directamente en el régimen de los artículos 987 y 1185 del Código Civil, salvo en los casos del artículo 1810, en que el único efecto del acto (de discutible aplicación) es la obligación natural del artículo 515, inciso 3. Solo resta a los otorgantes, en este último caso, la reproducción del acto, "comportándose las partes como si nunca se hubiese celebrado el negocio jurídico anterior".⁹⁵ En posición contraria, sosteniendo el carácter mayormente relativo de la invalidez instrumental, se destaca la autoridad de Pelosi.⁹⁶

En caso de tratarse de invalidez relativa (sea o no manifiesta, ya que es intrascendente para nuestro propósito), la misma

puede ser confirmable (art. 1047, CC). Los artículos 1059 y siguientes del Código Civil regulan la posibilidad de otorgar esa confirmación por el legitimado para accionar por la invalidez, sin la intervención del beneficiario de la subsanación. Un caso típico podría ser el del asentimiento conyugal, para quienes sostienen que su ausencia provoca nulidad relativa y no inoponibilidad al cónyuge omitido. De pensarse así, la confirmación puede ser otorgada por el asintiente confirmante, sin intervención ni de su cónyuge ni del adquirente. También la vía subsanatoria expuesta es útil para la ratificación, acto jurídico paralelo pero no idéntico a la confirmación (nota al art. 1059, C. C.). Por ella, se subsanan los defectos de la legitimación invocada incorrectamente o se asumen las consecuencias de la gestión de negocios; en ambos casos, tanto expresa como tácitamente (arts. 1162, 1935, 1936, y 2304, C. C.).⁹⁷

Por último, los más frecuentes en el quehacer notarial son los defectos subsanables. En la provincia de Buenos Aires, el artículo 8 del Decreto 5479/65, reglamentario del Decreto-Ley 11.643/63, orgánico de la registración inmobiliaria, brinda un catálogo de *fallas subsanables*. Podría decirse que estos defectos son aquellos que, sin constituir ninguna clase de invalidez, integran la descripción de los elementos de la situación jurídica registrable.

7.2. Si el defecto afecta al *sujeto*, al *objeto* o a la *causa*, en ningún caso puede registrarse por vía rectificatoria una sustitución de alguno de los tres elementos. En cambio, cualquier otra circunstancia vinculada a los mismos debe ser contemplada. Así, el Instituto Argentino de Cultura Notarial sentó su posición en el tema “IV/72 - Escrituras aclaratorias”,⁹⁸ respondiendo al interrogante “¿Puede otorgarse escritura aclaratoria para subsanar determinados errores con la sola comparecencia del actual titular del derecho que emana de la escritura donde figura el error?”. La doctrina general que se sentó fue la siguiente:

- 1) Es posible el otorgamiento de escrituras de subsanación con la sola comparecencia del actual titular del derecho que emana de la escritura donde figura el error, para aclarar o subsanar determinadas circunstancias que no alteren el fondo del negocio.
- 2) No lo es, en cambio, cuando se afecta el aspecto substancial del contrato, supuesto en el que debe requerirse la actuación de todos los intervinientes y llenarse los

97. URBANEJA, Marcelo E., “La ratificación. Su incidencia en la actividad notarial”, Buenos Aires, [UCA], 2004, (presentado a la I Jornada de Técnica Notarial y Registral, dirigida por Natalio P. Etchegaray, en la Pontificia Universidad Católica Argentina Santa María de los Buenos Aires).

98. Ver INSTITUTO ARGENTINO DE CULTURA NOTARIAL, [s. t.], en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, n° 728, marzo-abril 1973, pp. 711 y ss.

recaudos del Código Civil (arts. 996, 1062, 1064, 1184 inc. 10 y 1061).

- 3) En todos los casos deben cumplirse las exigencias de las leyes registrales y de los códigos procesales. (Del voto del Consejero Ferrari Ceretti coincidente con las restantes opiniones).

Destacamos la opinión del consejero Pelosi:

Doctrina: es posible el otorgamiento de escrituras para subsanar errores u omisiones, con la sola comparecencia del actual titular del derecho que emana de la escritura objeto de subsanación, siempre que:

- a) No se afecten el aspecto sustancial del acto jurídico, los derechos de los demás intervinientes o de terceros.
- b) Se cumpla, según los casos, con las exigencias de la legislación de fondo, así como de las leyes registrales y de los códigos de procedimiento.

Esta concepción, si bien fue un avance para su época, no contempla expresamente el supuesto de las notas marginales ni el ya mencionado del *documento notarial sin compareciente*. La admisión de esta vía instrumental ha sido y sigue siendo polémica en el ámbito notarial, pero paulatinamente va cobrando mayor vigor la postura que lo admite. Etchegaray,⁹⁹ García Coni,¹⁰⁰ Gattari¹⁰¹ y Armella¹⁰² han resumido los mejores argumentos a favor de su vigencia, y adherimos plenamente a sus ideas.

En esta línea de ideas, podría decirse que el *documento notarial sin compareciente* puede utilizarse, para quienes lo aceptan, para los mismos supuestos en que son viables las notas marginales. Los alumbró la misma idea: no hay compareciente pero sí requirente que aguarda la concreción de la obligación de resultado a la que se encuentra constreñido el notario por el contrato de locación de obra intelectual que, a juicio de la mayoría de la doctrina, los une.

Un fuerte espaldarazo ha recibido en la XXVI Jornada Notarial Argentina (Córdoba, 2002), en cuyo tema 1, el despacho señala:

8. Son admitidos los documentos notariales para rectificar, aclarar o complementar constancias notariales, errores materiales u omisiones que pueda traer aparejados la observabilidad de la escritura, en la medida que no alteren el negocio. Estos documentos, como medios de subsanación, podrán formalizarse sin

99. ETCHEGARAY, Natalio P., *Escrituras y actas notariales*, Buenos Aires, Astrea, 2007, (4ª ed.), pp. 331 y ss.

100. GARCÍA CONI, Raúl R., "El principio de rogatoria ante el VIII Congreso Nacional de Derecho Registral", en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, n° 834, julio-septiembre 1993, pp. 609-612.

101. GATTARI, Carlos N., *Práctica notarial*, tomo 7, Buenos Aires, Depalma, 1999, (2ª ed., actualizada, aumentada y corregida), pp. 161 y ss.

102. ARMELLA, Cristina N., óp. cit. (cfr. nota 95), pp. 263 y ss.

compareciente en virtud de la rogación previa. En este último supuesto, deberá documentarse por el mismo escribano o su subrogante legal.

7.2. a) En cuanto al sujeto, una clásica controversia se desata alrededor de la acreditación del origen del dinero, a los efectos previstos en el artículo 1246 del Código Civil.¹⁰³ La posición contemporáneamente mayoritaria del notariado se inclina por admitir la declaración de este origen después de otorgado el acto respectivo, si en el mismo se omitió esa manifestación. De este parecer es Gattari,¹⁰⁴ y así se manifestó también la XXX Jornada Notarial Bonaerense (Villa Gesell, 1995) en el tema IV. Señala Villaro que esa misma es la posición actual de los registros inmobiliarios de la provincia de Buenos Aires y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.¹⁰⁵

Otro supuesto vinculado al sujeto es el de la rectificación del estado civil oportunamente declarado. Pelosi¹⁰⁶ aborda expresamente, en nota a fallo, el caso en que se manifiesta estar casado y luego se pretende modificarlo por el de soltero: a su juicio, es posible en sede notarial con la comparecencia del supuesto cónyuge, que también manifieste que se trató de error material. Falbo se había pronunciado en el mismo sentido en la citada reunión del Instituto Argentino de Cultura Notarial. Pondé, en postura aún más amplia, aceptaba la rectificación sin la presencia del supuesto cónyuge. Gattari¹⁰⁷ sintetiza las posiciones y Sarubo¹⁰⁸ aporta ejemplos prácticos.

7.2. b) En cuanto al segundo elemento, es clásico el tema del llamado “error en objeto”, que en realidad se trata del error en la designación del objeto. No estamos en presencia del supuesto en que alguien quiere vender A y su contraparte comprar C, sino que ambos quieren negociar sobre el inmueble X y de él se hace tradición, sólo que fue erróneamente designado como Z en la escritura.

En la provincia de Buenos Aires el Registro de la Propiedad originariamente sostuvo la posición (errónea a nuestro juicio) que férreamente impuso García Coni con el dictado de la DTR 4/69 y la orden de servicio 3/72. Por estas normas se vedaban actos rectificatorios y se impuso la variante del “tracto y retracto”, generalmente mediante permuta. La DTR 7/82 derogó ambas normas y estableció, por la senda correcta, que el defecto podía subsanarse con escritura aclaratoria, sin perjuicio del cumplimiento del artículo 23 de la LNR.

103. Para la problemática de su vigencia, ver BELLUSCIO, Augusto C., *Manual de derecho de familia*, tomo 2, Buenos Aires, Astrea, 2006, (8ª ed.), pp. 71-72.

104. GATTARI, Carlos N., óp. cit. (cfr. nota 101), tomo 15, Buenos Aires, LexisNexis - Abeledo-Perrot, 2005, pp. 258-259 (a partir de p. 247, compulsa diversas opiniones doctrinarias, congresos y jurisprudencia).

105. VILLARO, Felipe P., óp. cit. (cfr. nota 27), p. 204.

106. PELOSI, Carlos A., “Subsanación de errores en el estado civil”, en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, n° 760, julio-agosto 1978, pp. 1346 y ss. (lo citado, en p. 1349).

107. GATTARI, Carlos N., óp. cit. (cfr. nota 101), tomo 7, pp. 20-29.

108. SARUBO, Oscar E., “Inexactitudes registrales”, en Tranchini, Marcela H. (coord.), *Estudios de derecho notarial y registral*, La Plata, Fundación Editora Notarial, 2005, pp. 141-143.

7.2. c) El caso relativo a la causa que traemos como ejemplificación es sugerido por Villaro:¹⁰⁹ si una persona transmite 3/4 partes indivisas y tiene, en realidad, solo 2/4 partes, entiende el autor que la rectificación puede otorgarse con la intervención exclusiva del adquirente, sin que sea necesaria la voluntad del transmitente. Lo justifica en que la disminución del derecho de un titular requiere solo su manifestación. Pensamos que la solución es equivocada: la intervención del transmitente es imprescindible por el juego de los artículos 1329, 1330 y 1331 del Código Civil, que sancionan el supuesto con nulidad aun por la parte transmitida (bien que para el supuesto de venta del cien por ciento por el condómino).

7.3. El documento que provocó la inexactitud puede ser *notarial*, por una parte, o *judicial* o *administrativo*, por la otra. Por la *homogeneidad documental* a la que hicimos referencia, y a estar a la letra del artículo 35 de la LNR, solo el documento judicial puede modificar a uno de distinta naturaleza. Sin embargo, como sugirió el punto 6 del tema I del VIII Congreso Nacional de Derecho Registral (Salta, 1993) y afirma sin hesitar Sarubo¹¹⁰ –a cuya opinión adherimos–, el documento notarial, apoyado en otras constancias documentales fehacientes, puede rectificar la inexactitud por errores u omisiones materiales relativa a elementos identificatorios del sujeto o el objeto del derecho.

Notas extendidas

1. VILLARO, Felipe P., *Elementos de derecho registral inmobiliario*, La Plata, Scotti Editora, 3ª ed., 2003, p. 117. (Los conceptos que sobre inexactitudes registrales brinda en esta obra [pp. 117-122] son reproducidos en VILLARO, Felipe P., *Derecho registral inmobiliario*, Buenos Aires, Astrea, 2010, [colección “Función notarial”, coordinada por Etchegaray, N. P. v. 2], pp. 357-361).

5. Hemos dado nuestra interpretación sobre el particular en los siguientes estudios: a) URBANEJA, Marcelo E., “Tradición, *constituto posesorio*, *traditio brevi manu* e inmueble ocupado por un tercero: su reflejo escriturario”, en *Revista Notarial*, La Plata, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, n° 957, septiembre-diciembre 2007, pp. 765-786; b) *id.*, “Registros de títulos y registros de derechos”, s. e., [2005], (aporte de la Delegación Argentina al XV Congreso Internacional de Derecho Registral [Fortaleza, Brasil, 2005]), (publicado con breves adaptaciones en *Revista Notarial*, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, n° 956, mayo-agosto 2007, pp. 453 y ss.); c) *id.*, “A 35 años del Decreto-Ley 17.801/68. Panorama sobre la registración inmobiliaria argentina”, en *El Derecho*, Buenos Aires, UCA, 5/2/2004, tomo 206, pp. 773 (N. del E.: publicado también en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, n° 875, enero-marzo 2004, pp. 71-86).

109. VILLARO, Felipe P., óp. cit. (cfr. nota 1), pp. 21-22.

110. SARUBO, Oscar E., óp. cit. (cfr. nota 108), pp. 137 y ss.

25. No se diga que lo que llevó al Codificador a preferir el título por sobre el certificado en este ámbito fue la necesidad de solicitud judicial de aquel (art. 3146), porque si el artículo prueba, es en contra del argumento y no a favor: nada obstaba a que se admitiera

excepcionalmente la solicitud por el particular o el notario para el ejercicio de la acción, o que, como una suerte de *medida preparatoria*, el juez ordenara la expedición.

26. Aun cuando no se trate de una fuente formal del derecho, es interesante traer a colación que en ninguna de las versiones que fue asumiendo el proyecto original de Miguel Norberto Falbo y Edgardo Augusto Scotti se previó la modificación de estos artículos y sí, en cambio, de otros (ver FALBO, Miguel N. y SCOTTI, A. S., “Registros de la Propiedad Inmueble. Proyecto de ley nacional”, Buenos Aires, Universidad Notarial Argentina [Instituto de Derecho Registral], 1966, art. 44, que se preparó sobre las bases dadas en la *I Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad* [Buenos Aires, 1964] y se aprobó en la *II y III Reunión Nacional* [Tucumán, 1965, y Santa Fe, 1966, respectivamente]).

31. PELOSI, Carlos A., “El derecho notarial como derecho autónomo”, en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, n° 729, mayo-junio 1973, pp. 893-913 (lo transcripto, en p. 910).

39. En innumerables ocasiones, la Corte Suprema de Justicia de la Nación se manifestó en el sentido de responsabilizar al Estado por la deficiente prestación de sus servicios. Una de las sentencias antológicas es la de “Ferrocarril Oeste de Buenos Aires c/ Provincia de Buenos Aires”, del 3/10/1938; ver *Fallos*, 182: 5.

40. SC Buenos Aires, 27/5/1966, “Castelli, Raúl c/ Provincia de Buenos Aires”, en *Revista Notarial*, La Plata, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, n° 768, 1966, pp. 1720 y ss.

41. CNCiv., en pleno, 21/4/1976, “Acrich de Malbín, Gladys s/ recurso de recalificación”, en *La Ley*, Buenos Aires, La Ley, tomo 1976-C, p. 47; y en *Revista Notarial*, La Plata, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, n° 827, 1976, pp. 884 y ss. (con nota a este y a otros dos fallos: GARCÍA CONI, Raúl R., “Oponibilidad registral y prescriptiva”, pp. 883).

42. GARCÍA CONI, Raúl R. y FRONTINI, Ángel A., *Derecho registral aplicado*, Buenos Aires, LexisNexis, 2006, (3ª ed.), p. 204.

73. En la provincia de Buenos Aires, la DTR 1/1970, dictada por Raúl R. García Coni, estableció ese proceder. Otra muestra de la perspectiva visionaria que lo destacó como doctrinario y director del Registro de la Propiedad, que ya recordamos en el texto, puede apreciarse en el primer párrafo de los considerandos de aquella norma: “Que el procedimiento ha demostrado ser eficaz en cuanto facilita el quehacer registral y permite al rogante que ejerza su propio control e interpretación directa del asiento. (La calificación documental debe ser recíproca entre el autorizante y el Registro)”.

77. CNCiv., en pleno, 23/8/2001, “Czertok, Oscar y otro c/ Asistencia Médica Personalizada S. A. y otro s/ ejecución de alquileres - ejecutivo”, en *La Ley*, Buenos Aires, La Ley, tomo 2001-E, p. 655.

78. Dejamos a salvo que la extensión de la hipoteca respecto del crédito y, fundamentalmente, qué conceptos cubre el privilegio que la hipoteca genera son temas controvertidos en doctrina. Para una posición diversa, cfr. PAPAÑO, Ricardo J. y otros, *Derechos reales*, tomo II, Buenos Aires, Astrea, 2004, (2ª ed.), § 214.