

XXXVIII JORNADA NOTARIAL BONAERENSE

INEXACTITUDES REGISTRALES

TEMA 2: Principio de legalidad. Calificación registral

Categoría: Novel

Fiorella Pía Cacace

Índice

Índice	2
Ponencia.....	3
Inexactitudes Regístrales	4
Concepto	4
Error Registral.....	4
Tipos de inexactitud.....	5
Supuestos de Inexactitud	6
Inexactitud por omisión en la publicidad registral.....	6
Medios de Subsanción	8
Conclusión	10
Bibliografía	11

Ponencia

- La inexactitud registral se ha definido como todo desacuerdo entre la realidad jurídica registral y la extrarregistral.
- En el sistema registral inmobiliario argentino, los efectos son declarativos no convalidantes, por el que se hace conocer a los demás la existencia de los derechos y su oponibilidad. Así la transmisión, constitución, modificación o extinción de los derechos reales sobre inmuebles se produce en el campo extrarregistral. Mientras que la inscripción los publicita otorgándoles oponibilidad frente a terceros.
- El problema se presenta en aquellos casos en donde el Registro no recoge fielmente la realidad jurídica. Es en ese momento en donde comienzan a producirse conflictos de intereses entre el titular registral y los terceros interesados.
- Los errores que se producen en los asientos implican errores materiales o de concepto provocados por una equivocada redacción del asiento practicado, la cual puede provocar la nulidad del mismo o no afectar su validez.
- Si el Registro de la Propiedad omite informar en el certificado la existencia de una hipoteca que grava el inmueble, hace entrar en juego la publicidad cartular. El notario debe tener a la vista el título inscripto en el Registro, así como también la certificación expedida a tal efecto. Así lo establece el artículo 23 de la ley 17.801.
- El título complementa la certificación registral, tanto en lo referente a la causa de adquisición del derecho como en los gravámenes plasmados en el título.
- Las formas de subsanación en el ámbito notarial son: las notas marginales, los documentos notariales complementarios, y los documentos notariales sin compareciente. Cuando es necesario modificar, aclarar o rectificar algún elemento que pudiese incidir en la voluntad o interés de los comparecientes o de alguno de ellos, se deberá realiza las escrituras públicas complementarias, siendo necesario el requerimiento y otorgamiento de los interesados.

Inexactitudes Regístrales

Concepto

La inexactitud registral ha sido definida como todo desacuerdo entre la realidad jurídica registral y la extrarregistral. El artículo 34 de la Ley 17.801 establece el siguiente concepto de inexactitud registral “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”.¹

El artículo 35 amplía los supuestos establecidos en el artículo anterior: estableciendo que cuando la inexactitud “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.

Error Registral

Alterini enfatiza la conveniencia del uso del vocablo “inexactitudes regístrales” (como lo hace la ley española) que tiene mayor amplitud. **Error** es solo especie dentro del género de “inexactitudes”, y la ley registral utiliza este último en el artículo 34.

Alterini y Lloveras diferencian las *inexactitudes internas* (se configuran cuando el asiento no refleja la realidad jurídica extrarregistral) de las *inexactitudes externas*. Dentro de las primeras encontramos: 1. Error u omisión en el documento inscripto respecto de la matriz o expediente original. 2. Error u omisión en el asiento registral por diferir con el documento a que accede. 3. Error u omisión en el asiento registral por diferir éste de la rogación que acompañó al documento inscripto. Las inexactitudes externas comprenden dos supuestos: 1. El que se presenta cuando el registro publicita situaciones jurídicas registradas (asientos) que no responden a la realidad extrarregistral. Esta es la consecuencia de la inexactitud interna no rectificadas, desde que solo se agrega la exteriorización del asiento de por si

¹ Villaró considera que el art. 34 de la ley 17.801 no pertenece técnicamente al tema, ya que la inexactitud a que se refiere no es aquella que se elimina rectificando un asiento (rectificar significa “hacer recto”), sino registrando un documento. VILLARO, Felipe Pedro. Elementos de Derecho Registral Inmobiliario, tercera edición, Buenos Aires, Scotti, 2003, página 117.

inexacto. 2. El que se da cuando las certificaciones registrales no publicitan la realidad registrada en los asientos; o sea que existiría aquí discordancia entre el asiento y su exteriorización.²

En el sistema registral inmobiliario argentino, los efectos son declarativos no convalidantes, por el que se hace conocer a los demás la existencia de los derechos y su oponibilidad. Así la transmisión, constitución, modificación o extinción de los derechos reales sobre inmuebles se produce en el campo extrarregistral. Mientras que la inscripción los publicita otorgándoles oponibilidad frente a terceros.

Pero el problema se presenta en aquellos casos en donde el Registro no recoge fielmente la realidad jurídica. Es en ese momento en donde comienzan a producirse conflictos de intereses entre el titular registral y los terceros interesados.

Tipos de inexactitud

Falbo clasifica las inexactitudes registrales³ en:

- a) **Registrales:** Por haber ingresado al registro un documento que refleja fielmente la realidad, produciéndose el desacuerdo por error u omisión al efectuarse la toma de razón. **Extrarregistrales:** Cuando la inexactitud la porta el documento inscribible, y el Registro no hace más que tomar razón de él tal cual lo que aparenta. En estas pueden distinguirse las inexactitudes originadas en el defecto del documento *matriz*, que no se corresponde con la realidad; en el del *testimonio* de la matriz, que no se corresponde con ésta, y por último en el de la *rogación*, por petitionar parcialmente la inscripción del documento.
- b) **Originales y:** Son aquellas que se producen en el momento de realizarse la toma de razón, ya sea que produzcan por causas registrales o extrarregistrales. La inexactitud nace originalmente con la inscripción. **Sobrevivientes:** son las provocadas por una mutación extrarregistral que no accede al registro.
- c) **Materiales:** Las que producen errores u omisiones del asiento, expresados sin intención conocida, sea ello producido por el inscriptor (registrales), o por el autorizante del documento que accede a la inscripción (extrarregistrales).

² Alterini Jorge Horacio, y Lloveras, Néstor Luís, “Responsabilidad civil por inexactitudes registrales”, ED 62-547 y siguientes.-

³ Falbo, Marcelo Néstor, “Efectos de la inexactitud registral con relación a terceros”, Revista Notarial, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, número 861, año 1982, página 413 y siguientes.

De concepto: Las que dan por resultado errores u omisiones que alteran o varían el sentido de un concepto, sea ello producido por el inscriptor (regístrales), o por el autorizante del documento (extrarregistrales).

- d) **Extensivas:** Las que dan por resultado un asiento que publicita un derecho o prerrogativa inexistente, o más extensa que en la realidad extrarregistral.
- Reductivas:** Las que dan por resultado un asiento que no publicita un derecho o prerrogativa existente en la realidad extrarregistral, o que lo hace en forma parcial o reduciendo su extensión.

Supuestos de Inexactitud

La gran variedad de casos en los que se pueden producir inexactitudes registrales van desde la falta de inscripción de la transmisión de un inmueble, la cual se ha producido en la realidad, hasta la inscripción de una transmisión que en la realidad no se ha operado. La inscripción de una hipoteca en garantía de un crédito mayor o menor que el real, el levantamiento de una medida cautelar por error y todo otro supuesto en que la realidad extrarregistral, en orden a los derechos y prerrogativas que deban inscribirse para su oponibilidad a terceros, no se corresponda con los asientos registrales.

Inexactitud por omisión en la publicidad registral

- Embargos:

Este supuesto se da cuando por ejemplo 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 inscripto, sin medida cautelar alguna. Autorizado el acto pertinente e ingresado el documento al Registro de la Propiedad, éste no admite la inscripción definitiva ya que de sus constancias aparecía una medida cautelar anotada con anterioridad a la solicitud de los certificados registrales, aunque en estos no fuera informada por error del organismo.

El conflicto se produce en el caso planteado entre el adquirente y el acreedor embargante, uno debía conservar su posición registral y el segundo la vería desplazada.

En la jurisprudencia se fue afianzando la postura que establece que el adquirente de un derecho real no puede ser perjudicado por la omisión de informar, en los certificados registrales, la anotación de un embargo que se encontraba

vigente. El perjudicado en su derecho sería el acreedor embargante. Este último podrá establecer la pertinente acción de daños y perjuicios contra el Estado.⁴

- Hipotecas:

En el caso que el Registro de la Propiedad omita informar en el certificado la existencia de una hipoteca que grava el inmueble, hace entrar en juego la publicidad cartular.

El artículo 23 de la ley 17.801 establece que el escribano o funcionario público autorizante del documento referido a derechos reales inmobiliarios debe tener a la vista el *título inscripto en el Registro*, así como la certificación expedida a tal efecto. La exigencia del artículo de contar con el título formal del derecho esta impuesta con el fin de complementar la información registral producida a través de la certificación.

Es decir que la información que nos proporciona el Registro de la Propiedad debe complementarse con la del título. Por esto si en el título consta la existencia de un gravamen, este se tendrá por vigente hasta tanto se cuente con el instrumento de su cancelación.

Si existe nota por la que un notario anuncia que autorizó una escritura de constitución de hipoteca, el tercero no puede invocar el desconocimiento del derecho real en cuestión por la sola circunstancia de no ser informado en sede registral.

El título complementa la certificación registral, tanto en lo referente a la causa de adquisición del derecho como en los gravámenes plasmados en el título.⁵

Con relación a este tema es importante hacer referencia al cuestionable caso resuelto por la Sala C de la Cámara Nacional en lo Comercial en autos “Ferrosider S.A. c/Fademet S.R.L. y otros s/ejecutivo”⁶ que confirmo el decisorio de primera instancia.

El caso versa sobre un inmueble hipotecado, mediando en la inscripción de la hipoteca un error en cuanto al monto del gravamen, con relación al que, posteriormente, se trabó un embargo. Luego de la traba del embargo, advertido el error de inscripción de la hipoteca, el mismo fue rectificado. El juzgador considera que corresponde estarse a las constancias registrales de un informe y no a las del título, dando privilegio al acreedor hipotecario sólo por el monto publicitado,

⁴ Urbaneja Marcelo Eduardo. “Proyecciones de la publicidad cartular frente a las inexactitudes registrales”. Revista Notarial 964. página 95 y siguientes.

⁵ El art. 23 de ley 17.801 establece que el funcionario público autorizante del documento referido a derechos reales inmobiliarios debe tener a la vista tanto la certificación registral expedida al efecto, como el título inscripto en el Registro.

⁶ Revista Notarial, Colegio de Escribanos de La Provincia de Buenos Aires, número 943, año 2002, páginas 848 y 849.

alterando la extensión de un derecho que no deviene ni depende de su registración sino de su título⁷.

La Cámara resolvió a favor del acreedor embargante y hace cargar al acreedor hipotecario con las consecuencias patrimoniales generadas por la inexactitud registral ocurrida, limitando la oponibilidad de la hipoteca al monto inscripto y no al verdadero.

Así observamos que en el fallo se altera los efectos de la inscripción registral inmobiliaria a extremos que van más allá de lo que establece la ley y que se contraponen con el sistema registral.

Medios de Subsanación

La ley 17.801 hace referencia a la subsanación del asiento inexacto en el artículo 35, en este se contemplan expresamente dos supuestos, los cuales Villaro los menciona como dos principios esenciales a tener en cuenta:

1. Homogeneidad Documental: La rectificación por documento distinto, que podrá tener la misma naturaleza que el que produjo el error o ser de origen judicial.
2. Presencia Documental: Exige que toda rectificación, sea material o conceptual, debe hacerse teniendo a la vista el documento que origino el asiento⁸.

Rectificación de Errores u omisiones materiales: 1.-*En el asiento:* En este caso la rectificación se produce acompañando el documento inscripto y solicitándola expresamente. Este puede hacerse en forma autónoma o simultáneamente con otro acto. Puede tratarse de errores en la descripción del inmueble, en sus elementos parcelarios, en el nombre de los titulares, etc. 2.-*En el documento (testimonio):* Para realizar la rectificación se debe acompañar el documento inscripto, rectificado y salvado con nota que exprese cuál es la rectificación y la solicitud respectiva. 3.-*En la matriz:* El documento inscripto se presenta con nota que se rectificó el error en la matriz y que concuerda con el documento. Se acompaña también la solicitud indicando la rectificación que se solicita.

Rectificación de errores u omisiones ideológicas: 1.- *Por error al confeccionar el asiento:* Se aplica el mismo criterio que en el error material. 2.-*Por error en el título inscripto:* igual que en error material. Si no es posible realizar la

⁷ ORMAECHEA, Carolina, "Error en la inscripción de una hipoteca", Revista Notarial, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, número 943, año 2002, páginas 837 y siguientes.

⁸ VILLARO, Felipe Pedro.: ob. cit. página 118.

rectificación en el testimonio, el autorizante puede expedir un testimonio complementario. 3.- *Por error en el documento matriz*: En este caso es necesario realizar una escritura aclaratoria, actos judiciales o administrativos aclaratorios. Se entiende como “aclaratorio” la modificación o complementación de circunstancias registradas.⁹

En el ámbito notarial existen diferentes formas de subsanación: las notas marginales, los documentos notariales complementarios, y los documentos notariales sin compareciente. Cuando es necesario modificar, aclarar o rectificar algún elemento que pudiese incidir en la voluntad o interés de los comparecientes o de alguno de ellos, se deberá realizar las escrituras públicas complementarias, siendo necesario el requerimiento y otorgamiento de los interesados.

⁹ Cfr. VILLARO, Felipe Pedro.: ob. cit. página 119.

Conclusión

Como corolario del trabajo realizado es importante saber que el concepto de inexactitud registral comprende en un sentido amplio toda discordancia entre la realidad registral y la realidad jurídica extrarregistral.

En el sistema registral argentino los efectos son declarativos no convalidantes, por el que se hace conocer a los terceros la existencia de los derechos y su oponibilidad. Así el derecho real se constituye, se modifica y se extingue fuera del registro de la propiedad y la inscripción no determina su existencia sino su oponibilidad frente a los terceros.-

Hay que tener presente que el error u omisión puede ser material o ideológico. El modo para sanear la inexactitud registral es la rectificación del asiento, del testimonio o de la matriz, según el lugar en donde se haya producido el error o la omisión.

Por último es importante tener en cuenta que el título inscripto complementa a la certificación registral, tanto en lo que se refiere a la causa de adquisición del derecho como los gravámenes plasmados en el título.

Bibliografía

- ABELLA, Adriana. Derecho inmobiliario Registral. Zabalía, Buenos Aires, 2008.
- ALTERINI, Jorge Horacio; LLOVERAS, Néstor Luís. “Responsabilidad civil por inexactitudes registrales”. ED 62 (1975)- 547.
- CORNEJO, Américo Atilio. Derecho Registral. Astrea, Buenos Aires, 1994.
- FALBO, Marcelo Néstor. “Efectos de la inexactitud registral con relación a terceros”. Revista Notarial, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, número 861, año 1982, páginas 413-436.
- ORMAECHEA, Carolina, “Error en la inscripción de una hipoteca”, Revista Notarial, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, número 943, año 2002, páginas 837 y siguientes.
- URBANEJA, Marcelo Eduardo. “Proyecciones de la publicidad cartular frente a las inexactitudes registrales”. Revista Notarial, número 964, año 2010, página 95-109.
- URBANEJA, Marcelo Eduardo. “Metodologías Subsanasatorias de Inexactitudes Registrales”. LIX Seminario “Laureano Arturo Moreira” de la Academia Nacional del Notariado, de junio de 2010, páginas 53 a75.
- VILLARO, Felipe Pedro. Elementos de Derecho Registral Inmobiliario, tercera edición, Buenos Aires, Scotti, 2003.