

REGISTRO DE LA PROPIEDAD. RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS. LEGITIMACIÓN *

DOCTRINA:

1) Si bien el art. 35 de la ley 17801 (Adla, XXVIII-B, 1929) -de registro de la propiedad inmueble- no expresa quiénes se encuentran legitimados para pedir la rectificación de los asientos registrales inexactos, tal rectificación puede ser solicitada por el verdadero ti-

tular del derecho inscripto o por un tercero con interés legítimo, es decir, que resulte perjudicado por la inexactitud registral.

Cámara Nacional Civil, Sala A, 16 de marzo de 1998

Autos: “Jorge, Stella M. c. Amoedo, Alfredo J.”

2ª Instancia. — Buenos Aires, marzo 16 de 1998.

Considerando: Si bien el art. 35 de la ley 17801 no expresa quiénes se encuentran legitimados en orden a la rectificación de los asientos registrales inexactos, se ha sostenido que dicha rectificación podrá ser solicitada por el verdadero titular del derecho inscripto o un tercero con interés legítimo, es decir, que resulte perjudicado por la inexactitud registral (conf. Colomb, M. del C. y Lloveras, N., *La inexactitud registral. Rectificación de inscripciones*, JA, 1982-III-668; Andorno, L. O. y de Andorno M. M., *Ley Nacional Registral Inmobiliaria*, p. 438; Carzolio, M., *Las inexactitudes registrales. Rectificación de asientos. Modos*, Revista del Notariado, N° 835, p. 854, IV).

De ahí que el demandado bien pudo requerir directamente ante el Registro la rectificación del error invocado (“Stella Maris” -según título: fs. 62- en

(*) Publicado en *La Ley* del 23/6/98, fallo 97.347.

lugar del “Stella María” asentado: fs. 128), e incluso tal modificación podría haberse efectuado en forma simultánea con la constitución del derecho real referente al inmueble objeto del asiento (conf. art. 84, dec. 2080/80, Carzolio, M., ob. cit., p. 855, punto “A” y sus notas).

Ello establecido, y sobre la base de los elementos aportados cabe concluir que no se ha configurado en la especie la situación de “caso fortuito” alegada por el recurrente tanto para eximirlo de la aplicación de la cláusula penal pactada como para concederle un plazo suplementario. Además, no se puede pasar por alto el transcurso de los seis meses de plazo que contaba para cumplir con su obligación (ver fs. 85, cláusula segunda).

Por estos fundamentos se resuelve: Confirmar la resolución de fs. 136. Con costas.

Devuélvase, haciéndose saber que en la instancia de grado deberá notificarse la recepción de las actuaciones y el presente pronunciamiento en forma conjunta. — *Ana M. Luaces*. — *Hugo Molteni*. — *Jorge Escuti Pizarro*.