

SUBASTA PÚBLICA. EMBARGOS POSTERIORES AL REMATE. CONFLICTO CON ADQUIRENTE QUE NO INSCRIBE SU TÍTULO. FACULTADES DEL ADQUIRENTE. PERFECCIONAMIENTO DEL TÍTULO. REGISTRO GENERAL. PRINCIPIOS REGISTRALES. PRESUNCIÓN DE INTEGRIDAD REGISTRAL. TERCERO REGISTRAL. PUBLICIDAD REGISTRAL Y EMBARGO INMOBILIARIO*

En la ciudad de Rosario, a los 30 días del mes de julio de mil novecientos noventa y siete, se reunieron en acuerdo los Sres. Vocales de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Rosario, Dres. Adolfo A. N. Rouillon, Jorge José Elena y Néstor P. Sagüés, con quienes se integra el Tribunal, para resolver en la causa n° 347 del año 1996, caratulada: “Ledo, Eduardo M. c. Cacciatore, Hugo y ot. s. tercería excluyente”, estableciéndose al efecto plantear las siguientes cuestiones:

Primera: ¿Es justa la sentencia recurrida?

Segunda: En su caso ¿qué pronunciamiento corresponde dictar?

Correspondiendo votar en primer término al vocal Dr. Elena, a la primera cuestión dijo: Mediante la sentencia de fs. 62/66 –a cuya relación de la causa no observada por las partes, me remito por razones de brevedad– el señor Juez rechazó la tercería interpuesta con costas a los terceristas.

Contra dicho pronunciamiento se alzan los terceristas expresando agravios a fs. 105/112.

Habiendo contestado el codemandado Cacciatore a fs. 121/122, llamándo-

(*) Fallo inédito.

se autos y consentida dicha providencia, quedan los presentes en estado de resolver.

De los antecedentes de la causa resulta, sucintamente, que Eduardo Modesto Ledo y Jorge Nelson Ledo compraron un inmueble en subasta judicial efectuada en el año 1985 en autos “Zingano, Herminia Luisa c. Guzzetti, Carlos Héctor s. cobro ejecutivo de pesos” (JCCR, 15ª Nom.), habiendo abonado el saldo de precio y obtenido la posesión del inmueble libre de toda ocupación. No habiéndose celebrado escritura ni inscripción registral de testimonios a favor de Ledo, ocurre que en la causa “Cacciatore, Hugo O. c. Guzzetti, Carlos Héctor y ot. s. cobro de pesos” (JCCR, 3ª Nom.) –por cuerda– en 1994 se traba embargo sobre el inmueble en cuestión que aún permanecía inscripto en el Registro General en cabeza de Guzzetti. Se enfrentan, así, en esta tercería, el comprador en subasta (anterior, no inscripto registralmente) y el embargante (posterior, aunque inscripto).

En su extenso memorial de agravios los terceristas argumentan, en síntesis, que la adquisición en subasta judicial, el pago del precio y la toma de posesión son los elementos constitutivos del dominio y que la inscripción registral es meramente declarativa y hace que el título de adquisición sea válido o eficaz *erga omnes*. Agregan que Cacciatore no reclama un mejor derecho de dominio que el que tienen los Ledo, sino sólo un derecho personal de garantía que nunca existió –dicen– pues, al momento de constituirlo, el inmueble “ya no estaba en cabeza de la persona sobre la que pesaba la medida precautoria”. Aducen que Cacciatore no es un “tercero interesado”, sino sólo un tercero en general o simple tercero: un desinteresado. Finalmente, se agravia de la imposición de costas, argumentando que no habiendo el codemandado Guzzetti contestado la demanda han de tenerse por ciertos los hechos expuestos por los terceristas, lo que implica –dicen– la carga de las costas; y respecto a Cacciatore, afirman que el pago de las costas ha de ser consecuencia del distinto resultado que postulan.

En sucesivos apartados trataré los agravios que he recitado en la apretada reseña, omitiendo considerar las críticas que merece a los apelantes el comportamiento de Cacciatore, al que califican de mala fe, abusivo en el ejercicio de sus derechos y exteriorizador de contumacia, pues tales puntos no fueron sometidos a juicio en primera instancia, resultando así insusceptibles de ser atendidos por la Sala (arg. art. 246, Código Procesal).

1) El artículo 2505 del Código Civil establece que “la adquisición o transmisión de los derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda”, agregando que “esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas”. En la disyuntiva entre los sistemas registrales declarativo y constitutivo, claro está que el régimen legal se orienta hacia el primero, por cuanto la forma de constitución de derechos reales sobre inmuebles establecida por Vélez Sársfield –exigiendo título suficiente y tradición– se mantiene vigente según los artículos 577, 1184 inc. 1º, 2377, 2602, 3265 y concordantes del Código Civil. Lo

que ocurre es que al mantenerse la tradición e introducirse la registración se ha seguido el criterio de perfeccionar a la misma en orden al aspecto de la publicidad, pues, a tal efecto, la tradición era equívoca (Lavigne y Gómez, “La interpretación del art. 2505 del Cód. Civ. de acuerdo con la reforma de la ley 17711”, en *LL* 131, pág. 1263). En suma, la nota de “perfeccionamiento” que se obtiene mediante la registración contemplada en el artículo 2505, si bien no puede ser considerada como un nuevo elemento constitutivo del derecho real sobre inmuebles, proyectará su repercusión en orden a la publicidad, como medio tendiente a hacerlo oponible a terceros (v. Garrido-Andorno, *Código Civil...*, Tomo 2, Bs. As., 1974, pág. 22).

2) Ciertamente es que en los derechos personales y salvo casos de excepción, la fecha de su nacimiento no tiene influencia sobre su rango ni acuerda prioridad para su ejercicio. En tanto, tratándose de derechos reales, una de sus notas características, el *jus preferendi*, determina que rija la regla denominada *prior in tempore, potior jure* (arg. art. 3210); y cuando el derecho de que se trata es registrable, esa preferencia o prioridad se cuenta, en principio, desde la fecha de la respectiva inscripción, sin perjuicio del efecto retroactivo que la ley pueda acordar a ésta (arg. arts. 3934, 3149, 3150, C. Civil). Esa preeminencia que los derechos tienen, los unos con relación a los otros, de acuerdo con la fecha en que han sido inscritos en el Registro, recibe el nombre de “principio de prioridad”, el cual, “en el orden registral, juega también con relación a asientos que no son típicamente inscripciones de derechos, tales como las anotaciones referidas a medidas cautelares, etc.” (v. Chávarri, *Los principios inmobiliarios registrales...*, Rosario, 1972, pág. 14). Así, pues, no mejora la situación de los terceristas la argumentación centrada en el título menos relevante del embargante Cacciatore frente al dominial que esgrimirían los Ledo.

3) Es verdad que para los terceros desinteresados o simples terceros resulta indiferente la existencia o no de inscripción registral. Pero, por el contrario, estarían facultados para invocar la falta de inscripción registral aquellos terceros que pudieran ostentar a su favor un interés legítimo como, por ejemplo, los titulares de otros derechos reales, los acreedores; es decir, en general los titulares de derechos subjetivos (v. Andorno, “El principio registral de inscripción”, en *JA* 1982-I-798). Y con mayor referencia al caso de autos, bueno es recordar que el tercero para nuestra ley tiene que ser necesariamente aquél que se relacione con el acto o contrato inscripto, no sólo por haber adquirido derechos reales, sino por ostentar derechos de crédito con repercusión registral (v. Pérez Lasala, *Derecho inmobiliario registral*, Bs. As., 1965, págs. 25/26). Conforme lo expuesto, claro está que Cacciatore inviste el carácter de tercero interesado, habilitado para invocar la inoponibilidad por falta de inscripción del acto celebrado sobre derechos registrables.

4) La falta de contestación a la demanda por parte de Guzzetti no fue suficiente para que los terceristas lograsen alcanzar el éxito, atento a las defensas de su litisconsorte Cacciatore. De tal modo, el desgaste jurisdiccional de los Ledo fue desplegado en su confrontación con Cacciatore y habiendo sido ven-

cidos –según sentencia que, en mi criterio, merecerá confirmarse– justo es que soporten las costas.

Voto, pues, por la afirmativa.

A la misma cuestión, el vocal Dr. *Rouillon* dijo: Que, atento a las razones expuestas por el vocal preopinante, que hace suyas, vota por la afirmativa.

Concedida la palabra al vocal Dr. *Sagüés*, a la misma cuestión dijo: Que habiendo efectuado el estudio de la causa, advirtiendo la existencia de dos opiniones totalmente concordantes, por aplicación de la primera parte del art. 26, ley 10160, se abstiene de votar.

A la segunda cuestión, el vocal Dr. *Elena*, dijo: Atento el resultado obtenido al votar la cuestión precedente, corresponde rechazar el recurso interpuesto. Propicio que las costas dealzada se impongan a los recurrentes y se fijen honorarios en el cincuenta por ciento de los que en definitiva correspondan en lo principal, en sede inferior.

Así voto.

Concedida la palabra al vocal Dr. *Rouillon*, dijo: Que coincide con lo propuesto por el vocal preopinante y vota en igual forma.

A la misma cuestión, el vocal Dr. *Sagüés* dijo: Que se remite a lo expuesto en punto a la primera cuestión, absteniéndose de votar.

Por ello, la Sala Primera, integrada, de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial,

RESUELVE: Rechazar el recurso interpuesto. Impónense a los recurrentes las costas de alzada y fíjense honorarios en el cincuenta por ciento de los que en definitiva correspondan en lo principal, en sede inferior. Insértese, hágase saber y bajen (Exp. 347/96).

NOTA A FALLO

PUBLICIDAD POSESORIA Y PUBLICIDAD REGISTRAL. PRINCIPIO DE INTEGRIDAD REGISTRAL. TERCERO REGISTRAL

Por **Beatriz Mazzei**

El fallo que nos ocupa, dictado por el Juzgado de Primera Instancia de Distrito en lo Civil y Comercial de la 3a. Nominación de Rosario y confirmado por la alzada –Cámara Civil y Comercial de Rosario, Sala Primera–, da preferencia al acreedor embargante posterior sobre el adquirente en subasta pública, respecto de un inmueble por el que abonó el precio y tomó posesión.

Ateniéndonos al estudio del tema que hace el *a quo*, éste manifiesta que el art. 2505 del Código Civil recepta la denominada “presunción de integridad registral”.

La doctrina sostiene que en nuestro sistema inmobiliario –que es declarativo– el Registro no puede presumir de exacto, ya que no es convalidante, pe-

ro sí de íntegro o completo¹. Al establecer un lugar común donde anotar las mutaciones del tráfico inmobiliario, la presunción de integridad o completividad es característica necesaria de los Registros.

El I Congreso Internacional de Derecho Registral, en la Carta de Buenos Aires, señala que “el Registro se presume exacto o íntegro, tanto cuando proclama la existencia de un derecho como cuando publicita su extinción...” y, de acuerdo con lo expresado por el Dr. Jorge Horacio Alterini, las situaciones que exterioriza el Registro (publicidad formal) se deben entender, en principio, ajustadas a la verdad extrarregistral, porque de lo contrario aquél no cumpliría con la finalidad para la que fue creado².

Este principio de completividad o integridad aparece en los arts. 2, 20 y 22 de la ley registral nacional 17801 (conc. arts. 4, 35 y 39 de la ley provincial) al establecer que, a efectos de la publicidad y oponibilidad a terceros, deben anotarse o inscribirse los documentos relativos a derechos reales sobre inmuebles, así como los que establecen limitaciones y restricciones; por su parte, el artículo 22 consigna que la plenitud, limitación o restricción de tales derechos inscriptos y la libertad de disposición sólo podrá acreditarse con relación a terceros por las certificaciones que dicha norma registral establece. Vemos, por tanto, que la inscripción en el Registro reviste una actitud integradora en cuanto a la oponibilidad y, a *contrario sensu*, lo no registrado no puede serle opuesto a los terceros interesados de buena fe.

La norma pone de manifiesto, con relación a los bienes inmuebles sujetos a registración, los peligros que comporta sustraerse a las ventajas que ofrece la publicidad registral inmobiliaria. Por ello, la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires dice al respecto que la inscripción de los títulos en el Registro constituye una condición de eficacia necesaria para que el derecho real pueda producir la plenitud de sus efectos, pero ello no quiere significar que el derecho real como tal no sea preexistente al acto de inscripción, pues aquél existe desde que a su respecto se han cumplido las exigencias de título y modo que la ley requiere, aunque el mismo pueda resultar ineficaz o inoponible a terceros³.

Sobre el principio de integridad o completividad de las constancias registrales, se ha expedido el IX Congreso Nacional de Derecho Registral (Santa Fe, 1995), tanto en el despacho de mayoría como de minoría, respecto a que lo no inscripto no es oponible a terceros. Además, no debemos olvidar que nuestra

(1) Coghlan, Antonio R., *Teoría General de Derecho Inmobiliario Registral*, Ed. Abeledo Perrot, Bs. As., 1984, pág. 100. El IX Congreso Nacional de Derecho Registral (Santa Fe, 1995) ha señalado, en el despacho de mayoría, que: “I.- *Principio de presunción de exactitud*. Recordando que en el sistema argentino, en el ámbito inmobiliario, la génesis del derecho real ocurre fuera de la órbita registral, que la registración es de títulos y no de derechos y que la inscripción no es convalidante, el principio de exactitud, considerado como presunción legal de correspondencia entre los asientos e informaciones registrales y la realidad extrarregistral, no ha sido receptado”.

(2) Alterini, Jorge Horacio, “Importancia del estudio de títulos”, en *Gaceta del Notariado*, Provincia de Santa Fe, 1982, N° 88, págs. 21 y sgtes.

(3) S. C. Bs. As., 1979, *La Ley*, Rep- XL, J-Z, pág. 2271.

ley provincial estipula que la registración de los documentos a que refiere en su art. 4 es obligatoria (art. 8 LP).

Tercero interesado - Tercero registral

El tercero legitimado para invocar la norma del art. 2505 del Código Civil es el “tercero registral”. Ahora bien, respecto de este tercero las VIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil han admitido como recomendación que las mutaciones jurídico-reales sobre inmuebles no inscriptas son inoponibles a los terceros con interés legítimo que sean de buena fe, tengan o no emplazamiento registral.

Los terceros interesados –atento a lo que nos enseña Fernando López de Zavalía– son, pues, aquellos que sustentan un derecho que resultará perjudicado a raíz de la mutación⁴ y comprende a todos aquellos que posean un interés jurídico que les permita accionar contra otro que se le quiere oponer.

Estos terceros son los que, por contar con un interés legítimo, podrían invocar la inoponibilidad del derecho real no inscripto y entre los que podríamos citar a los sucesores particulares, titulares de otros derechos reales, la masa del concurso (civil o comercial), acreedores privilegiados, retentores, simples quirografarios, o sea, en general todo titular de derecho subjetivo⁵.

Estos terceros pueden o no tener emplazamiento registral.

El “tercero registral” está comprendido entre los terceros interesados, pero éstos no se circunscriben solamente a aquél, es decir no los agota. Sería una relación de género-especie.

La doctrina⁶ distingue a los terceros registrales en: a) tercero germano, que es producto de la inscripción registral de un título inválido o inestable, es decir, hay un defecto registral por comisión, el titular registral no adquirió válidamente el título que trasmite al tercero germano quien, a su vez, logra emplazamiento registral y opone su propio título al causante de su enajenante; y b) tercero latino, que es quien obtuvo emplazamiento registral de buena fe y puede oponer su título a un adquirente no inscripto.

Este tercero latino es a quien llamamos “tercero registral”.

La inscripción registral, declarativa en nuestra normativa, es presupuesto de oponibilidad del derecho a los denominados terceros interesados y, por tanto, al tercero registral. El derecho real lleva en su esencia la oponibilidad pero se produce una situación que conduce a suprimir tal inoponibilidad con respecto a determinadas personas respecto de las cuales la publicidad de la adquisición no se ha cumplido y, por ello, la publicidad que representa la inscripción en el Registro tiene importancia capital⁷.

Este defecto de oponibilidad, que se observa en determinadas situaciones, no proviene de una falla del derecho en sí, ni tampoco se origina en su defi-

(4) López de Zavalía, Fernando J., *Curso Introductorio al Derecho Registral*, pág. 267.

(5) Llambías, Jorge Joaquín; Alterini, Jorge Horacio, *Código Civil Anotado*, Abeledo Perrot, 1993, t. IV-A, pág. 291.

(6) Coghlan, A. op. cit., pág. 34 y sgtes.

(7) Conf. Molinario, Alberto D., *LL 1975-A*, págs.1081 y sgtes.

ciente publicitación. La razón fundamental de su inoponibilidad está en el tercero y reside en la existencia en cabeza de este último de un interés jurídico que lo califica muy especialmente de tercero interesado y en cuya virtud logra neutralizar o repeler la oponibilidad que por esencia corresponde *ab initio* al derecho real⁸.

Publicidad posesoria y publicidad registral

Al respecto, las VIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil se pronunciaron acerca de que, cuando entran en colisión la publicidad posesoria y la publicidad registral inmobiliaria, triunfa la primera en el tiempo, siempre que sea de buena fe.

El Dr. Luis Andorno expresa que en esta materia debe tenerse en cuenta que, en nuestro derecho positivo, la publicidad de las relaciones jurídicas reales inmobiliarias sobre la base de la posesión conserva su vigencia y eficacia en determinadas circunstancias, no obstante lo dispuesto por el art. 2505 del Cód. Civil y las normas correlativas de la ley registral 17801⁹.

El II Encuentro de Abogados Civilistas, realizado en Santa Fe en el año 1988, a pesar de reconocer la superioridad técnica de la publicidad registral en materia inmobiliaria con relación a la publicidad posesoria, destaca que la posesión constituye la exteriorización de una situación jurídica real de innegable trascendencia publicitaria.

Sin dejar de reconocer el papel preponderante de la posesión derivada de la tradición en nuestro derecho, ello no significa argüir superioridad en el plano de la publicidad y es conveniente reconocer que la ley encomienda la divulgación de las mutaciones jurídico-reales sobre inmuebles primordialmente a la publicidad de los asientos registrales¹⁰. La celeridad en las transacciones y la seguridad jurídica indican que, si la ley crea un mecanismo para publicitar y dicha publicidad se halla fácilmente al alcance de los interesados, es allí donde deben converger las mutaciones jurídicas que se quieren dar a conocer.

El Primer Congreso Internacional de Derecho Registral, celebrado en el año 1972 en Buenos Aires, pone de manifiesto que “en el estado actual de la ciencia y técnicas jurídicas, los Registros inmobiliarios constituyen el medio más eficaz de publicidad de los derechos reales sobre inmuebles, gravámenes que los afectan y las medidas que limiten o condicionen su libre disponibilidad”. Pero la posibilidad siempre presente de que el Registro no conozca los cambios o mutaciones reales de los inmuebles cuando éstos se producen va en deterioro de la información registral que estaría publicitando sólo realidades aparentes.

Advierte Coghlan, en su obra citada, que el adquirente tiene la posibilidad de inscribir su derecho en el Registro. Esta registración es facultativa, no obli-

(8) Coghlan, A., op. cit., p. 24.

(9) Andorno, Luis O.; Marcolín de Andorno, M., *Ley Registral Inmobiliaria*, Ed. Hammurabi, Bs. As., 1989, pág. 321.

(10) Ruiz de Erenchun, Alberto F., ponencia para las VIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil, cit. en Coghlan, A., op. cit., pág. 53.

gatoria, y es aquel que adquiere el derecho a quien concierne exclusivamente aprovechar del beneficio registral que se abre a su favor; si no lo hace sabrá a qué atenerse (art. 20, ley 17801) y no puede pretender que la ley actúe extendiéndole una protección que él, en principio, por indolencia u otra razón, ha despreciado.

La falta de inscripción o clandestinidad en materia registral puede conducir al fraude, pues sustrae del conocimiento de los terceros (acreedores, por ejemplo) la existencia del bien en cuestión y luego, si un tercero consigue emplazamiento registral respecto de una inscripción vigente que publicita una realidad aparente (continúa el inmueble en cabeza de quien ya no es titular), pretende repelerlo haciendo valer una situación de mejor derecho pero que no ha publicitado por los medios que la ley le ha otorgado.

La estructura registral confiere la ventaja de poner a disposición de los legitimados hacer uso del sistema, la prueba que acredite que han actuado con la diligencia exigida¹¹, y si éstos no la han utilizado no podrán oponerse a la mayor diligencia de un tercero que hizo uso de tal estructura y no pudo conocer la mutación extrarregistral.

Lejos, pues, están la doctrina y jurisprudencia de ser pacíficas respecto de la publicidad posesoria y de la publicidad inscriptoria pero casi siempre contemplan la diligencia de las partes en su accionar.

La Cámara Nacional Civil, Sala C, con votos de los Dres. Jorge H. Alterini y Santos Cifuentes, estableció la primacía del comprador por boleto con posesión sobre el acreedor hipotecario en el caso “Todros”¹²; así, la hipoteca válidamente constituida por el propietario de un inmueble (con escritura pública e inscripción en el Registro) es inoponible al poseedor por boleto de fecha cierta anterior. El titular del boleto había exteriorizado su derecho por la vía publicitaria prevista en el sistema vigente: fecha cierta –por incorporarse el boleto a un protocolo notarial– y juicio con sentencia de escrituración contra los vendedores.

La Cámara Nacional Civil, en pleno, estableció –a su vez– que correspondía levantar los embargos trabados sobre un inmueble para posibilitar la inscripción de la escritura traslativa de dominio, presentada con posterioridad al plazo de vigencia de los certificados, siempre que con antelación a la anotación de los embargos se hubiera cumplido con los requisitos de la tradición¹³.

Pero la Cámara Civil y Comercial de Santa Fe, Sala 1ª, en fallo del año 1994, dispuso que la eficacia que el título inscripto adquiere *erga omnes* sirve para establecer la preferencia entre dos derechos del mismo contenido, desde que la determinación de cuál de los dos derechos reales prevalece sobre el otro depende no de la prioridad de la adquisición, sino de la inscripción, pues a todo acto traslativo, constitutivo o modificativo, debe corresponder una publici-

(11) Papaño, Ricardo; Kiper, Claudio; Dillon, Gregorio; Causse, Jorge, *Derechos Reales*, pág. 224.

(12) *La Ley*, t. 1979-B, págs. 258 y sgtes.

(13) *ED* 38-358.

dad registral¹⁴. En este supuesto, el comprador en una primera subasta que pagó el precio y tomó posesión se ve desplazado por el comprador de una segunda subasta sobre el mismo inmueble, que también pagó el precio, tomó posesión pero fue diligente en lograr la inscripción registral a que refiere el art. 2505.

No existe razón alguna para excluir del imperio del art. 2505 la adquisición de un inmueble en subasta judicial –aunque se haya pagado el precio, adjudicado el inmueble y tomado posesión– ya que subsisten los fundamentos legales frente a terceros, que hacen indispensable la registración¹⁵.

Retomando aquí el fallo que nos convoca, advertimos que el juez sopesa la diligencia del tercerista –comprador en remate y poseedor del inmueble– al advertir, en la última parte de los considerandos, que no ha alegado ninguna circunstancia obstaculizante que hubiera existido para posibilitar la tramitación de la puesta del dominio a su nombre en sede registral casi diez años después de efectuarse la subasta. Es decir, ha sopesado el accionar del poseedor, que nada ha alegado en el juicio para que el juez pueda excusar su falta de actividad para lograr la publicidad registral.

Por tanto, resulta absolutamente alertadora la sentencia respecto de situaciones jurídicas que no se ejercen por la posesión.

Proyecto de nuevo Código Civil

El Proyecto de Código Civil Unificado con el Código de Comercio, elaborado por la Comisión designada por decreto del Poder Ejecutivo Nacional N° 685/95, firmado por los Dres. Héctor Alegría, Atilio Aníbal Alterini, Jorge Horacio Alterini, María Josefa Méndez Costa, Julio César Rivera y Horacio Roitman, pone de manifiesto la importancia de la posesión en su función publicitaria y de la publicidad registral, pero –además– toma en cuenta las situaciones que se presentan ante determinadas realidades, como son las necesidades del crédito, y aquí la oponibilidad que surge de la publicidad posesoria cede ante la publicidad registral. Esto se produce respecto de los derechos reales o situaciones jurídicas que no se ejercen por la posesión, por ejemplo, hipotecas, embargos, etc. (salvo que exteriorice una prescripción adquisitiva de plazo cumplido).

El tema se ha reglamentado en los preceptos que transcribimos:

Libro Quinto: “De los derechos reales”, Título I: “De las disposiciones generales”,

“CAPÍTULO III. Requisitos para la oponibilidad.

ARTÍCULO 1843.– Publicidad. Satisfechos los requisitos de título y modo, según los casos, el derecho real es oponible a todos, salvo a los terceros interesados de buena fe, con relación a los cuales se requiere publicidad suficiente.

Se considera publicidad suficiente, la posesión, o la inscripción registral simplemente declarativa, a los efectos previstos en las normas especiales.

(14) *Zeus*, Rep. 11, pág.1088, t. 68, J-15.

(15) *JA*, Rep. 1973-552.

No pueden prevalecerse de la falta de publicidad las partes y quienes conocían o hubieran de haber conocido la existencia del título del derecho real.

Si el modo consiste en una inscripción constitutiva, la registración es presupuesto necesario y suficiente para la oponibilidad del derecho real.

En la colisión entre la oponibilidad otorgada por la publicidad registral y por la posesoria, prevalece la primera en el tiempo si ha sido obtenida de buena fe. Sin embargo, la publicidad posesoria, salvo que exteriorice una prescripción adquisitiva de plazo cumplido, no es oponible a los titulares cuyo derecho real u otra situación jurídica registrada no se ejerza por la posesión.

ARTÍCULO 1844.— Prelación de las fuentes y de la publicidad. Cuando para la adquisición del derecho real deben concurrir título y modo suficientes, el título debe preceder al modo. Sin embargo, si la tradición posesoria precediera al título, cuando éste se otorgue, aquélla se entiende transformada en modo traslativo del derecho real”.

El art. 699, sobre concurrencia de varios acreedores sobre una cosa inmueble, en su último párrafo ratifica lo dispuesto en el art. 1843, último apartado.

La publicidad registral aparece firmemente avalada en el plexo normativo, que le da un espaldarazo definitivo y la pone en pie de igualdad con la posesión.

El art. 1843 no prefiere por sí a ninguna al señalar que: “Se considera publicidad suficiente, la posesión, o la inscripción registral simplemente declarativa” y el párrafo quinto del mismo artículo, al regular la colisión entre la publicidad registral y la posesión, hace prevalecer a la primera en el tiempo, si es de buena fe.

Pero la publicidad posesoria no es oponible a los titulares cuyo derecho real u otra situación jurídica no se ejerza por la posesión y, por tanto, no puede oponerse a los terceros interesados de buena fe, salvo en el supuesto de una prescripción adquisitiva de plazo cumplido, en cuyo caso el Proyecto cambia de criterio y prefiere a la posesión.

Coincidente con el criterio señalado, el art. 2147 establece la presunción de exactitud de los asientos registrales a favor de los terceros interesados de buena fe, es decir que no conocían o hubieren de haber conocido la inexactitud del asiento a través del estudio de título pertinente.

Pero, a la inversa, los terceros interesados de buena fe pueden invocar contra el titular un derecho no inscripto (la adquisición, modificación o extinción). Por tanto, el acreedor podrá hacer valer su crédito contra el deudor que ha adquirido un bien inmueble y que no lo ha registrado para sustraerlo a la publicidad. Ninguna duda cabe al respecto, pues es un tercero con interés legítimo y podría aún petitionar ante quien corresponda la inscripción del derecho pertinente y luego —o conjuntamente— solicitar emplazamiento registral del documento que pretende oponer.

Igualmente, podría invocar la extinción de un derecho, por ejemplo de usufructo, cuya cancelación no se haya instado, pues le permitiría hacer valer su crédito sobre el dominio pleno y no sólo sobre la nuda propiedad. En con-

sonancia con lo señalado, podrá invocar la extinción del derecho real de hipoteca a efectos de liberar al inmueble del gravamen correspondiente.

Dicha invocación debe contar -en su momento- con estado registral, pues el Registro no puede actuar de oficio, ni cancelar, v. g., un gravamen porque lo invoque el tercero, sino que ha de efectuar la tramitación pertinente, ante el acreedor hipotecario, para lograr el acto notarial correspondiente o interponer la acción jurisdiccional para lograr la orden judicial de cancelación.

Transcribimos, por resultar de interés, los arts. 2156 y 2157 del Proyecto, correspondientes al Libro Quinto, antes mencionado:

Título XIII: “De la publicidad registral”, Capítulo II: “Publicidad inmobiliaria”.

“ARTÍCULO 2156.- Oponibilidad. La adquisición, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles, por actos entre vivos, sólo es oponible a los terceros interesados de buena fe, mediante la inscripción registral prevista en este Código. La oponibilidad de las mutaciones se produce sin necesidad de inscripción respecto de las partes, sus herederos, el escribano o funcionario autorizante, los testigos del acto, terceros desinteresados e interesados de mala fe.

ARTÍCULO 2157.- Invocabilidad. Los terceros interesados de buena fe pueden invocar contra su titular la adquisición, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles, aunque no se las haya inscripto”.