

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

]

*CERTIFICADO REGISTRAL ERRÓNEO(\*) (166)*

JULIO R. BARDALLO

**SUMARIO**

1. Antecedentes. 2. Nadie trasmite más derechos que los que tiene. 3. Principio de prioridad. 4. El certificado registral erróneo considerado como documento público falso.

**1. ANTECEDENTES**

**1. La jurisprudencia**

1.1 Los casos publicados respecto del tema se inclinan decididamente a dar prevalencia al certificado registral erróneo sobre los asientos registrales omitidos.  
En todos estos casos, el error ha consistido en embargos inscritos, no

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

informados por los certificados.

Se ha presumido la buena fe de los adquirentes de derechos (compraventa-hipoteca-adjudicación) al amparo del certificado libre del Registro General de Inhibiciones.

Los argumentos que se han manejado para sostener la eficacia del certificado erróneo han sido sustancialmente los que se mencionan a continuación.

1.2 La nulidad de la enajenación del bien embargado, respecto del proceso en el cual se dictó la medida cautelar no es absoluta (arts. 901 del Cód. de Proc. Civil y art. 685 del Cód. Civil). Se citan las opiniones concordantes de Eugenio Lagarmilla y José D'Allesandro Saullo, sentencia del doctor A. Osvaldo Santini, caso 538 L.J.U., t. II. En igual sentido, Luis Alberto Viera, en su obra *Las medidas de garantía y el embargo*, Montevideo, 1949.

La ley 10793, de 25 de setiembre de 1946, en su art. 43, da a esa especial nulidad carácter relativo.

1.3 Si bien los Registros de Publicidad son públicos, no están abiertos al examen personal directo de quienes tienen interés en conocer sus asientos.

Como vinculación con los interesados, tienen un solo medio de comunicación: los certificados. Estos son la prolongación del Registro, ante los contratantes y ante los profesionales. Son el Registro mismo. Sin ellos, el Registro no tendría existencia práctica (A. Osvaldo Santini, casos 438 y 948, L.J.U., ts. II y IV).

1.4 Los certificados interesan directamente al orden público. Hay interés público en impedir el desprestigio de los Registros. La seguridad y la movilidad de las negociaciones estarían amenazadas, si el poseedor de un certificado no creyera en la eficacia permanente de éste. Si se admitiera que el error, ya que no el dolo, pudiera viciar el certificado, tal vicio haría inestable el derecho de propiedad, el que seguirá siendo uno de los pilares de la organización social (A. Osvaldo Santini, casos 438 y 948, L.J.U. citados).

En tales situaciones, no puede limitarse la apreciación del problema al interés exclusivo de quienes han contratado con los datos suministrados por determinado registro, sino, además, al interés general del servicio que tales registros realizan y, aun por encima de él, al propio interés general de la confianza en los negocios jurídicos que se realizan de buena fe y, desde luego, a la misma estabilidad de esta clase de contratación (sentencia de la Suprema Corte de Justicia, Rev. A.E.U. 57: 295-308, 1971).

1.5 Fue el legislador quien decidió la cuestión mediante lo dispuesto por el art. 53 de la ley 10793: "los certificados que expedirán los Registros tendrán por efecto determinar la situación jurídica de los bienes o personas".

Se ha rebatido este argumento sosteniendo que el valor que adjudica el art. 53 a los certificados es tal siempre y cuando se ajusten a la matriz; el certificado erróneo carecería en absoluto de validez.

Sin embargo, tal interpretación no se encuentra autorizada por el texto legal,

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

puesto que el artículo citado nada dice con respecto a la exactitud o error de los datos del certificado, aun a sabiendas, por parte del legislador, de posibles errores, problema éste que era el que expresamente se resolvía (sentencia del Tribunal de Apelaciones de 1º turno, Rev. A.E.U. 57: 295-308, 1971).

La Suprema Corte de Justicia compartió este fundamento. Es por ello que expresa, con holgada razón, que si la finalidad del certificado es establecer la situación jurídica de los bienes o personas, es indudable que, si se otorga un acto de disposición basado en un certificado liberatorio, es decir, en una constancia formal del Registro de que la persona o el bien por los cuales se solicitó la información están libres de toda inscripción, la única verdad que vale es la del certificado, que es como una prolongación del Registro ante los contratantes y ante los profesionales (Rev. A.E.U., t. 57 cit.).

Este fundamento es compartido por los profesores Juan Pedro Zeballos, en Derecho procesal, 2º curso, Montevideo, C.E.N., 1952, y Luis Alberto Viera (Rev. A.E.U., t. 51: 389-392, 1965).

## **2. La doctrina**

Como se ha referido, los ex profesores de derecho procesal doctores Juan Pedro Zeballos y Luis Alberto Viera se han pronunciado por la eficacia del certificado registral erróneo, respecto del adquirente de derechos que actúe de buena fe. Se fundan ambos, principalmente, en lo dispuesto por el artículo 53 de la ley 10793. Zeballos, en sus clases de derecho procesal, enseñaba que el art. 53 de la ley 10793 había resuelto el problema del certificado registral erróneo en el sentido expresado (edición del C.E.N. 1952, pág. 55). Luis Alberto Viera recoge el mismo argumento y acota: "Si esa es la finalidad del certificado, establecer la situación jurídica de los bienes o personas, es indudable que si se otorga un acto de disposición basado en un certificado liberatorio, es decir, en una constancia formal del Registro de que la persona o el bien por los cuales se solicitó la información están libres de toda inscripción, la única verdad que vale es la del certificado. En conclusión, afirma Viera, de acuerdo con los artículos 43 y 53 de la ley 10793 de 25 de setiembre de 1946, los actos de disposición realizados sobre bienes embargados en base a certificado liberatorio del Registro respectivo, tienen plena eficacia aún con respecto a los embargos inscritos con anterioridad y, por error, no denunciados en el certificado" (Rev. A.E.U. 51, págs. 391-392, 1965).

La profesora doctora Cristina Maeso ha contradicho la posición dominante con gran energía y convicción. Expresa tres argumentos en pro de la tesis de la prevalencia del asiento registral sobre el certificado erróneo. En primer término, nuestra legislación en materia de derecho sustantivo y de derecho registral, reconoce como únicas modalidades de inscripción la declarativa y la constitutiva, pero desconoce la inscripción sustantiva, aquella que por sí valida y da eficacia al negocio jurídico, prescindiendo de su causa jurídica, es decir, autónoma en sus efectos, en relación con el título. La inscripción, para tener trascendencia jurídica, debe corresponder al título

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

que la justifica, es decir, reproducir en el ámbito registral la realidad extrarregistral. Pretender que el certificado por sí (desconectado de la inscripción y, por lo tanto, del título ) determina las reales situaciones jurídicas, es adjudicarle una aptitud que, inequívocamente, nuestra legislación, le ha negado a la inscripción.

En segundo lugar, la inscripción reconoce una situación jurídica preexistente (inscripción declarativa) o culmina su formación (inscripción constitutiva). En ambas hipótesis, las negociaciones jurídicas registradas adquieren fijeza y alcance erga omnes, y, a no ser que se pretenda negar este principio, el certificado como único medio apto de manifestación de la realidad registral adquiere fisonomía probatoria, únicamente en el caso de coincidir con lo que debe manifestar. Si no coincide, es, a estos efectos, absolutamente irrelevante. Determinará solamente un daño y en función de éste una responsabilidad frente a quien solicitó el certificado y le fue entregado con constancias equívocas.

Si el efecto del certificado fuera en realidad el de "determinar la situación jurídica real de los bienes", creando, suprimiendo o transfiriendo derechos, quedarían automáticamente derogadas todas las normas de contratación privada.

Por último, agrega la profesora Maeso, la solución simplista de optar por el tercero de buena fe, tan grato al concepto de nuestros tribunales, cae por inaplicable, porque curiosamente el propietario es también, respecto del negocio jurídico discutido, un tercero y también de buena fe. Esta no puede jugar como único índice para considerar la consistencia de negocios jurídicos, nacidos a su amparo y, menos aún, como factor para alterar y destruir derechos sustantivos ajenos, sin olvidar que, en la mayoría de los casos, si no en todos, éstos pertenecen también a terceros de buena fe (Anuario de derecho civil, t. V, pág. 190).

## 2. NADIE TRASMITE MÁS DERECHOS QUE LOS QUE TIENE

2.1 Nadie puede transferir a otro más derecho que el que él mismo tenga. *Nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse haberet.* Digesto, L. 50, tít. 17, 54, Paulo, comentarios al Edicto, Libro 46.

Ninguno puede dar a otro más derecho del que tuviere en la cosa. Partidas, Part. 7ª, Tít. 34, Regla 12.

Capitant repite el adagio romano y acota: El causahabiente no puede tener más derecho que su autor. La transmisión de un inmueble se opera con todas las cargas y causas de resolución que pesan sobre él (Vocabulario, Adagios del derecho francés, pág. 590).

Una variante del referido principio legal es la regla: *Nemo dat quod non habet.* "Nadie transfiere la propiedad de lo que no le pertenece" (Inst. 1, 5 pr. 1, J. Faure)(1)(167).

El principio legal y su variable están reconocidos en los códigos de los países cuya legislación tiene raíz románica.

Nuestro Cód. Civil recibe el principio, entre otras normas, en los arts. 769 y

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

775. Según el art. 769 para que se adquiriera el dominio por la tradición se requiere que se haga por el dueño o su representante(2)(168). El art. 775 en su perfecta arquitectura jurídica, proclama: "Por la tradición verificada con las calidades requeridas en este título, se transfiere al adquirente el dominio de la cosa, tal como la tenía el tradente."

Agrega que "cuando la tradición no ha sido hecha o consentida por el verdadero dueño, no se adquiere por ella el dominio; pero habiendo precedido título hábil, servirá para adquirir el dominio por prescripción"(3)(169)(4).

Vale la pena recordar también el art. 1669 del Cód. Civil sobre la venta de cosa ajena.

El Cód. de Proc. Civil, por su parte, cuando trata de la almoneda o subasta en el juicio ejecutivo, expresa en el art. 918 que: "por el hecho de presentarse algún interesado haciendo postura, es visto aceptarse el título de la cosa ejecutada, sin que sea permitido imponer condición alguna al respecto"(5)(170).

2.2 La universalidad propia del principio legal determina, en la infinitud de situaciones posibles, que las leyes consagren excepciones, en homenaje a la justicia distributiva. Pero cuando ellas reciben consagración legal, son claras, precisas, de manera que pueden reconocerse sin dificultad, al interpretar los textos:

Son ejemplos notorios y por lo tanto bien conocidos de lo expuesto: 1°. La venta de los bienes del ausente por el heredero en posesión provisional o definitiva de sus bienes, cuando el ausente vuelve (arts. 67 y 71, Cód. Civil).

2°. La almoneda de las cosas halladas, con respecto al dueño que las hubiere perdido (art. 728, Cód. Civ.).

3°. El pago indebido, cuando el pretendido acreedor dispone de la especie recibida (arts. 1317 y 1318, Cód. Civil).

4°. En el negocio jurídico simulado, el contradocumento que lo prueba no es oponible al sucesor a título singular, que a ese efecto es considerado tercero (art. 1580, Cód. Civil).

5°. La enajenación o afectación, por el heredero aparente de bienes de la herencia, antes de la inscripción de la demanda de investigación de la paternidad, en el Registro General de Inhibiciones (ley 5391, de 25 de enero de 1916, art. 6°) es válida cuando el adquirente es de buena fe.

En todos estos casos, como puede apreciarse, quienes disponen del derecho sobre la cosa no son titulares, pero la ley, por razones superiores de protección de los terceros, legitima los actos de disposición a non domino.

Son casos bien definidos, en los que no hay lugar para la duda.

### **3. PRINCIPIO DE PRIORIDAD**

*Prior tempore potior iure (Cód. 8, 17 (18) 3 (4)*

3.1 Es la razón de ser misma de los Registros Públicos. La

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

oponibilidad de los actos y negocios jurídicos registrables depende, en el derecho moderno, de su inscripción en los Registros Públicos. Y, como lógica consecuencia, dichos actos prefieren entre sí, por el orden de ingreso en los distintos Registros.

El principio es universal. En la doctrina recibió expresa consagración en el I Congreso Internacional de Derecho Registral, celebrado en Buenos Aires en diciembre de 1972. La "Carta de Buenos Aires" recoge como principio del derecho registral el siguiente: "11. La prioridad de los derechos se determina por su ingreso al Registro(6)(171)."

En nuestro derecho positivo este principio se ha reiterado invariablemente: ley 10793, a. 12, 13, 48, 52 y 67; ley 8733, a. 15; Cód. Civil: a. 1792, arrendamientos, a 2323-2383, hipotecas y situaciones asimiladas; a. 2352, anticresis; Cód. Proc. Civil, a. 900 y 901 (embargos); Cód. Aeronáutico, a. 40, 43, 47 y 59; ley de prenda agraria, 5649, a. 60.

3.2 En la vida de las relaciones jurídicas, la seguridad impone la información registral, única forma de conocer con certeza la situación jurídica de las personas y bienes.

El Estado administra el servicio registral y, en cumplimiento de ese importante cometido, publica los actos y negocios jurídicos registrables, haciendo posible a todos su conocimiento e informa a los terceros interesados cuando consultan, compulsando sus datos recopilados y sistematizados.

Cuando informa, lo hace bajo la forma secular del certificado, que como categoría documental, "acredita la verdad de un hecho", según el Diccionario de la Lengua(7)(172).

El art. 53 de la ley 10793 recibe esta tradición y enuncia que "los certificados que expedirán los Registros tendrán por efecto determinar la situación jurídica de los bienes o personas".

El certificado registral tiene por fin substancial "determinar una situación jurídica" que resulta de sus antecedentes registrales. Puede, entonces, decirse que el certificado registral está amparado por una presunción legal de verdad, de la situación jurídica que enuncia. Hace fe de esa situación.

Cuando lo que llamamos "certificado libre" dice que no existen inscripciones vigentes, respecto de determinadas personas y bienes, acredita ese hecho concreto, verificable, por los sistemas de rastreo. Ese es el hecho conocido y la consecuencia conjetural es que el sujeto a quien la información se refiere es libre para disponer del derecho, cuya titularidad y existencia están siempre fuera del Registro, en nuestro sistema legal(8)(173). Esta última circunstancia se olvida con demasiada frecuencia. La situación jurídica es la libertad de disposición, si realmente se tiene el derecho que se invoca.

3.3 La presunción legal de verdad, como ocurre con los documentos de fe pública, no es absoluta; no tiene el carácter de presunción juris et de jure, porque la ley que la consagra no le atribuye semejante valor. Para que pudiéramos reconocer en esta presunción la calidad de absoluta, como una parte de nuestra doctrina lo sostiene sin demostrarlo, el texto legal que la consagra debió manifestarlo inequívocamente.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

En consecuencia, la presunción legal de verdad es simple y admite prueba en contrario(9)(174).

No convencen las tiradas retóricas, sobre la seguridad de la contratación, la confianza en los documentos públicos emanados de los servicios del Estado, etcétera.

La misma seguridad reclama el titular de derechos inscritos que ha cumplido las formas registrales, para estar amparado por el sistema y que, por añadidura, ya es titular de los derechos y tiene prioridad inscriptoria.

Sacar de su sitio a ese titular, sustituyéndolo por un adquirente de derechos, que reclama justicia fundado en un "certificado libre" y no en un mejor derecho, no es admisible, en nombre de la justicia distributiva.

3.4 Para admitir que el certificado erróneo ampara al adquirente de derechos de buena fe que confía en esa realidad, única a la que tiene acceso, hay que aceptar el doble quebranto del principio de que nadie transmite más derechos que los que tiene y del principio de prioridad registral. No existe suficiente fundamento legal para adherir a esa tesis.

3.5 Estimamos mayoritaria en el derecho comparado la posición que hace prevalecer la realidad registral sobre el certificado erróneo.

3.5.1 La ley hipotecaria española dispone en el art. 226: "Cuando las certificaciones no fueran conformes con los asientos de su referencia, se estará a lo que de éstos resulte, salvo la acción del perjudicado por ellas, para exigir la indemnización correspondiente del Registrador que haya cometido la falta."

3.5.2 El Cód. Civil italiano, art. 2676, dispone que, en el caso de disconformidad entre lo que resulta del registro y la copia o el certificado expedido por el conservador del Registro Inmobiliario, prevalece lo que resulta del Registro, sin perjuicio de la responsabilidad del conservador por los daños provenientes de la inexactitud de la copia o del certificado. Esta norma repite a la letra lo que establecía el art. 2068 del Cód. Civil de 1865.

3.5.3 El Reglamento del Registro Público de la Propiedad de México de 16 de abril de 1980 dispone: "Art. 177. Cuando las certificaciones no concuerden con los asientos a que se refieran, se estará al texto de éstos, quedando a salvo la acción del perjudicado por aquéllas, para exigir la responsabilidad correspondiente conforme a lo dispuesto por este Reglamento y demás leyes aplicables al caso." Lo mismo disponía el Reglamento de 30 de abril de 1974, art. 136.

3.5.4 El proyecto de Ley Registral ya entregado al Ministerio de Justicia, obedeciendo en esto a una directiva del Simposio celebrado en la ciudad de Colonia en marzo de 1981, establece en el art. 55 en relación con este punto: "Si el Registro suministrara una información errónea, por no coincidir con los asientos registrales vigentes, se estará en todo caso, a lo que de éstos resulte."

La persona perjudicada por la información errónea podrá hacer efectiva en la vía y por el procedimiento que correspondan la responsabilidad del Estado.

Dicha responsabilidad se cubrirá mediante un seguro que se contratará

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

con el Banco de Seguros del Estado.

**4. EL CERTIFICADO REGISTRAL ERRÓNEO CONSIDERADO COMO DOCUMENTO PÚBLICO FALSO**

4.1 Este planteamiento, en nuestro país, creo que es novedoso. Los conceptos de falso y verdadero se contraponen. Falso es lo contrario a la verdad (Diccionario de la Real Academia). Verdad es la conformidad de las cosas con el concepto que de ellas se forma la mente (Diccionario de la Real Academia). Carnelutti dice: "Falso es lo contrario de verdadero(10)(175)."

Cuando las cosas (o entes) y el concepto o juicio que de ellas nos formamos son coincidentes, tenemos la verdad relativa y humana.

Cuando no hay coincidencia entre las cosas (que en sí mismas siempre son verdaderas) y el juicio o concepto que de ellas nos formamos, éste es falso, o no verdadero, lo que semánticamente es lo mismo.

En el derecho generalmente no se dispone de las cosas (o entes) o de los hechos, directamente, porque, si así ocurriera, el juicio sería verdadero, con las limitaciones que nuestra condición humana impone.

En el derecho, los actos y los hechos son generalmente pasados (o históricos) y de ellos sólo disponemos a través de representaciones. Las máspreciadas son los documentos, en sus distintas especies. O sea que entre la realidad (el acto o hecho tal como ocurrieron) y el juicio, se interpone un medio representativo, que llamamos ordinariamente prueba(11)(176). Prueba: el instrumento o medio con que se pretende mostrar y hacer patente la verdad o falsedad de una cosa (Diccionario de la Real Academia).

Se comprenden, entonces, los riesgos del juicio jurídico cuando la conformidad con los hechos o actos o la disconformidad con ellos, cuando la verdad o falsedad del concepto dependen de la calidad de la prueba, de la fidelidad e idoneidad del medio que nos representa los actos o hechos.

4.2 Si el documento en el que se representa el acto o hecho de nuestro interés es genuino o, si lo prefieren, auténtico, y, por tanto verdadero, en cuanto a su formación y contenido, nos inducirá un juicio coincidente con la realidad.

Si, por el contrario, el documento es falso en su materialidad, o en su contenido, nos inducirá un juicio no verdadero. Este será coincidente con la prueba y, como tal, divergente de la realidad o, lo que es lo mismo, de la verdad(12)(177).

Un documento falso en cualquiera de sus dos vertientes, externa o interna, posee por todo ello, en potencia, la aptitud de engañar, que se actualizará, en el momento en que quien lo examina, crea en su apariencia(13)(178) (13 cont)(179).

4.3 Aplicando estas reflexiones a la especie que consideramos, el certificado registral erróneo, tenemos: un documento público, por reunir los requisitos del art. 1574 del Cód. Civil, con un contenido falso, no verdadero,

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

v . gr.: el titular del dominio inhibido por un embargo inscrito, a quien la certificación registral acredita erróneamente, con libertad para disponer; o el titular del dominio vinculado por una promesa de enajenación inscrita, respecto de quien el certificado del Registro acredita no existir inscripción vigente.

En la hipótesis, el documento es genuino; su origen es cierto, pero contiene una atestación falsa. Induce, por tanto, al juez, al escribano, al abogado, al tercero, el juicio de un titular en situación jurídica de poder disponer libremente del dominio.

En general, aquí se detiene el análisis de la situación planteada: aplicando el art. 53 de la ley 10793, se sostiene que la situación jurídica certificada es a la que hay que atenerse, porque es la única que se conoce y cuenta.

Se argumenta coadyuvantemente que la norma referida sostiene la confianza pública en el servicio registral y la seguridad en las relaciones jurídicas.

No se advierte que esa interpretación tiene un débil sustento. El art. 53 de la ley 10793 no formula una presunción legal *juris et de jure*, sino *juris tantum*. Sería necesario que la norma dijera que quien adquiere derecho de acuerdo con el certificado registral no puede ser inquietado en su adquisición. La ley no lo dice, ni siquiera lo sugiere. Es una norma simplemente declarativa.

Adviértase que para admitir la interpretación que no compartimos, hay que suponer, como ya lo expresamos, dos importantes quebrantos de principios jurídicos fundamentales: 1º. Nadie transmite más derechos que los que tiene. 2º. El que primero inscribe, tiene preferencia, con respecto al acto o derecho registrado, sobre todo acto o derecho inscrito después.

En la posición favorable al certificado erróneo, se desconocen ambos principios, sin una fundamentación sólida.

En los casos de excepción conocidos, contamos con textos legales claros y precisos, como ya lo señalamos (ver 2.2).

4.4 La causa de la falsedad del certificado registral es el error, explicable, si se consideran la inadecuada estructura de los registros públicos y la tremenda presión de los usuarios sobre el servicio.

Teóricamente puede admitirse la falsedad dolosa, que no deja rastros. Se pone siempre el acento en la buena fe, en general, de quien adquiere derechos en base al certificado registral erróneo.

Admitimos que en general es real la presunción. Pero se olvida totalmente que quien usa el certificado falso, conoce y aprovecha esa situación, obteniendo en general beneficios ilícitos. Y se arrincona a quien habiendo inscrito su derecho, está amparado por el sistema registral y resulta víctima de circunstancias que tampoco está en sus manos impedir o controlar.

El certificado registral erróneo no puede ser una patente de corso para quien lo esgrime, engañando al contratante y al profesional interviniente(14)(180) (Continuación de nota)(181).

4.5 El certificado registral erróneo es un documento público falso, afectado por falsedad interna o ideológica, o sea, en su capacidad representativa.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Desde el punto de vista del titular, cuyo derecho inscrito ha omitido el certificado erróneo, induciendo un juicio equivocado con respecto a la situación jurídica real, el documento que se le opone para postergar aquel derecho (del acreedor embargante, del promitente comprador, del acreedor hipotecario, etc.) es obviamente falso, sin que civilmente importe la causa que determina la falsedad.

Su posición es clara. Está investido de un derecho oponible erga omnes y tiene una prioridad inscripcional que hace superior su derecho a todo otro inscrito con posterioridad.

Para atacar esta posición y pretender que esa oponibilidad y esa prioridad han sido desplazadas por el derecho adquirido de buena fe, al amparo el certificado erróneo, será esencialmente necesario invocar y presentar el certificado anómalo.

El titular que primero ha inscrito su derecho deberá impugnar ese documento básico falso al amparo del art. 33 de la ley 13355 de 17 de agosto de 1965.

La falsedad ideológica, en materia civil, fue expresamente recogida por la expresada norma, a diferencia de lo que antes establecía el Cód. de Proc. Civil, según una de las interpretaciones de aquél(15)(182).(15 cont)(183)

4.6 Quien usa el certificado registral erróneo, conociendo su real situación jurídica, actúa dolosamente. Su conducta puede, en determinadas circunstancias, configurar delito. De todas maneras, si la impugnación civil por falsedad es acogida, se deben remitir los antecedentes al juez del orden penal.

Si otra u otras personas han participado en la maniobra dolosa o en el delito, deberán también responder por su conducta ante la justicia civil y la penal.

## **RECOMENDACIÓN**

4.7 La recomendación técnico-notarial, frente al certificado registral erróneo, es de máxima cautela.

Claro está que el profesional escribano ignora cuál es la situación jurídica real, pero el deber de asistencia a su cliente lo obliga a la máxima perspicacia. En un buen porcentaje de casos hay indicios de la realidad. Es preciso estar atentos y extremar las precauciones para evitar al cliente un grave problema, en la hipótesis de actuar amparado por el certificado registral erróneo o un grave perjuicio, en la hipótesis de la prevalencia del asiento registral.