

El régimen jurídico inmobiliario argentino¹

Adriana N. Abella

Sumario: 1. Introducción. 2. Adquisición del derecho real y los efectos de la inscripción registral inmobiliaria. 3. Control de legalidad. 4. Aspectos de la prioridad en la Ley Nacional de Registro. 5. Inexactitud registral. 6. Cierre.

1. Introducción

Desde una visión económica, la configuración institucional del derecho de propiedad contribuye a la generación e incremento de la renta, del ahorro, de la inversión y, por lo tanto, del crecimiento económico del país. Las instituciones creadas por la ley afianzan la seguridad jurídica y un sistema de derechos reales inmobiliarios seguro y eficaz contribuye a una economía sustentable así como al éxito en la transparencia de los mercados financieros. Es que se puede hablar de una dimensión axiológica de la seguridad jurídica y, en tal sentido, no cabe efectuar ningún planteamiento acerca de su valoración económica. Pero el término seguridad tiene un sentido instrumental referido a los mecanismos o instituciones establecidos para garantizar el estado de certeza y la ausencia de incertidumbre. Es posible evaluar el grado de utilidad o aptitud de esos medios para cumplir la finalidad para la que fueron creados y esa valoración puede ser económica².

El régimen jurídico adoptado en cada país responde a la idiosincrasia de su pueblo. El régimen inmobiliario argentino reposa sobre la legitimidad de los títulos de propiedad. La intervención notarial no solo resguarda a las partes del negocio jurídico, sino también a los terceros que podrían quedar afectados en sus derechos por el otorgamiento de un acto real pero ilícito, o de un acto ostensible que disimule un negocio ilícito³.

Uno de los medios de garantizar con eficacia la seguridad jurídica es captar idóneamente la realidad extrarregistral y para ello es insustituible la intervención de fedatarios en la instru-

1. La seguridad jurídica en materia inmobiliaria se logra por el acatamiento estricto al marco normativo, respetando el principio general del derecho de propiedad, que tiene protección constitucional en el derecho argentino. Publicado en *La Ley*, Buenos Aires, La Ley, año LXXXV, n° 55, 22/3/2011, pp. 1-3.

2. GARCÍA COLLANTES, José M., "Valor económico de la seguridad jurídica", trabajo presentado por el autor a la XXXIII *Convención Notarial del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires*, 2006. Publicado en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, n° 887, enero-marzo 2007, pp. 25-36.

3. Ver nota extendida en p. 80.

mentación de los títulos⁴. Permitir el acceso a los registros públicos de documentos de calidad inferior supone la pérdida de la seguridad jurídica y el fracaso del sistema.

4. Ver nota extendida en p. 80.

5. Las titulaciones que hagan a la constitución, transmisión, modificación o pérdida de los derechos reales sobre inmuebles, con excepción de la adquisición en subasta pública (art. 1184, inc. 1, del Código Civil), se formalizan en escritura pública.

6. 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.

7. Ver nota extendida en p. 80.

8. LLAMBÍAS, *et. al.*, *Código Civil anotado*, t. IV, p. 295. Véase VIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil.

9. ANDORNO, Luis, MARCOLÍN DE ANDORNO, M., *Ley Nacional Registral Inmobiliaria. Ley 17.801. Anotada. Comentada*, Buenos Aires, Hammurabi, 1989, p. 45.

10. ALTERINI, Jorge H., "La buena fe y la titulación como desmistificadoras de las llamadas legitimación y fe pública registral", *La Ley*, 14/9/2006.

11. Ver nota extendida en p. 80.

2. Adquisición del derecho real y los efectos de la inscripción registral inmobiliaria

El ordenamiento legal argentino recepta la postura romanista del título suficiente y modo suficiente para la adquisición del derecho real en forma derivada, por actos entre vivos, con excepción de la hipoteca que basta solo el título⁵; y como modo de adquisición originario la prescripción adquisitiva. El derecho real inmobiliario adquiere su plenitud fuera de la sede registral⁶.

El sistema registral inmobiliario argentino es declarativo, no convalidante, y adopta la técnica de inscripción y tracto sucesivo⁷. En sistemas de registro declarativo el derecho real nace fuera del registro y la inscripción constituye un nuevo requisito, que se adiciona al título y al modo, con fines de publicidad, para la oponibilidad a determinados terceros que son los interesados de buena fe⁸. En registros no convalidantes la inscripción del título nulo no subsana los defectos o vicios que adoleciere según las leyes (art. 4, Ley 17.801). Su registración no es una condición de validez del acto, porque por ella no opera la transferencia del derecho real. Estamos ante una medida de publicidad⁹.

Nuestro registro inmobiliario es de títulos y no de derechos, y el principio de exactitud considerado como presunción legal de correspondencia entre los asientos e informaciones registrales y la realidad extrarregistral no ha sido receptado. Ni el Código Civil ni la legislación registral mentan la presunta fe pública registral¹⁰.

La registración del título en el registro inmobiliario no significa tener por acreditada la titularidad del derecho. La protección que la ley da a los terceros adquirentes, o subadquirentes, de buena fe difiere esencialmente de la que se confiere en otros sistemas. El régimen jurídico inmobiliario argentino exige del adquirente la buena fe diligente y activa que presupone la investigación exhaustiva y crítica de los antecedentes pertinentes del título, la adquisición de la posesión o constatación de su estado, según el caso y la correspondencia entre la publicidad registral, la publicidad posesoria o de los estados de hechos, y la cartular¹¹.

3. Control de legalidad

El principio de la legalidad supone que la actividad del Estado esté sujeta a la ley y este debe producir todos los actos que por la estructura constitucional le son atribuidos, a fin de asegurar que las decisiones del poder no se deban al arbitrio del funcionario sino a normas que, estando por encima de él, exhiban una mayor vocación de perdurabilidad. Así tenemos legalidad en la sentencia del juez, en la sanción de una ley, en la firma de un decreto, en la función del registrador, en la actuación del notario.

El principio general que las leyes son obligatorias para todos los habitantes del país se agrava para los funcionarios que tienen el deber de cumplirlas y vigilar en la esfera de sus atribuciones que las cumplan los administrados. Cerciorarse de la legalidad de los actos afianza la seguridad jurídica y constituye un valor trascendente a los intereses particulares en juego. El control de legalidad se halla inmerso en todas las normas que hacen al desenvolvimiento estatal, especialmente el derecho administrativo o procesal, y en el derecho registral la legalidad implica un derecho y un deber para el registrador y el rogante. Al registrador le permite controlar aspectos del documento, en los límites y con el alcance que la ley le fija, y al rogante le permite que el registrador adecue su comportamiento a la ley¹².

En la panorámica registral, en los países que registran documentos auténticos es más eficiente el control de legalidad que desempeña el autor del documento y el registrador, ya que presenta mayores ventajas en términos de costes, y mayor seguridad jurídica, fiabilidad, accesibilidad, y prevención y resolución de conflictos, que en los sistemas alternativos de seguro de títulos.

El control del documento que realiza el registrador se hace efectivo a través de la actividad calificadora, ya que la calificación es resorte indispensable para obtener asientos que, de lo contrario, por falta de adecuada decantación, llevarían a engaño, al fomento del tráfico ilícito y a la provocación de nuevos conflictos¹³. El Registro debe calificar la legalidad de las formas de los instrumentos cuya inscripción se solicita, ateniéndose a lo que resulta de ellos y de los asientos respectivos. También puede calificar aspectos sustanciales que surjan del instrumento si el escribano o funcionario público no se hubiese expedido sobre ellos de manera expresa y fundada¹⁴.

Estimamos más valiosa, ya que resulta superadora a todo efecto, la intervención del funcionario y profesional de derecho,

12. ABELLA, Adriana N., "El control de legalidad en la atribución de los derechos reales". Ponencia presentada en el XVI Congreso Internacional de Derecho Registral, CINDER, Valencia, España, 2008. En *Revista Notarial*, La Plata, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, n° 959, pp. 361-381.

13. CHICO Y ORTIZ, José María, "Presente y futuro del principio de calificación registral", en *Revista de Derecho Registral*, CINDER, 1974, n° 1, p. 29.

14. Artículo 2159 del Proyecto de Código Civil de la Republica Argentina unificado con el Código de Comercio redactado por la comisión designada por Decreto 685/95, integrada por los doctores Héctor Alegría, Atilio A. Alterini, Jorge H. Alterini, María J. Méndez Costa, Julio C. Rivera, Horacio Roitman.

15. Véase OTT, Wolfgang, "El notario como garante de la seguridad jurídica en la economía de mercado", en *Revista Notarial*, La Plata, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, n° 945, pp. 445-454.

16. Conclusión en el XIX Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral, 28 de agosto 2005, Calafate, Santa Cruz, República Argentina, ante objeciones planteadas a "La Ley Modelo de Garantías Mobiliarias de la OEA".

17. Ver nota extendida en p. 80.

18. Cfr. PÉREZ LASALA, J. L., *Derecho inmobiliario registral*, Buenos Aires, Depalma, 1965.

19. El artículo 17: "Inscripto o anotado un documento, no podrá registrarse otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, salvo que el presentado en segundo término se hubiere instrumentado durante el plazo de vigencia de la certificación a que se refieren los artículos 22 y concordantes y se lo presente dentro del plazo establecido en el artículo 5 o, si se trata de hipoteca, dentro del plazo fijado en el artículo 3137 del Código Civil".

juez, notario, y excepcionalmente el administrativo, en la instancia previa, una organización registral eficiente, y registradores competentes e idóneos para cumplir con el control de legalidad, ya que aporta al consumidor la alternativa de una protección efectiva desde la seguridad jurídica¹⁵. Es necesario, cualquiera sea el sistema registral, consolidar la vinculación entre documento auténtico y registros seguros y eficientes como medio de progreso¹⁶.

4. Aspectos de la prioridad en la Ley Nacional de Registro Inmobiliario

En un sentido amplio, la prioridad alude tanto a la preferencia excluyente o de superioridad como a la no excluyente llamada también de rango. La preferencia excluyente trata de derechos incompatibles entre sí (arts. 17, 22, 5 y cc., L. N. R.). Se aplica de la máxima *prior in tempore potior in iure*. La preferencia de rango se produce cuando ingresan documentos que instrumentan derechos compatibles (arts. 19, 40, L. N. R.)¹⁷.

La prioridad en el aspecto formal implica para el registrador la prohibición de inscribir derechos incompatibles con otros de igual o anterior fecha (reflejo de la preferencia substantiva excluyente) y la obligación de practicar los asientos según el orden cronológico de presentación de los títulos (reflejo de la preferencia de rango)¹⁸

Alteraciones al principio general de prioridad se producen por las convenciones sobre rango y la reserva de prioridad (arts. 23, 24, 25, 17, 18 inc. b, 9 inc. b, de la L. N. R.; en C. C. arts. 3134, 3135, 3136, 3149, 3137), conjuntamente con el efecto retroactivo de la inscripción o prioridad indirecta (art. 5)¹⁹. De tal modo, entonces, que el inicio del procedimiento inscriptorio produce el efecto de duración y el de caducidad de los plazos. El principio de prioridad se halla íntimamente vinculado al *ius preferendi* o derecho de preferencia.

4.1. Certificado con reserva de prioridad

Ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de

derecho reales sobre inmuebles, sin tener a la vista el título inscripto en el registro así como certificación expedida a tal efecto por dicha oficina en la que se consigne el estado jurídico de los bienes y de las personas según constancias registrales (arts. 23, 24, 25, L. N. R.). Esta institución se manifiesta por una doble faz; el adquirente toma conocimiento sobre el estado de las situaciones y derechos inscriptos o anotados en el registro, y este anota preventivamente la expedición del certificado a fin de publicitar la prioridad. La anotación preventiva no detiene la obtención de ulteriores certificados ni la inscripción o anotación de todo documento que se presente en el registro, el que será inscripto o anotado condicional.

El efecto de la certificación con reserva de prioridad demuestra como un registro declarativo, debidamente armonizado con esas certificaciones, arrima incluso mayor garantía que un registro constitutivo²⁰. Las certificaciones revisten las características propias de los instrumentos públicos administrativos; tiene igual valor y eficacia que los asientos originales y suplen a estos. Son el medio técnico y legal de hacer público el registro. Garantizan la inmutabilidad de lo informado dentro del plazo, y en las condiciones que resultan de la ley²¹. El certificado goza de la presunción de integridad del contenido de los asientos y produce una presunción de certeza de lo que en ellos se hace constar y afirma, claro que condicionada a que el certificado sea utilizado dentro del plazo legal²², por el escribano que lo solicitó o quien tenga competencia para actuar ese registro, y para el acto o los actos para los que fue solicitado, salvo el supuesto de instrumentarse un acto de menor cuantía en el patrimonio del disponente²³⁻²⁴.

4.2. Medidas cautelares y su registro

Las medidas cautelares, en cuanto accesorias de un proceso de carácter principal, apuntan básicamente a asegurar la seriedad y eficiencia de la función jurisdiccional. Se caracterizan por su función preventiva y por la urgencia requerida en su gestión como consecuencia de un apremiante peligro. Es así que a través de ellas se trata de impedir que el derecho cuyo reconocimiento se pretende obtener, pierda su eficacia durante el tiempo que transcurra entre la iniciación del proceso y el pronunciamiento de la sentencia definitiva. Deben otorgarse sobre la base de

20. ALTERINI, Jorge H., *op. cit.* (cfr. nota 2).

21. Véase ABELLA, Adriana N., *Derecho inmobiliario registral*, Buenos Aires, Zavalía, 2008.

22. La prioridad se apoya en distintos momentos: la expedición de certificado, la instrumentación del acto dentro del plazo de validez, el ingreso del documento al registro dentro de los 45 días, y su inscripción definitiva.

23. LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J., *Curso introductorio de derecho registral*, p. 339. Tal plazo de validez de la certificación, por el juego de los textos sobre el orden de prioridades, no comenzará a computarse desde el día de la expedición, sino desde el día del asiento de presentación en el libro diario de la solicitud por la cual se requiere la certificación, criterio plasmado en el Decreto CABA 2080/80 modificado por Decreto 466.

24. Véanse conclusiones del VI Congreso Nacional de Derecho Registral, Despacho Tema III.

la mera verosimilitud del derecho que se pretende garantizar –*fumus boni iuris*–. A su vez, considerando además que su operatividad reconoce la necesidad de proteger un derecho que todavía no es cierto o evitar la consumación de perjuicios irreparables, así como que su existencia es provisoria al depender de las contingencias del litigio del cual derivan (arts. 195, 199, 202, 232, y cc. del Código Procesal), el contenido de la resolución ha de limitarse a verificar los presupuestos de aquellas, no debiendo penetrar en la concreta ponderación del meollo litigioso, pues esos aspectos deben ser materia de juzgamiento –admisión o denegación– en la oportunidad de emitir la sentencia de mérito que habrá de dirimir el debate; de lo contrario, se incurriría en prejuzgamiento²⁵.

La Ley Nacional de Registro 17.801 las incluye entre los documentos sujetos a registración en el artículo 2, inciso b, que dice: “Los que dispongan embargos, inhibiciones y demás medidas cautelares [...]”, y el artículo 37:

Caducan de pleno derecho y sin necesidad de solicitud alguna, por el transcurso del tiempo que expresa este artículo o por el que en su caso establezcan leyes especiales [...] inc. b) las anotaciones a que se refiere el inciso b) del artículo 2, a los cinco años, salvo disposición en contrario de las leyes. Los plazos se cuentan a partir de la toma de razón.

Según el ordenamiento procesal las medidas cautelares generan efectos diferentes, empero en el plano registral son comunes los requisitos para su anotación –asiento temporal que se practica con relación a una inscripción–, el régimen de caducidad de los asientos, su levantamiento y las consecuencias derivadas de las reservas de prioridad. En ese orden el *IV Congreso Nacional de Derecho Registral*, reunido en Mendoza en 1982, en sus conclusiones, dice que la medida de no innovar “[...] debe anotarse respetando la situación registral existente en el momento que accede, dándosele igual tratamiento que a las demás medidas cautelares, por cuanto la Ley Nacional 17.801 no distingue (artículos 2, 17, 19, 21, 22 y 23)”. Y en el *VI Congreso Nacional de Derecho Registral*, celebrado en Misiones en 1986, se concluyó que: “La prohibición de innovar tiene el mismo tratamiento registral que las demás medidas precautorias. No paraliza la actividad registral, no afecta la reserva de prioridad indirecta, ni impide la expedición de nuevos certificados”. Y en fallo recien-

25. MORELLO, Augusto M., SOSA, G. L., *Códigos procesales en lo civil y comercial de la provincia de Buenos Aires y de la Nación. Comentados y anotados*, La Plata, Librería Editora Platense - Abeledo-Perrot, tomo II-C, p. 531.

te se resolvió admitir el recurso de apelación incoado “[...] en los términos del artículo 52 del Decreto 2080/80 (t. o. Decreto 466/99) y en su mérito se deberá tener por caduca la medida de anotación de litis registrada el 5 de enero de 1995 [...]”²⁶.

4.3. *Eficacia de la reserva de prioridad indirecta*

La finalidad de certificado con reserva de prioridad es garantizar la inmutabilidad de lo informado por el registro durante el plazo legal (arts. 24, 25, 5 y 9, L. N. R.), para dar seguridad al interesado que el negocio jurídico que piensa celebrar con respecto al inmueble no se verá afectado por un cambio de la situación registral. Y si bien la finalidad de las medidas precautorias que se dictan en un proceso tiene por fin inmovilizar la situación jurídica de determinados bienes, o limitar su disposición en garantía de los derechos de los litigantes, como dijimos, los requisitos generales para la anotación y caducidad se regulan en la Ley Nacional de Registro. El registrador debe tener en cuenta las normas registrales y en ese marco debe calificar la veracidad y suficiencia de la manda judicial, observar que el documento contenga un mandato con contenido registral –asunto inscribible o anotable– su procedencia y autoría, la naturaleza de la medida y la compatibilidad de dicha medida con los asientos existentes en el registro²⁷.

Las consecuencias de la calificación, tratándose de medidas cautelares y certificados, por la reserva de prioridad son: la anotación definitiva o la provisional o la condicionada o el rechazo del documento (arts. 3, 9, 16, 17, 18, 19, 25, 28, 33 y cc. de la L. N. R.). Todo ello deriva del régimen de prioridad y el deber del registrador de calificar el documento dentro de sus alcances y límites.

La cuestión de la eficacia de la reserva de prioridad indirecta y las resoluciones judiciales que pretenden impedir la escritura o la inscripción del documento deben resolverse interpretando sistemáticamente las normas contenidas en distintas ramas del estudio del derecho, entre ellas, las constitucionales, de derecho privado, derecho procesal, y específicamente notariales y registrales y del consumidor.

En las consideraciones apuntadas, del asiento de la reserva de prioridad que se hace efectivo en el folio respectivo surgen los datos del escribano y del acto para el que fue solicitado el

26. CNCiv., Sala G, “Mígdal Hilda c/ Registro de la Propiedad Inmueble, Exp. 193/10”, del 23/8/2010.

27. ABELLA, Adriana N., Dictamen para la Academia del Notariado en consulta el 10/2010. Según el artículo 3 de la Ley 17.801, deben cumplirse las solemnidades y requisitos formales en la formación del documento, autenticidad, suficiencia, determinación específica del inmueble e individualización de los titulares.

certificado. El juez en el ejercicio de su poder cautelar genérico, podría ordenar durante el período comprendido entre la expedición del certificado y la instrumentación del acto, medidas precautorias dirigidas al notario, las que deben ser notificadas en debida forma y, según la orden impartida, corresponderá la actuación del notario. El profesor Jorge H. Alterini entiende que con el contexto legal, las medidas cautelares notificadas al escribano no pueden obstaculizar la autorización de una escritura dentro del plazo de vigencia del certificado (art. 24, L. N. R.), ante las normas de orden público que garantizan el régimen de los certificados con reserva de prioridad, pues tal reserva inicia su curso con el requerimiento del certificado. El escribano puede y debe autorizar la escritura, y para resguardar las facultades judiciales es suficiente que anoticie a los otorgantes de la existencia y contenido de la providencia judicial, pues de ese modo quedarán asegurados los derechos de terceros que, por hipótesis, promuevan con éxito las acciones pertinentes para desbaratar ilícitos como fraudes y simulaciones, pues el adquirente, al conocer la comunicación judicial, ya no podrá escudarse en una buena fe inmovible²⁸.

Y en ese orden tampoco se debe paralizar el proceso inscriptorio del título²⁹. El escribano público tiene un deber jurídico de prestación compleja. Su obligación es valorada con severidad (arts. 512, 902 y 909, última parte, del Código Civil). El escribano es responsable de inscribir la escritura dentro del plazo legal, y si la escritura había sido autorizada con fecha anterior a la notificación judicial debe ser inscripta, ya que no puede paralizarse el proceso inscriptorio cualquiera sea la medida cautelar³⁰. En el *XIV Congreso Nacional de Derecho Registral*, celebrado en Villa Carlos Paz, del 18 al 20 de septiembre de 2006, es despacho de la mayoría: 1) Todos los documentos judiciales están sometidos al principio de prioridad registral en sus distintos aspectos: prioridad directa, prioridad indirecta o retroprioridad, y resultan alcanzados por las consecuencias derivadas de dicho principio. 2) En virtud de ello, cuando el documento judicial contenga una medida cautelar o autosatisfactiva, estas no podrán detener el proceso inscriptorio. 3) Se reitera en las conclusiones del *VIII Congreso Nacional de Derecho Registral*, celebrado en la ciudad de Salta en el año 1993:

28. 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, p. 617.

29. *VI Congreso Nacional de Derecho Registral*, Posadas, 18/6/1986, despacho de la comisión tema III.

30. ABELLA, Adriana N., *op. cit.* (cfr. nota 20), p. 73.

Ninguna medida específica o genérica puede tener como consecuencia la paralización del proceso inscriptorio, en virtud de que

el mismo supone la cristalización en tiempo y forma legalmente previstos de la protección del negocio a que el principio de retro-prioridad apunta.

Atento al carácter declarativo y no convalidante de nuestro sistema registral durante la vigencia del certificado con reserva de prioridad no es valioso paralizar la autorización de la escritura de venta y menos su inscripción definitiva. Con título y modo suficiente el adquirente ya es dueño. Las medidas cautelares deben anotarse respetando la situación registral existente en el momento que acceden, dándole igual tratamiento a todas las demás medidas cautelares³¹. El despacho del Congreso Nacional de Derecho Registral de Salta dice:

[...] El artículo 9 de la Ley Nacional de Registro prevé solo tres posibilidades de pronunciamiento por parte del registro: A) El rechazo del documento frente a las nulidades absolutas y manifiestas. B) La inscripción definitiva. C) La inscripción provisional [...]. Suponer la posibilidad de paralizar el proceso inscriptorio por un tiempo indeterminado a las resultas del proceso acarrearía no solo el desmoronamiento del sistema perfectamente concebido, sino la supresión del encaje sincronizado de normas, la ineficacia del fin perseguido por la intrínseca naturaleza de la medida cautelar.

La Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, en “Robazza de Gutiérrez, Norma y otro c/ Provincia de Buenos Aires”, 6/11/1979, resolvió que

[...] aunque con posterioridad al otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, se haya anotado una medida precautoria de no innovar, el acto de transferencia debe ser inscripto si fue otorgado y su inscripción rogada dentro del plazo en que la ley establece una reserva de prioridad indirecta derivada de las certificaciones expedidas por el Registro [...] el derecho preexiste al acto de inscripción, desde que se hayan cumplido las exigencias de título y modo requeridas por la ley, pues la inscripción no tiene carácter constitutivo sino declarativo [...]

En “Rodríguez, Atenor c/ Provincia de Buenos Aires s/ demanda contencioso administrativa”, año 1990:

La inscripción registral definitiva no puede condicionarse a las resultas de una orden judicial de no innovar ingresada al Regis-

31. Véase *IV Congreso Nacional de Derecho Registral*, Mendoza, 1982.

32. En la XLIV Reunión Nacional de Directores de Registros, se dispuso sobre el tema calificación del documento judicial que dispone una medida cautelar innovativa o autosatisfactiva que puede detener el procedimiento inscriptorio. “Cabe merituar que la autoridad judicial que ordena dichas medidas, cuenta con facultades suficientes para amparar garantías y pretensiones judiciales sustantivas de similar entidad a las protegidas por la Ley 17.801. Recomienda: Detener el proceso inscriptorio cuando así lo ordene expresamente la manda judicial. En su defecto, solicitar a las autoridades judiciales ofiantes, precisar con exactitud y suficiencia los alcances de la medida ordenada.”

33. Véase, en igual sentido, CNCiv., sala K, 12/4/2004, “Peirano Maximiliano c/ Hong Wu Zeng y otro s/ cobro de alquileres”.

34. Véase CApel.C.C. 2ª La Plata, Sala 3, 12/9/79, “Jakovcevic, C. c/ Bischoff J.”, *Jurisprudencia Argentina*, 1979-II, 330.

35. Ver nota extendida en p. 80.

36. ABELLA, Adriana N., Ponencia al XXIII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral, Tema I. “Teoría y técnica de la inscripción. La especialidad en cuanto al inmueble en el registro inmobiliario argentino”.

tro antes de la solicitud de dicha inscripción, si la escritura de transmisión del dominio del bien se efectuó teniendo en cuenta la certificación del registro que acreditaba su libre disponibilidad y la solicitud de inscripción se formuló dentro del período de anotación preventiva³².

No podemos desconocer la operatividad de un régimen de interés general y los operadores jurídicos debemos evitar un debilitamiento de la seguridad jurídica³³.

En la circunstancia mencionada, probada la actividad del notario encargado de inscribir el título, así como que la demora en lograrlo se debió a causas insuperables e inimputables a él, no puede atribuírsele culpa que pueda generar responsabilidad³⁴.

5. Inexactitud registral

Se habla de inexactitud registral cuando existe desacuerdo entre lo registrado y la realidad extrarregistral. Puede acontecer por un error, en el documento que accede, en la minuta rogatoria o por error u omisión material del registrador en el vuelco en el folio.

La presunción de integridad del Registro impone la corrección de asientos que no respondan a la realidad a fin de restablecer la aptitud de desempeñar una publicidad formal eficiente. Los caminos para la rectificación los señala el artículo 35 de la Ley Nacional de Registro de la Propiedad Inmueble³⁵. En tal caso deberá practicarse un nuevo asiento en el que se expresará el error rectificándolo claramente.

Las inscripciones se cancelan a petición de parte o caducan de pleno derecho. Esto se refiere a cualquier tipo de asiento, sea de inscripción o de anotación y, en su caso, definitiva o provisoria³⁶.

La cancelación de los asientos viciados provenientes de documentos falsificados solo puede provenir de orden judicial, previa tramitación de un proceso llevado en debida forma.

En el Derecho Argentino el registrador carece de potestades legales para desplegar tareas de investigación, pretendida comprobación y resolución sobre la existencia de supuestos ilícitos generados en documentos presentados para su inscripción, ni cancelar oficiosamente esos asientos y reestablecer la situación jurídico-registral anterior. En un estado de derecho funda-

do en la división de poderes como el argentino, el único órgano competente para adoptar tales decisiones es el Poder Judicial. La pretendida protección de terceros solo se logra en nuestro país con la intervención judicial, órgano que adoptará en forma inmediata las medidas indispensables y urgentes que considere adecuadas [...]. Estamos convencidos de que el respeto a la Constitución Nacional, Tratados Internacionales (especialmente de derechos humanos), leyes dictadas en consecuencia, doctrina clásica y contemporánea, y la rica y vasta jurisprudencia del Poder Judicial argentino, impiden los excesos y toda desviación de poder³⁷.

La cuestión en análisis es ajena al Registro³⁸.

La inexactitud en la certificación genera la responsabilidad del Estado en tanto el perjuicio sea producto de la actividad administrativa y esta, a su vez, pueda considerarse un ejercicio objetivo de la función. La responsabilidad surge cuando la inexactitud se traslada al plano externo. La no recepción del principio de fe pública registral no significa el desconocimiento de la *plena fe* que, como instrumentos públicos, confieren las disposiciones del Código Civil a los asientos y certificaciones registrales; y si el certificado no reflejan fielmente el contenido del asiento, la información omitida no podrá oponerse a los terceros de buena fe que hubieran escriturado en base a él. El certificado produce una presunción de certeza de lo que en él se hace constar y afirma, y si omite informar la existencia de medidas cautelares y se formaliza el acto en base a este, el adquirente es de buena fe y el título será inscripto³⁹.

Se ha decidido que “en nuestro sistema legal, la efectiva publicidad registral cumplida en cada caso particular puede ser desvirtuada en sus efectos mediante la prueba del conocimiento por el tercero de que su actitud no se ajusta sinceramente al comportamiento debido”⁴⁰. Y también ha sido resuelto que: “frente a la existencia de la confección de un asiento registral sobre la base de un título falsificado, ni siquiera puede invocarse la función publicitaria de dicho asiento”⁴¹, no obstante el asiento solo puede dejarse sin efecto con orden judicial.

6. Cierre

La seguridad jurídica en materia inmobiliaria se logra por el acatamiento estricto al marco normativo respetando el princi-

37. Declaración de la delegación argentina en el *XXIII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral*, México, 23/9/2010.

Jorge H. Alterini, José M. Labayru, Eleonora Casabé, Patricia M. Casal, Marcelo E. Urbaneja, Adriana N. Abella, Horacio M. Vaccarelli, Zulma A. Dodda, Néstor O. Gómez.

38. Ver nota extendida en p. 81.

39. La Cámara Civil, en pleno, se expidió en este tema y dijo: “La existencia de un embargo sobre el inmueble, anotado en el Registro de la Propiedad, pero omitido en el certificado en virtud del cual actuó el escribano al autorizar la escritura de venta, no obstaculiza la inscripción del acto”. 21/4/1976, “Malbin s/ rec. de recalif.”; véase MARIANI DE VIDAL, Marina (Dir.) y ABELLA, A. N. (Coord.), *Plenarios de derecho civil comentados*, Buenos Aires, La Ley, 2009, t. I, p. 944, colección “Plenarios”.

40. Véase CNCiv., Sala I, 8/4/1997, “Masri, Victoria S. c/ Registro de la Propiedad Inmueble”, 30/6/1996, *La Ley*, 1998-B, 19.

41. CNCiv., Sala F, 27/8/1979, “Sigfrido S. A. en: Erdman del Carril, Elisa M. E. y otros c/ Lozada Mario”, *La Ley*, 1980-D, 295.

pio general del derecho de propiedad que tiene protección constitucional en el derecho argentino.

En el régimen jurídico inmobiliario argentino el derecho real adquiere su plenitud fuera de la sede registral, y en ese orden, la base de la registración es el documento auténtico. La publicidad sobre pilares confiables se proyecta en la seguridad jurídica.

Notas extendidas

3. ALTERINI, Jorge H., "Seguridad jurídica con costos razonables. Fortaleza del régimen inmobiliario argentino". Reunión plenaria de la Comisión de Asuntos Americanos de la Unión Internacional del Notariado Latino, Mar del Plata, 2005.

4. ABELLA, Adriana N., *Derecho notarial. Derecho documental. Responsabilidad notarial*, Buenos Aires, Zavalia, 2010, 2ª edición. En los países con notariado de tipo latino, la intervención forzosa de un notario que actúa conforme a la ley, la ética y la equidad en la instrumentación de los negocios jurídicos tiene por fin cumplir con dos misiones fundamentales que son la seguridad jurídica y la protección al consumidor. El escribano brinda a los requirentes la información, el asesoramiento y consejo para el negocio que documenta y auténtica, previo control de identidad, capacidad, legalidad y legitimación. La función notarial contribuye a la reducción de los costes del Estado y de los particulares.

7. El artículo 2505 del Código Civil, tras su modificación por la Ley 17.711 (*Adla*, XXVIII-B, 1810), dice: "La adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponde. Estas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas"; en igual sentido, los arts. 3135, C. C., y 2, 20 y 22 de la Ley 17.801 expresan que las partes, sus herederos, el escribano y los testigos no podrán prevalerse de la falta de inscripción.

11. Véase: fallos de la Corte Suprema, "Terrabón S. A. c/ Pcia. de Buenos Aires", 15/07/1997, *La Ley*, 1999-A, 506; "Inverfin Cía. Financiera S. A. c/ Pcia. de Buenos Aires", 11/12/1986, *La Ley*, 1987-C, 144; "Etcheverry, O. c/ Provincia de Buenos Aires", *La Ley*, 1985-E, 43; "Rodríguez, Mario c/ Provincia de Buenos Aires", 3/7/1985, *La Ley*, 1985-C, 342; "Martínez Hugo c/ Provincia de Buenos Aires", 19/12/1995; "Phalarope S. A. c/ Santiago del Estero", 2/6/1994; "Menkab S. A. c/ Pcia. de Buenos Aires", 5/10/1995, *La Ley*, 1996-E, 139; ABELLA, Adriana N., *op. cit.* (cfr. nota nota 3), pp. 179 y ss., y CNCiv., sala C, "Todos José c/ Todos Fraser", *La Ley*, 1979-B, p. 259.

17. En el régimen en vigor se sienta la prioridad registral en el artículo 19 de la Ley 17.801, que preceptúa, en su primera parte: "La prioridad entre dos o más inscripciones o anotaciones relativas el mismo inmueble se establecerá por la fecha y el número de presentación asignado a los documentos en el ordenamiento a que se refiere el art. 40", y este, por su parte, dice: "El registro, por los procedimientos técnicos que disponga la reglamentación local, llevará un sistema de ordenamiento diario donde se anotará la presentación de los documentos por orden cronológico, asignándoles el número correlativo que les corresponda".

35. Así, cuando el desajuste proviene "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 motivó la inexactitud 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 documento que la originó". Véase ABELLA, Adriana N., *op. cit.* (cfr. nota 20): La rectificación, modificación o aclaración de un asiento se hará por nota en el rubro pertinente del folio

[...] En todos los casos se presentará la solicitud indicando la rectificación, modificación o aclaración que se pretende. (Arts. 71 y 72, DR 2080 de la L. N. R.) [...] Los errores cometidos al confeccionar los asientos no podrán corregirse con enmiendas, tachas o raspaduras, ni colocándose la palabra error, una vez que fue cerrado el asiento.

38. Véase ABELLA, Adriana N., *op. cit.* (cfr. nota 20), pp. 78 y ss.; y, sobre formas instrumentales de subsanación: ABELLA, Adriana N., *op. cit.* (cfr. nota 3), pp. 470 y ss.