



*Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble*

## **XV REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

Santiago del Estero y Corrientes del 2 al 4 de agosto, y Neuquén del 31 de agosto al 2 de septiembre de 1978

DESPACHO N° 5

TEMA:

RECTIFICACIÓN DE SITUACIONES REGISTRALES DE OFICIO. CASOS Y RECAUDOS.

VISTO:

La situación planteada en los supuestos de existir asientos registrales manifiestamente contrarios a derecho; y

CONSIDERANDO:

Que en aquellos casos en los cuales se hubieren registrado situaciones jurídicas, que en definitiva resultaren manifiestamente indebidas, sea por la comisión de ilícito penal respecto del instrumento en sí mismo, o por defectos en la calificación del documento por parte del Registrador.

Que ello supone la existencia de una publicación equívoca, cuya proyección puede afectar intereses de terceros con la consecuente responsabilidad para el Estado.

Que, en consecuencia, resulta necesario –en tales casos– proceder a la rectificación del acto administrativo mediante el cual dicho documento obtuvo instancia registral.

Que las situaciones previstas y definidas por los artículos 34 y 35 del Capítulo VIII de la ley nacional 17.801, no agotan el marco legal que dispone el funcionario a efectos de proceder a la mutación de la circunstancia planteada, mediante el dictado de un nuevo acto registral que remedie la anomalía existente.

Que la teoría general del acto administrativo, resulta suficiente como soporte legitimador del proceder propuesto, dado los caracteres del acto emanado del órgano del Estado, que con sustento en la legitimidad y en el efecto de cosa juzgada relativa,



## *Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble*

hacen no sólo necesario sino obligatorio para aquel, proceder a la inmediata rectificación del asiento viciado.

Que la juridicidad es el origen de todo el ordenamiento estatal y se encuentra incluida en las respectivas Constituciones.

Que nuestra Carta Fundamental establece el principio de la propiedad privada y garantiza la defensa de los derechos, surgiendo también de sus postulados elementos de relevancia esencial y de práctica funcionalidad; tales como los que conforman el principio de que el Estado no puede aceptar actos que conspiren contra su existencia u ordenamiento, vale decir, actos antijurídicos, especialmente aquellos que provengan de la actividad de sus agentes.

Que, en tal virtud, no puede concebirse que el Estado realice actos jurídicos registrales en quebrantamiento de normas legales, sin la facultad consecuente para enmendarlos, por falta de disposiciones expresas que normen su accionar en tales supuestos.

Que lo expuesto precedentemente no exime al órgano administrador de las responsabilidades que pudieran existir, cuando el acto resultante de una errónea calificación motivase el apoyo o soporte en el cual se basaren los administrados y que posteriormente fuere suspendido, revocado o declarado nulo por un nuevo acto administrativo.

Que, en consecuencia, la facultad rectificatoria del Organismo, determina lógicamente la iniciación de las actuaciones correspondientes, cuya naturaleza y alcances dependerán del origen y características de los hechos que motivaron el acto administrativo objeto de rectificación, siendo recomendable que tales actuaciones se concreten en un expediente administrativo justificatorio del aludido proceder, a fin de contar con fecha cierta e intervención del Director del Registro.

Por ello,

LA XV REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE,

DECLARA:

1) Que los principios rectores que definen y caracterizan el acto administrativo y la potestad del órgano del cual emana, de producir –conforme a la legitimidad del acto– su rectificación de oficio, resultan aplicables para dar base legal a la decisión del



## *Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble*

funcionario que, advertido de esas circunstancias, dicte un nuevo acto rectificatorio del anterior, cuando éste fuere manifiestamente contrario a derecho.

2) Los efectos legales emanados de un acto registral producido como consecuencia de una errónea calificación del instrumento inscripto y cuya subsanación se lograre mediante un nuevo acto corrector, genera la responsabilidad del Estado, por los perjuicios que a terceros se pudieren producir cuando hubieren actuado apoyándose en el acto rectificado.

3) Cuando el origen del acto registral provenga de ilícito penal en la instrumentación del documento, cuya determinación exija una investigación de hecho –ajena a la facultad del Registrador– el acto rectificatorio de la situación registral planteada, deberá ser dictado sin perjuicio de la instancia jurisdiccional pertinente.