



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

XXIX REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

San Martín de Los Andes, 14 al 17 de octubre de 1992

DESPACHO TEMA I – PRIMER PLENARIO

INEXACTITUDES REGISTRALES PROVOCADAS POR INEXACTITUDES DOCUMENTALES. OTROS SUPUESTOS DE RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS

VISTO:

El debate sobre el tema a la luz de los aportes efectuados, la experiencia recogida en la materia por los distintos Registros Inmobiliarios como asimismo las conclusiones arribadas en anteriores Reuniones Nacionales (Despacho 2 – VIII Reunión, San Luis 1971 y Despacho 5 – XXII Reunión, Paraná 1975);

Por ello,

LA XXIX REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
DECLARA

1) Que debe descartarse la posibilidad de imputar responsabilidad al Registro Inmobiliario cuando el mismo actúa erróneamente en función de inexactitudes en sus constancias provocadas por inexactitudes documentales, atento al carácter derivado que tienen los asientos con relación a los documentos.

2) Que si bien la primera parte del artículo 35 de la Ley Nacional 17.801 prevé genéricamente los supuestos de rectificación de asientos registrales por errores u omisiones en el documento que los genera, deben distinguirse a la luz de la normativa de fondo distintos supuestos:

a- Errores u omisiones que afecten aspectos sustanciales del acto (entendiéndose por tales los que recaen sobre la naturaleza del acto jurídico, los sujetos negociales, la identidad del objeto y la sustancia o causa principal del mismo): No es aplicable la solución propuesta, en lo que respecta a la subsanación por la vía de “documento rectificatorio de la misma naturaleza que el que la motivó”, resultando necesario el otorgamiento de un nuevo acto jurídico que adecue la situación a la real intención de las partes.



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

b- Errores u omisiones que afecten aspectos no sustanciales del acto: Resultará apropiada la vía del documento meramente rectificatorio.

c- En cualquiera de los dos supuestos anteriores es igualmente válida la vía de rectificación por resolución judicial.

3) En todos los casos en que la rectificación del asiento pudiera provocar colisiones con los derechos de terceros con apoyatura registral, el conflicto deberá ser resuelto con intervención de los mismos en la vía que pudiera corresponder (judicial o extrajudicial).

4) Que si bien la segunda parte del artículo 35 de la Ley Nacional 17.801 prevé genéricamente la posibilidad de proceder a la rectificación de inexactitudes contenidas en los asientos registrales “teniendo a la vista el instrumento que la originó”, es aconsejable su aplicación con carácter restrictivo, dada la conveniencia de observar un procedimiento registral que garantice la profundización de los recaudos necesarios en orden a determinar la procedencia o no de lo peticionado.