



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

L REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

San Miguel de Tucumán, 10 al 13 de setiembre de 2013

TEMA III

TÍTULOS APÓCRIFOS. PREVENCIÓN. TRATAMIENTO. PROCEDIMIENTO

VISTO:

El tema III propuesto y

CONSIDERANDO:

La problemática planteada en los distintos Registros del país y los criterios existentes al respecto en función de las coincidencias alcanzadas en las deliberaciones;

LA L REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

I.- DECLARA:

1.) El documento preexiste al asiento registral, y sin perjuicio de la actividad desplegada internamente por el Organismo, los distintos actores que intervienen en su formación, tienen la responsabilidad de conducirse con arte, método y técnica suficientes, a fin de conocer las situaciones jurídicas que constituyan la materia de su actividad funcional y de generar una titulación suficiente, válida y eficaz para producir los efectos que por su naturaleza corresponde a cada acto jurídico, en pos de la protección de la buena fe de los adquirentes y subadquirentes (conf. Art 512, 902, 1198 del C.Civ).

2.) En armonía con el artículo 4 de la Ley 17.801, la sustantividad del asiento depende de la autenticidad, legitimidad y validez del documento, en tanto título causal, por lo que la actuación del Registro se extiende no sólo al debido control de legalidad del documento, sino también a la aplicación de medidas –dentro del marco de su competencia administrativa–, para lograr una publicidad segura.

En tal sentido, en aquellos casos en que el Registro tome conocimiento de causas que afecten la validez del asiento registral, mediante un debido procedimiento



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

administrativo podrá adoptar, a su criterio, las medidas que resulten adecuadas para asegurar los derechos y el tráfico jurídico inmobiliario, sin perjuicio de las cautelares de protección que se dispongan desde el ámbito jurisdiccional.

Ello en atención a que los Registros no pueden permanecer indiferentes ya que el sistema de publicidad consagrado por el art. 2505 del Código Civil obedece a razones de seguridad jurídica, principio rector de la función registral.

3.) El resguardo de las matrículas como legítima medida administrativa constituye una facultad de los Registros para asegurar su guarda en el ámbito del Organismo, con fundamento en los artículos 38 y 39 de la Ley 17.801; habiendo quedado demostrado además la eficiencia de la misma en las situaciones analizadas durante las deliberaciones.

4.) Que en relación a los puntos precedentes deben destacarse los pronunciamientos de diversos fallos judiciales que han expresado 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. El certificado que describe un asiento fundado en un título falso tampoco adquiere eficacia publicitaria y, a todo evento, no se trataría de un caso de error registral" (Cámara Nacional Civil – Sala E – N° 260025, "Barbalat, Cecilia c. Registro de la Propiedad Inmueble. Expte. Sec. 116/98 s/Recurso", 26-10-98) CNCiv, Sala F, 27/08/79, LL 1981-B-295, Alterini, Lloveras. Responsabilidad Civil por inexactitudes registrales, en ED 62-547; y

II.- RECOMIENDA:

1.) Continuar avanzando en la incorporación de tecnologías que permitan asegurar la autenticidad de los documentos que ingresen para su inscripción o anotación, conforme la Declaración efectuada por la XLIX Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble.

2.) La interrelación con el Catastro local que permita un intercambio de información seguro y eficaz, manteniendo sus respectivas competencias y límites de actuación.

3.) Impulsar la interconexión con el RENAPER, AFIP y otros organismos del Estado a los efectos de la validación de datos a través de la aplicación de sistemas informáticos adecuados.