

REVISTA REGISTRAL

VII.4
1981-1982 1 (2)

FUGA REGISTRAL

Referirnos a la omisión de correcta información —publicidad— brindada por el Registro de la Propiedad a través de las pertinentes certificaciones respecto de existencia de gravámenes, medidas cautelares, etc., que afecten el asiento de dominio a que acceden, nos adentra inexorablemente en el tema de la llamada "fuga registral", denominación aceptada en el ambiente registralista y que, por su especial grafismo, identifica certeramente una anomalía administrativa —registral— que ha dado lugar a la sustanciación de más de un asunto contencioso-registral desembocando, muchas veces, en juicio contencioso-administrativo en el ámbito de nuestra provincia, con resultado adverso para los intereses de esta última.

La fuga registral, debida generalmente a fallas humanas carentes de intención dolosa en su producción, tiene íntima vinculación con la técnica registral del folio personal cronológico; en efecto, la llamada "certificación en folio protocolizado" trae aparejada la necesidad de extraer de los asientos de dominio la información a certificar, es decir, publicitar la situación jurídico-registral del inmueble. Las condiciones de deterioro en que se encuentran gran cantidad de protocolos debido al intenso y continuo manipuleo, así como también el estrecho margen que brindan para el vuelco de las anotaciones pertinentes muchas veces superpuestas, indecifrables o ilegibles, hacen que la falla del certificador pueda llegar a justificarse, apartándonos de un estricto criterio disciplinario-sancionador.

Conducente y válido resulta hacer aquí mención de la extraordinaria ventaja que significa para el hallazgo del camino del destierro de la irregularidad en examen, la técnica del "Folio Real". Esta, por medio de la posibilidad fáctica de certificar las condiciones de dominio a través de la fotocopia de la respectiva matrícula, asegura su fidelidad y el fiel reflejo de las constancias registrales. En sentido riguroso se garantiza plenamente la fe pública registral, en cuanto a la presunción de que los asientos registrales son íntegros y exactos, es decir, concuerdan con la realidad extraregistral en lo atinente a la existencia, extensión y plenitud de los derechos registrados. Sin embargo, por sí sola la técnica del Folio Real no excluye su perfección, admitiendo la implementación de técnicas auxiliares e integradoras de un sistema avanzado, esto es la "telegestión", por cierto respetando los principios jurídicos esenciales.

Lo dicho es a modo de fugaz visión de las causas básicas que motivan la aparición de las fugas registrales reales, a las que deben agregarse aquellas suscitadas cuando estando en período de procesamiento la toma de razón de algún gravamen aún no asentado en el dominio que accede, se certifica sobre el estado de éste último sin, por supuesto, anotar el mismo.

Sin perjuicio de coincidir con el lector que el tema que consideramos por sus implicancias no se agota en este modesto enfoque, el mismo apunta primordialmente a resaltar el criterio que en la actualidad el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires sustenta con relación a la viabilidad de inscripción definitiva de documentos inscribibles (artículo 2º, Ley 17.801) otorgados en base a certificación registral que haya omitido información respecto de circunstancias dominiales que pudieran oponerse a la misma. En tal sentido el Registro acepta, frente al caso de fuga registral, dicha toma de razón, resultando de ello el desplazamiento del gravamen no informado y asumiendo el organismo la responsabilidad de formular la pertinente denuncia penal por presunta comisión del delito de defraudación y comunicando, en su caso, tal circunstancia al Juzgado Notarial por presunta responsabilidad del Notario interviniente.

Tal actitud del Registro ante situaciones como la explicitada, tiene como fundamento la interpretación jurisprudencial formulada por la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires en fallos concordantes de reciente data. Así en las Causas acumuladas 47.766 y 47.850, caratuladas: "Barbe, Domingo P. c./Poder Ejecutivo - Demanda Contencioso Administrativa", en la que se trató el caso de fuga de información registral respecto de afectación de inmuebles por

expropiación; en la Causa B 47.462, caratulada, "Morello, Carlos A. c./Poder Ejecutivo - Demanda Contencioso Administrativa", donde se consideró el caso planteado a raíz de falta de información registral de existencia de gravamen hipotecario.

La Asesoría General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires en dictamen producido en fecha 2-VIII-79, en Expediente 2307-12.469/79, a requerimiento del Registro de la Propiedad adhirió a la doctrina sustentada por la Excelentísima Suprema Corte de Justicia de Buenos Aires, en dicho dictamen se parte de la premisa de que el Registro está proyectado esencialmente para proteger a los adquirentes y evitar que estos sean defraudados. Allí se sostiene que la Ley procura proteger la buena fe comercial, amparando a quien solicitó el certificado y confiando en la presunción de exactitud del Registro, es decir, el Estado debe respetar la palabra dada a través del certificado, por más que luego descubra que incurrió en error de información.

El artículo 22 de la Ley 17.801, expresa que la plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos sólo puede acreditarse con respecto a los terceros mediante la certificación expedida por el Registro; en síntesis la fe pública registral no puede desvirtuarse por una simple deficiencia funcional, porque se estaría conspirando contra la seguridad jurídica y la circulación de los bienes. Por otra parte ha de ampararse el derecho del tercer adquirente que contrata en base a tal certificado, conforme a lo normado en el artículo 21 del Decreto Ley 11.643/63.

En conclusión, este criterio sostenido actualmente por el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, además de adecuarse a la normativa legal imperante, interpreta de un modo correcto aquél de los principios registrales que hacen al sentido de su propia existencia, tal el de Publicidad, íntimamente vinculado al tema de la fe pública registral, por ella se presume que si el Registro publicitó una situación registral de determinado modo, el tercero que recibió esa publicación tiene a su favor la presunción de que ella es exactamente así.

Además de este modo, el Estado a través del Registro de la Propiedad asume de manera correcta la responsabilidad que le cabe como prestador de un servicio para el que la comunidad lo ha facultado, con el fin esencial de garantizarse la plenitud de seguridad en el tráfico inmobiliario.

La aceptación de la técnica del Folio Real como garantía de eficaz cumplimiento de la publicidad, reconocida unánimemente por los especialistas, ha sido una de las razones fundamentales que han motorizado la idea de su total aplicación en sede de este Registro de la Propiedad, concretada a través de la normativa de la Ley 9590 cuya implementación está en marcha.