

REVISTA REGISTRAL

**REVISTA
REGISTRAL**

VII.4
1982 1 (4)

ción de un nuevo plano en el que se vea reflejada la realidad de acuerdo a lo convenido, la participación de todos los linderos o afectados, etc., que deberán estar contemplados en dicha ampliación.

Las modificaciones propuestas a la norma local, son meramente enunciativas, pudiendo haber otras que la práctica diaria o el estudio de los doctrinarios que han tratado el tema puedan aportar.

INEXACTITUD REGISTRAL

RECTIFICACION DE INSCRIPCIONES.

CAUSAS

Autores: Raquel A. Berisso y María Teresa Rolla.

El Registro de la Propiedad maneja como primera materia la realidad jurídica de un país, siendo en consecuencia un cúmulo de fichas, libros, protocolos, matrículas, es decir una esfera puramente documental. Así es como una gran parte de la realidad jurídica se refleja en ella y por lo tanto cuando existe concordancia entre el documento registrado y la realidad jurídica extrarregistral, estamos ante lo que los estudiosos del tema denominan exactitud registral, ergo se produce la inexactitud cuando el primero no refleja toda esa realidad registrable.

Se plantea entonces ¿Qué valor ha de darse a esta realidad extrarregistral. Existe jurídicamente? Aquí es donde nace la integridad. A ella, según el Dr. Núñez Lagos podemos dividirla en substantiva y formal. La primera es toda realidad jurídica sujeta a inscripción, puesto que el asiento se integró substantivamente, dado que inicialmente recogió toda la realidad, por lo tanto existe concordancia entre registro y realidad jurídica. Pero esta concordancia puede faltar, en consecuencia el Registro se vuelve inexacto. Es así como, surge la integridad formal, pues ella sobrevive a la integridad substantiva.

Exactitud e integridad, son dos notas de la fe pública. Cuando hablamos de integridad y del principio de fe pública en la técnica registral, nos estamos refiriendo a la integridad formal, dado que toda la organización de la fe pública y de la protección registral aparece colocada sobre la posible discordancia entre el Registro y la realidad jurídica.

Al hablar de exactitud aludimos al concepto de concordancia, sin embargo si analizamos la Ley Hipotecaria Española observaremos que, no existe plena afinidad entre ambos conceptos, puesto que el segundo es mucho más amplio que el primero, en virtud de que intervienen en él no sólo circunstancias de derecho, sino también de hecho. Así la citada ley en su exposición de motivos entiende por inexactitud "toda discordancia entre el registro y la realidad. Sin embargo no afectarán a la exactitud de los asientos, los derechos no protegidos por la fe pública, ni aquellos otros cuya registración no se considera necesaria, por razones sociales o por su extrínseca exteriorización". Este es el concepto de la inexactitud registral en sentido estricto, pues

en sentido amplio se extendería a toda causa que pudiera dar origen a acciones enervadoras de titularidad. Es así como la referida ley en su artículo 39, define a la inexactitud "como todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles existen entre el registro y la realidad jurídica extrarregistral".

En la Ley 17.801 la materia aparece reglada en el capítulo dedicado a la rectificación de asientos, el que en su artículo 34, expresa: "se entenderá por inexactitud del registro todo desacuerdo que en orden a los documentos susceptibles de inscripción, existe entre lo registrado y la realidad jurídica extrarregistral". Este precepto debemos conjugarlo, con el artículo 2º, el cual establece que "...para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esta ley, se inscribirán o anotarán según corresponda los siguientes documentos: a) los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles..." De lo que resulta que la inexactitud registral se refiere en principio y fundamentalmente a ellos (derechos inscribibles).

Sin embargo sabemos que el registro publicita también datos físicos o de mero hecho, como lo establece el artículo 12 de nuestra ley, por lo que la inexactitud puede darse entonces respecto a ello.

La Ley Hipotecaria Española en su artículo 40 distingue como posibles causas que originarían inexactitudes las siguientes:

- 1) La inexactitud proviene de no haber tenido acceso al registro alguna relación jurídica inmobiliaria, comprendiendo dos hipótesis: a) se ha producido una transmisión sin acceso al registro y b) se ha constituido un derecho real inmobiliario que no exige para su nacimiento la inscripción y el registro no publica ese derecho.
- 2) Se ha extinguido en la realidad jurídica extrarregistral el derecho pero no se ha practicado el asiento de cancelación.

Roca Sastre agrupa a estos supuestos expresando que se trata de situaciones en las cuales el registro permanece inalterado frente a una realidad jurídica que ha sufrido alteración.

Por su parte Lacruz Berdejo la denomina inexactitud sobrevenida, ya que supone un caso de retraso en la registración. Entre el momento de constitución del derecho real hasta el momento de la inscripción media un lapso que supone una inexactitud.

- 3) La inexactitud tiene lugar por nulidad o error de algún asiento, así como por nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento.

Para Roca Sastre estaríamos en este último supuesto frente a la hipótesis en que el Registro sufre alteración en base a la mutación operada en la realidad jurídica, pero sin que éste se traduzca exactamente en aquél. Para el referido autor el caso de falsedad de título encuadraría en el supuesto en que el Registro sufre una alteración frente a una realidad jurídica inalterada.

Lacruz Berdejo denomina a estos casos inexactitudes originarias, ya que se trataría de inexactitudes patológicas por cuanto la inscripción que

se practica en el Registro anuncia un cambio que no ha ocurrido en la realidad (casos de registración de títulos nulos), o un cambio real no reflejado exactamente (casos de error en la inscripción).

Según Gerónimo González la posibilidad de que la inscripción, no concuerde con la realidad jurídica, surge:

- a) Por falta de los presupuestos necesarios;
- b) Por error del Registro;
- c) Por modificación del derecho inscripto, y
- d) Por caducidad o extinción.

Analizando lo precedentemente expuesto respecto a las posibles causas de inexactitudes registrales, podemos afirmar que un hipotético sistema en que la única verdad material fuera la manifestada por el Registro, éste sería siempre exacto, aunque esa exactitud se lograra en detrimento de la justicia. Este hipotético sistema no existe en la realidad; es más todos ellos admiten la posibilidad que pueden estar en contradicción con la situación real o por anunciar titularidades que nunca han existido válidamente, o por hacerlas constar en forma diversa de la verdadera o por haber constatado su extinción.

Que con relación al problema que plantea la inscripción de títulos falsos, la experiencia registral nos ha demostrado la necesidad de la implantación de un procedimiento administrativo, expeditivo, objetivo, en salvaguarda de los derechos de quienes ostentando legitimación y buena fe hayan sido perjudicados o hayan visto menoscabados sus derechos por la inscripción de documentos que falsean la realidad extrarregistral, publicitando por ejemplo transmisiones no efectuadas.

Este procedimiento en sede administrativa satisficaría las necesidades de celeridad procesal, especialización e inmediatez lo que como es notorio en el ámbito forense no se da en forma cabal a través de las correspondientes acciones civiles y penales en virtud de la cantidad y heterogeneidad de causas que deben tratar los respectivos magistrados.

Por último es necesario destacar que en la provincia de Buenos Aires la Dirección del Registro de la Propiedad ha implantado el ventajoso sistema de folios de seguridad para documentos notariales, solucionando de esa manera en gran parte el grave problema de las escrituras falsas.

BIBLIOGRAFIA

ROCA SASTRE, Ramón: **Derecho Hipotecario.**

CHICO y ORTIZ, José María: **Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral.**

LACRUZ BERDEJO, José Luis: **Derecho Inmobiliario Registral.**

GONZALEZ y MARTINEZ, Gerónimo: **Estudios de Derecho Hipotecario y Civil.**