REVISTA REGISTRAL

VII.4
1982 1 (4)

INEXACTITUD REGISTRAL. RECTIFICACION DE INSCRIPCIONES.

Autores: Escribano Eduardo R. Ferrer, Dr. Rolando A. Fontela, Dr. Gustavo López Blazquez, Escribano Alberto Maceroni, Escribano Francisco O. Morán y Dr. Víctor O. Paredes.

ETIMOLOGIA

INEXACTITUD: Falta de exactitud; calidad de inexacto.

EXACTITUD: Puntualidad, Fidelidad en la realización de una cosa.

EXACTO: Puntual, Justo, Fiel, Cabal.

Puntual: Diligente, exacto en ajustar o ejecutar las cosas a su debido tiempo y sin dilatarlas.

Justo: Arreglado a justicia y razón.

Fiel: Exacto, que concuerda con la verdad.

Cabal: Completo, acabado, ajustado a la verdad.

RECTIFICACION: Acción y efecto de rectificar.

RECTIFICAR: Reducir algo a la exactitud que debe tener. Procurar, tratar de reducir uno a lo conveniente, exacto y certeza los derechos que se atribuyen o imputan.

CONCORDANCIA: Correspondencia.

CONCORDAR: Poner de acuerdo a persona o cosa.

CONFRONTACION: Acción de confrontar.

CONFRONTAR: Carear, comparar; confrontar dos escrituras.

INEXACTITUD REGISTRAL
POR SU CONFRONTACION

I

Con la situación jurídica real o realidad jurídica extrarregistral

- **NO INDUCIDAS** (originarias del Registro)
  - Irregularidad de los asientos: Ej. vuelco erróneo.
  - Artículo 35 — Ley 17.801.
  - Presencia documental.
  - Homogeneidad documental.
- **INDUCIDAS** (no originarias del Registro)
  - a) Respecto de situaciones jurídico-registrales: Legitimación y Fe Pública Registral.
    - Faz documental
      - Matriz
      - Testimonio o copia
  - Errores: materiales o ideológicos
  - Ideológicos: Falsedad instrumental.
  - Materiales: Error u omisión respecto de la cosa sujeto.
  - b) Respecto de situaciones jurídicas no registradas (Artículo 20 Ley 17.801: Oponibilidad. Artículo 34 Ley 17.801).

II

Realidad fáctica
Causa:

- **INCOORDINACION ENTRE CATASTRO Y REGISTRO**
  - Mutaciones naturales: Ej. Aluvión o avulsión.
  - Cambios del actuar humano: Ej. Edif. "EN CONSTRUCCION", cuando en realidad está terminado.

Advertencia preliminar:

Si atendemos con exclusividad a la realidad registral, sin proponernos confrontarla con otras realidades, debemos afirmar y admitir, en principio, que el Registro es exacto. Ello es así, por el carácter de que gozan los asientos registrales; son instrumentos públicos a tenor de lo dispuesto por el artículo 979, inciso 2º del Código Civil. Hacen plena fe hasta tanto sean argüidos de falsos (artículo 993 del Código Civil). Puede concluirse entonces, que la realidad registral en principio es exacta, por el carácter que tienen la naturaleza de los asientos por imperio de la ley.

Desarrollo esquemático:

Si confrontamos la realidad registral con la realidad extrarregistral, observaremos que el Registro puede devenir en inexacto.

En la realidad extrarregistral advertimos:

— SITUACIONES JURIDICAS REALES: Expresadas a través de documentos e inscriptas en el Registro de la Propiedad.

— SITUACIONES JURIDICAS REALES: Expresadas a través de documentos y no inscriptas en el Registro de la Propiedad.

— SITUACIONES FACTICAS: Provocadas por la acción de la naturaleza y el obrar humano.

Planteada la problemática del tema en examen, determinaremos a continuación las causas motivantes de toda inexactitud registral:

I - Surgidas de la confrontación con la realidad jurídica extrarregistral:

A) NO INDUCIDAS (originarias del Registro). Tal el caso donde el asiento, ya sea por errónea transcripción del registrador, o por defectuosa publicidad de los mismos, provoca lo que denominamos "inexactitud registral en sentido estricto", esto es, la IRREGULARIDAD REGISTRAL, que en el primer supuesto se traduce en irregularidad de los asientos, y en el segundo la irregularidad está dada en el defectuoso cumplimiento del fin esencial del Registro, es decir, dar a publicidad los asientos tal cual ellos aparecen registrados.

B) INDUCIDAS (no originarias del Registro). Aquí debemos contemplar dos situaciones jurídico-reales diferentes, a saber:

1. **Registradas,** en tanto que la defectuosa registración es provocada porque el documento que accede al Registro adolece de errores u omisiones, materiales o ideológicos, tanto en el Testimonio y la Matriz, como exclusivamente en el primero. Dentro de los ideológicos tenemos por ejemplo, el caso extremo de la falsedad instrumental. La Provincia de Buenos Aires, con el propósito de impedir el ingreso en el Registro de la Propiedad de documentos apócrifos, asegurando el cabal ejercicio del Poder de Policía, evitando responsabilidades por su mal cumplimiento, impuso la vigencia del llamado "Folio de Seguridad", que por

sus características especiales reduce en gran medida la adulteración y/o falsificación de los instrumentos públicos. Evitando la consumación de delitos y garantizando la certeza de dichos documentos, también durante la circulación posterior a la registración.

Dentro de los errores materiales, puede señalarse la defectuosa descripción de la cosa o la inexacta mención del sujeto.

2. **No registradas,** existen situaciones jurídico-reales que habiéndose conformado en la realidad extrarregistral, no han tenido acceso al Registro. Ello provoca una inexactitud registral en la medida que el Registro publicita en un determinado momento a una persona como titular registral, cuando en la realidad extrarregistral ese individuo ya ha transferido el inmueble. Esta situación, por imperio del artículo 20 de la Ley Nacional 17.801, en derecho se resuelve en una exactitud, en tanto que aquellas situaciones jurídicas no registradas no pueden ser opuestas a los terceros interesados que desconocen la realidad jurídica extrarregistral. Pero las partes, sus herederos y los que han intervenido en la formulación del documento, como el funcionario público y los testigos en su caso, no podrán prevalerse de la falta de inscripción, y respecto de ellos el derecho documentado se considerará registrado.

II - **Surgidas de la confrontación con la realidad fáctica:**

En cuanto a la confrontación de la realidad registral con la realidad fáctica, puede originarse una discordancia, un desacuerdo, entre lo existente en el Registro y las realidades físicas o de mero hecho. Ejemplificando lo que antecede, tenemos el caso de un edificio inscripto como en construcción, o con ciertas medidas y superficie, cuando en la realidad fáctica ese edificio ya está terminado, tiene otras medidas y superficie diferente. Otro ejemplo lo da el aluvión y la avulsión.

Se ha mencionado la circunstancia fáctica de discordancia entre las realidades registral y extrarregistral, explicándose sus características y causas; toca ahora, aunque someramente por no constituir la esencia del tema en tratamiento, referirnos a lo que en gran medida puede lograr una atenuación significativa —cuantitativamente— de tales situaciones, esto es, un mejor acoplamiento funcional entre el Registro de la Propiedad Inmueble y el Catastro Territorial. En efecto el segundo, según su moderna concepción, tiene como actividad principalísima el señalar la ubicación, superficie y colindancia de los inmuebles, establecer el estado parcelario de ellos y regular su desarrollo. En síntesis recibir y brindar información sobre los datos físicos de los inmuebles. La delegación argentina al IV Congreso Internacional de Derecho Registral celebrado en el año 1980 en la ciudad de México, en su proyecto de despacho decía: "El Catastro inmobiliario es el registro de las realidades físico-parcelarias que centraliza su accionar en la función geotoporcartográfica y de relevamiento de los inmuebles existentes".

Los primeros tienen como función esencial hacer conocidos y oponibles los derechos sobre inmuebles, evitando de este modo, la producción de conflictos respecto de ellos. Se advierte así que Catastro y Registro, ostentan funciones bien diferentes, cuya coordinación resulta imprescindible para brindar a la comunidad información valiosa y precisa, que ha de producirse a través de una publicidad registral que sea fiel reflejo de la realidad extrarregistral, también en el aspecto fáctico.

Nuestra realidad nos ofrece muestras claras de la necesidad de satisfacer plenamente tal coordinación. Vale en el punto recordar al maestro español Roca Sastre quien en su obra **Derecho Hipotecario,** de imprescindible consulta por los registralistas decía: "Sin embargo a pesar de esta importancia fundamental de la finca, en nuestro sistema inmobiliario registral, por ser ella la base física del registro en su función del soporte material del dominio y demás derechos reales, cuya mutación jurídico real constituye al acto inscribible, la realidad física de la finca inmatriculada puede faltar por haber tenido acceso registral una finca imaginaria, puede haber sido inmatriculada la finca, con características distintas de las reales, o haber ingresado en todo o en parte en el registro una finca ya inmatriculada, produciéndose la irregularidad de la doble inmatriculación, así como cabe que la finca inmatriculada haya cambiado en sus características anteriores. Ello es debido a que la mayor parte de las veces las fincas se han inmatriculado en el Registro de la Propiedad sin justificación alguna catastral acerca de su existencia y características en la realidad jurídica".

Huelga decir que el catastro deviene como medio insustituible en la identificación del objeto (principio de especialidad o de determinación), elemento esencial de la relación jurídica; sin el mismo cabría a los registros su determinación por medio de los datos que aportan los títulos inscribibles, con toda su carga de negatividad.

Por ello la discordancia advertida entre los asientos registrales y la realidad fáctica exige, y así lo alentamos, un afiatamiento de ambas competencias administrativas, a través de una coordinación estrecha, posibilitando de esta manera el paralelismo casi exacto entre lo registrado y aquello que identificamos como realidad fáctica.

CONCEPTUALIZACION:

El desarrollo esquemático efectuado obliga a esta altura a conceptualizar la inexactitud registral en sus dos aspectos:

a) **Amplio:** Es toda discordancia que puede surgir de la confrontación de la realidad registral con la situación jurídico-real y la realidad fáctica;

b) **Restringido:** Es toda irregularidad que provenga de error u omisión en el asiento o en la publicidad de los mismos, por causas no inducidas (originarias) en su confrontación con la situación jurídico-real.

La inexactitud registral en el segundo aspecto es la que hemos dado en llamar "Irregularidad Registral".

Tal denominación no resulta caprichosa, habida cuenta que toda irregularidad detectada en sede administrativa, genera una responsabilidad.

Cabe señalar en este punto la importancia de la clasificación señalada, entre causas inducidas y no inducidas dado que las primeras no son imputables al registrador por no constituir una irregularidad registral, ergo, tampoco podrán acarrear responsabilidad.

RECTIFICACION: CONCEPTO

Etimológicamente rectificar significa reducir algo a la exactitud que debe tener.

Clases: Atendiendo a la naturaleza del documento rectificatorio, se distinguen tres tipos, a saber: judiciales, notariales y administrativas.

Nos ocuparemos exclusvaimente del primero por cuanto los dos últimos merecen tratamiento aparte por su extención y complejidad.

a) **Judiciales:** Dentro de esta categoría importa distinguir si la rectificación emana de la jurisdicción atribuida por la Ley a los Juzgados Civiles o Penales.

En el primer caso, además de constituir materia específica de su competencia entender en los asuntos derivados de la inexactitud registral sin limitaciones, corresponde señalar la aplicabilidad del principio dispositivo, en cuya virtud se confía a la actividad de las partes tanto el estímulo de la función judicial como la aportación de los materiales sobre los cuales ha de versar la decisión del Juez; por ello cabe concluir que el proceso, incoado por el interesado, habrá de rematar accediendo al Registro de la Propiedad el documento rectificatorio (Testimonio) y la pertinente rogatoria (Oficio).

El segundo caso se da cuando la rectificación registral tiene por base un documento (Sentencia) emanado del Juez penal, que accede al Registro de la Propiedad con el objeto de subsanar una de las consecuencias del delito, tal la inexactitud registral originada en falsificación y/o adulteración de documento público, así declarada judicialmente. Sin embargo, en la práctica se observa que de la mayoría de dichas sentencias no toma conocimiento el Registro, atento que la reparación de las consecuencias del delito prevista en el artículo 29 del C. P., resulta facultativa para el Juez. Por ello en este punto se propicia una reforma legislativa que contemple la obligatoriedad de ordenar aquellas rectificaciones de inexactitudes registrales inducidas a través del delito así declarado;

b) **Notariales:** Las escrituras aclaratorias, complementarias o rectificatorias y las anotaciones marginales que se llevan a cabo en la matriz y testimonio, de conformidad con el artículo 148 de la Ley 9020, tienen vinculación con el tema. Evitamos su desarrollo, por entender que su consideración trasciende la órbita de lo estrictamente registral, por corresponder más su tratamiento al ámbito notarial. Empero, no puede dejar de señalarse la íntima relación existente entre este tema y el de la calificación registral; esto último por la relevancia del principio de legalidad.

RECTIFICACION DE OFICIO

Toda Rectificación registral lleva consigo una variación, alteración, cambio, modificación de una determinada situación registral, en tanto que con ella se persigue purgar algún defecto, vicio o error, sea este material o conceptual de que adolezca un asiento, tanto recaiga en el objeto, sujeto, derecho o el documento mismo.

Si tratamos este tema de conformidad a las normas que regulan el sistema registral argentino, y nos atenemos a la letra del artículo 6º de la Ley Nacional 17.801, advertiremos que la situación registral **no varía de oficio, sino a petición de parte,** esto es que sólo varía por la rogación de quien tuviere interés legítimo en asegurar una inscripción.

Ahora bien, una vez que se hubiere practicado el cierre registral en un asiento, toda rectificación deberá realizarse mediante un nuevo asiento, dado que cerrado el mismo, no se permiten enmendaduras, tachaduras o raspaduras.

Los raspados, interlineados o enmendados, son permitidos en tanto sean salvados por el inscriptor responsable, a continuación de la última palabra del texto del asiento, y antes de la firma y sello que cierra el contenido del mismo (artículo 31, Decreto 5479/65, reglamentario del Decreto Ley 11.643/64 y de la Ley 17.801, para la provincia de Buenos Aires).

Si concebimos que toda rectificación importa una inscripción, debemos afirmar que la rectificación de oficio no es posible practicarla, atento el presupuesto del artículo 6º de la Ley 17.801. Este artículo desarrolla el llamado "Principio de Rogación" que significa que el procedimiento inscriptorio sólo puede ponerse en marcha (se impulsa) a instancia de parte, esto es, que sólo se inscribe o anota lo que se peticiona a través de la solicitud, en tanto que lo que se registra son documentos.

Si admitimos la Rectificación de Oficio, estaríamos aceptando una excepción a este principio de rogación, la cual evidentemente contraría la actual normativa legal, ya que no encontramos preceptos que convaliden en supuestos específicos esta modalidad, y menos aún principios o fórmulas orientadoras que guíen el modo de llevarla a cabo.

Por lo expuesto, y con el ánimo de enfatizar lo que decimos, afirmamos: que una vez que el documento estuviere registrado, esto es, configurando una determinada situación registral; que se hubiere practicado el cierre registral en el asiento de matriculación, la rectificación de oficio no es procedente.

Es dable señalar en este punto que la atribución conferida al Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires por la normativa del artículo 54, inc. f), 1ª parte, del Decreto 5479, en cuanto lo faculta a disponer de oficio la corrección de los asientos; debe considerarse referida a la subsanación de errores producidos en la faz operacional de la registración, en ejercicio del control de legalidad de los actos administrativos inherente a la función administrativa, sin que importe una auténtica rectificación de asientos, en cuanto a categoría y rango registral de estos últimos.

RECTIFICACION A PETICION DE PARTE

Nuestro criterio respecto de este subtema, ha merecido a través de lo dicho hasta ahora un tratamiento que, si bien parcializado, significó un adelanto de la postura que sostenemos; esto es, que la rectificación de inscripciones sólo procede a petición de parte, en la medida que el documento estuviera registrado, configurando una determinada situación registral por haberse practicado el cierre registral (Interpretación del artículo 6º de la Ley 17.801).

MODO DE LLEVAR A CABO LAS RECTIFICACIONES

Aquí se debe distinguir si la rectificación, aclaración o modificación, se produce por errores originarios del registro, no inducidos o de aquellos que han merecido la calificación de inducidos. En el primer caso deberá estarse a lo dispuesto por el artículo 35, 2ª parte de la Ley 17.801, para lo cual deberá tenerse a la vista el documento que originó la inscripción a rectificar, bastando la mera confrontación. En el segundo caso, se acompañará a la solicitud respectiva de rectificación, documento de idéntica naturaleza al que originó la inscripción, o resolución judicial que contenga los elementos necesarios a tal efecto.

Ambos casos de rectificación, en sede registral, deberán llevarse a cabo mediante la formulación de un nuevo asiento que expresará el error advertido en el anterior, rectificándolo claramente.

RESPONSABILIDAD DEL REGISTRO A CAUSA DE LA IRREGULARIDAD REGISTRAL

El Registro de la Propiedad tiene la función principal de publicitar la situación jurídica de los bienes y de las personas conforme los asientos que se originan en la registración de documentos.

Si esta función privativa y excluyente (Servicio Público) no se cumplimenta en forma adecuada, puede ocasionar perjuicios, daños por los que deberá responder.

En efecto, en nuestro país el servicio registral está monopolizado por el Estado. Los registradores como órgano del Estado, están sometidos al Derecho Administrativo. Su relación con el Estado es una relación de servicio, reglamentado por los estatutos de los agentes públicos y por leyes especiales. En su relación con los administrados, el Registro de la Propiedad, participa de los caracteres del Servicio Público, estos son: continuidad, regularidad, igualdad y obligatoriedad.

Aceptando entonces, que el registro pertenece a la Administración centralizada, sus actos, es decir, la de sus órganos se reputan emanados de la Nación o de la Provincia, si el Registro es Nacional o Provincial, a los efectos de la jurisdicción contencioso administrativa y del régimen de demandas.

Es criterio constante, acogido por la jurisprudencia de la Corte Suprema de la Nación y de la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires, que la responsabilidad por omisiones o informaciones erróneas del Registro de la Propiedad, compete al Estado. Para el caso de la Provincia de Buenos Aires, la Ley 5875/63 regula las demandas contra ella, por los particulares en controversia de carácter civil. Esta ley también impone la reclamación administrativa previa, en la cual los particulares podrán hacer valer y obtener sin inconveniente alguno, el reconocimiento de sus legítimos derechos. En el aspecto estrictamente registral la llamada reclamación previa se instrumenta a través de un procedimiento especial llamado "contencioso registral", normado por el Decreto Ley 11.643/63, capítulo II, artículos 44/50, ratificado por Ley 6716 y reglamentado por Decreto 5479/65.

Habiéndose esbozado así la noción genérica de responsabilidad del Registro en cuanto órgano de la Administración, indicándose también la normativa aplicable en el

ámbito de la provincia de Buenos Aires; corresponde ahora aproximarnos al fin último de este trabajo, tal el de limitar los alcances de esa responsabilidad.

Hemos ya conceptualizado las inexactitudes registrales, ahora bien, fundamentalmente la actividad registral se manifiesta a través de la publicidad, y ésta no es otra cosa que el reflejo del asiento publicitado; en consecuencia cuando la primera deviene errónea, es en la mayoría de los casos porque el segundo no concuerda con la realidad extrarregistral, con motivo de la inexacta registración de un documento.

Importa como conclusión del desarrollo temático efectuado, delimitar el tipo de inexactitud, que a nuestro juicio, asume el rol de causa motivante de responsabilidad; adelantamos desde ya nuestra opinión, afirmando que las únicas que ostentan tal relevancia son las inexactitudes registrales "no inducidas", es decir las que denominamos la "Irregularidad Registral".

Lo dicho descarta a las inexactitudes registrales "inducidas" como causas que originan responsabilidad registral; ello es así, dado que, como se explicitara al tratar este tipo de inexactitud, las mismas adquieren virtualidad propia fuera del ámbito del Registro, no siendo por tanto imputable a éste los efectos dañosos que ellos provoquen, a través de su publicitación; por lo demás es dable recordar la normativa del artículo 4º de la Ley 17.801, que expresa: "La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes".

Esta conclusión remata un aporte al IV Congreso Nacional de Derecho Registral, cuyo propósito esencial ha sido brindar una útil clasificación de las inexactitudes registrales, con la modesta pretensión de que ella constituya una herramienta idónea para delimitar, en un tema tan vasto, el ámbito de la responsabilidad imputable al registrador.

PONENCIAS:

Autores: Dra. Otilia L. Carides y Dra. Silvia S. Blanco.

A través de las ponencias elaboradas, intentamos hacer un aporte para el estudio de la problemática que plantea el tema, teniendo como base la experiencia recogida en nuestra actividad registral.

Para ello hemos tomado alguno de los aspectos que con mayor frecuencia se plantean en la realidad registral y cuyo tratamiento doctrinario provoca ciertas divergencias interpretativas.

1. a) La inexactitud registral no se encuentra limitada a los supuestos de error u omisión previstos en el artículo 35 de la Ley 17.801;

   b) El artículo 34 debe interpretarse como norma general, comprensiva de los supuestos no previstos expresamente en el artículo 35.