

REVISTA REGISTRAL

**REVISTA
REGISTRAL**

VII.4
1982 1 (4)

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 provocan, 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.

2. El artículo 35 de la Ley 17.801 consagra la norma general atinente a la forma de subsanar las inexactitudes, que provengan de error u omisión de los documentos, requiriendo el otorgamiento de otro de la misma naturaleza que el que la motivó. No obstante existen supuestos en los cuales esa exigencia no es imperativa.
3. El artículo 16 inciso d) de la Ley 17.801 al posibilitar la registración del derecho real de hipoteca, anticresis o usufructo, sin la previa inscripción de la adquisición del dominio a favor del constituyente, genera una inexactitud en cuanto a la titularidad.
4. La rectificación de la inexactitud portante en un documento notarial, puede subsanarse mediante otro de la misma naturaleza de carácter aclaratorio, rectificatorio o complementario, con la sola comparecencia del sujeto negocial u otorgante afectado, siempre que la rectificación no produzca cambios sustanciales en el negocio jurídico, se afecten derechos de los otorgantes o de terceros.
5. Si la inexactitud se refiere exclusivamente al estado civil del sujeto titular, para su subsanación bastará con el otorgamiento de una escritura rectificatoria con la sola comparecencia de la parte afectada, siempre que se sustente en documentación auténtica con fuerza de instrumento público.

FUNDAMENTOS

1. Si bien la Ley 17.801 en su capítulo VIII regula lo relativo a la rectificación de asientos (artículos 34 y 35), cabe destacar que la norma citada en primer término no es estrictamente de rectificación, por cuanto la misma define el concepto de inexactitud registral, siendo ésta una de las notas distintas de nuestro sistema registral inmobiliario.

El artículo 35 remite al concepto de inexactitud dado en el artículo 34, pero regulando únicamente los supuestos derivados de error u omisión en el documento y error u omisión material de la inscripción.

No obstante, del juego armónico de ambos preceptos se infiere la existencia de otro tipo de inexactitud no reguladas expresamente. Cabe concluir en consecuencia que el principio general está receptado en el artículo 34, conteniendo el artículo 35 una modalidad específica de éstas.

2. En la realidad registral se plantean situaciones, que configuran una excepción al principio general contenido en el artículo 35 de la Ley 17.801. Tal es el caso de la inexactitud originada en documentos notariales portantes de error en la designación de la nomenclatura catastral, o en la ubicación del inmueble por variación de los límites geográficos del Partido.

En ambos supuestos la subsanación puede devenir de documentos administrativos portantes de la rectificación.

En el ámbito de la provincia de Buenos Aires dichos documentos emanan de la DIRECCION PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL, organismo competente en la determinación de la realidad física parcelaria.

Tampoco será aplicable el principio de homogeneidad documental, cuando se trate de rectificar errores u omisiones materiales contenidos en los documentos judiciales, relativos a algunos de los elementos identificatorios del sujeto titular u objeto del derecho. A estos efectos bastará el documento notarial que rectifique la inexactitud, apoyándose en constancias documentales fehacientes, con fuerza de instrumento público.

3. Si bien el documento portante del derecho real de hipoteca, anticresis o usufructo debe bastarse asimismo, en cuanto a la legitimación del constituyente, su inscripción en forma autónoma al derecho que accede, produce una inexactitud con relación al sujeto titular de dominio, atento a que éste en la realidad jurídica extrarregistral ha perdido ese carácter, por la transmisión no reflejada en los asientos registrales.

Esta inexactitud se genera por no haber tenido ingreso al Registro el documento portante de la transmisión, o por su falta de rogación.

Por lo dicho su subsanación depende del ingreso del documento, configurándose de este modo uno de los supuestos de inexactitud no previsto expresamente en el artículo 35 de la Ley 17.801, que se refiere únicamente al error u omisión en el documento o en el asiento.

El procedimiento relativo a la inscripción por tracto abreviado a que hemos aludido, se encuentra regulado en la provincia de Buenos Aires a través de las Disposiciones Técnico Registrales 3 y 5 de 1980.

4. Las inexactitudes por error u omisión que devienen de documentos notariales, pueden ser de carácter material o ideológico (conceptual) y recaer sobre los siguientes elementos: titular del derecho, objeto o negocio jurídico.

Asimismo pueden hallarse contenidas en el documento testimonio o en el documento matriz.

Tratándose de error u omisión de carácter ideológico (conceptual) resultante del documento matriz, supuesto al que nos referimos, para su subsanación es menester el otorgamiento de otro de naturaleza aclaratorio, rectificatorio o complementario. Ahora bien, dependerá de la causa que origine el defecto, la posibilidad de su subsanación, siendo ésta factible únicamente cuando aquélla sea determinante de una nulidad relativa (conforme artículos 1045, 1058, 1059 y siguientes del C. Civil). Este documento subsanatorio puede ser otorgado unilateralmente por el sujeto negocial afectado, en tanto no se alteren derechos de los otorgantes o de terceros o no se produzcan cambios sustanciales en el negocio jurídico.

En consecuencia no es necesario a los efectos confirmatorios la comparecencia de ambas partes, cuando se trate de rectificar alguno de los elementos identificatorios de los sujetos otorgantes (estado civil, nacionalidad, nombres de los padres), del objeto (superficie, medidas y linderos) u otros aspectos que no alteren partes sustanciales del negocio jurídico. Cabe señalar no obstante que estas rectificaciones deben siempre apoyarse en documentos fideifacientes.

5. La manifestación efectuada por el sujeto titular con relación a los elementos identificatorios que complementan el nombre, contenidos en el documento, poseen una presunción de exactitud, que sólo puede ser modificada mediante documentos de la misma naturaleza, cuyo contenido se apoye en instrumentos fidedignos. Tratándose de una rectificación que no altera el negocio jurídico, resulta procedente su subsanación con la sola comparecencia del sujeto negocial afectado.

En la práctica se plantean los siguientes supuestos:

- 1) El sujeto compareció como soltero siendo en realidad casado. El documento subsanatorio deberá sustentarse en la respectiva partida de matrimonio que acredita fehacientemente su estado civil.
- 2) El sujeto compareció como de estado civil casado con determinada persona cuando en realidad lo estaba con otra. El documento subsanatorio deberá otorgarse con los mismos recaudos del caso anterior.
- 3) El sujeto compareció como de estado civil casado con determinada persona y en realidad es soltero. Si la supuesta cónyuge estaba casada con otra persona el documento subsanatorio deberá apoyarse en la partida de matrimonio que así lo acredite. Caso contrario deberá rectificarse judicialmente salvo que se plantee el supuesto de excepción que mencionaremos más adelante.
- 4) El sujeto compareció como de estado civil casado sin indicar el nombre de su cónyuge siendo en realidad soltero. En este supuesto no es procedente la rectificación por documento notarial en razón de no existir un instrumento fehaciente que acredite su verdadero estado, atento que se trata de demostrar un hecho negativo cuya comprobación será impracticable dadas las características de nuestros Registros de Personas. Consecuentemente deberá recurrirse a la vía judicial.

La enumeración practicada no abarca la totalidad de situaciones posibles de producirse en la realidad jurídica, por errónea mención del estado civil, pero es ilustrativa a los efectos de demostrar la vigencia del principio de "apoyatura o sustento instrumental" que hemos desarrollado.

No obstante ello, cabe señalar que existe un supuesto de excepción a ese principio general, que se configura cuando el sujeto compareció como de estado civil casado con determinada persona y en realidad es soltero. La comparecencia de la supuesta cónyuge ratificando la manifestación del titular, es suficiente a los fines de la autorización del documento subsanatorio.