

**REVISTA
REGISTRAL**

VII.4
1982 2 (5)

INEXACTITUD REGISTRAL

Autora: Dra. María Victoria Allende.

CONCEPTO:

Encaramos este trabajo a partir del concepto amplio de inexactitud registral que entendemos sabiamente enunciado por Ramón Roca Sastre al decir "... es discordancia o falta de paralelismo entre la realidad jurídica y el contenido del Registro en lo que se refiere a la situación jurídica real de una finca inmatriculada".

El supuesto de inexactitud que nos ocupa es el emergente del deterioro o destrucción total o parcial de asientos de dominio en el sistema de folio protocolizado, sus equivalentes de constitución de gravámenes hipotecario y el extravío, destrucción o deterioro de matrículas en el sistema de Folio Real. Asimismo, las inexactitudes provenientes de reconstrucciones efectuadas con datos insuficientes.

CAUSAS:

Como el Decreto Ley 17.801/68, en su artículo 39 dispone que: "... la guarda y conservación de la documentación registral estará a cargo de quien dirija el Registro..." debemos concluir que las causas de inexactitud antedichas son exclusivamente registrales.

Ello no obstante, no está de más recordar que en la Provincia de Buenos Aires, hace algunos años, tenían acceso a la consulta de protocolos, infinidad de profesionales del derecho (abogados y escribanos), gestores administrativos, personal de dependencias oficiales, referencistas de Bancos. Tal práctica devino dañosa con el correr del tiempo e hizo necesaria la modificación del sistema.

Distinguimos el deterioro, de la destrucción: el primero se verifica habitualmente en asientos de dominio añejos, manuscritos con tinta cuya legibilidad se ha vuelto poco más que una hazaña. La destrucción, en cambio, ataca asientos de antigua o reciente data.

A ello colaboran las tareas de encuadernación, manejo diario de protocolo o fichas de matrícula, su traslado por causas funcionales, etc.

EFFECTOS:

Los efectos inmediatos de la inexactitud aquí contemplada son básicamente dos: a) imposibilidad de extender los certificados a que aluden los artículos 22 y

siguientes del Decreto Ley 17.801/68 y b) la misma imposibilidad respecto de la inscripción de los documentos enumerados en el artículo 2º del decreto.

Los efectos mediatos: la consecuente responsabilidad del Estado por daños emergentes de tales inexactitudes (doctrina de los artículos 625 y 630, y artículos 1112, 1113 y 3147 del Código Civil. Fallo de la Suprema Corte de Bs. As. 2-6-59 Juris. Arg. I-98 f. 1782).

SUBSANACION:

El medio idóneo para proceder a la subsanación de estas inexactitudes es el de la reconstrucción de los asientos o fichas de matrícula respectivos, y corregir los asientos rehechos de manera imperfecta.

NORMAS VIGENTES:

En el orden nacional, rigen esta materia las disposiciones del Decreto Ley 17.801/68, artículos 34 y 35.

En la Provincia de Buenos Aires, el Decreto Ley 11.643/63 artículos 32 y 33, y el Decreto reglamentario 5479/65, artículo 54 inciso f, ambos ratificados por Ley 6736. Además las Disposiciones Técnico Registrales 2/81, artículo 1º inciso d) y 17/81.

A continuación transcribimos esta última:

“Artículo 1º — La reconstrucción de matrículas, legajos de propiedad horizontal y folios de protocolo para los supuestos de deterioro, destrucción o extravío, estará a cargo de los Departamentos Registración y Publicidad en sus respectivas Areas, los que procederán de oficio o a petición de parte, de la siguiente forma:

I - RECONSTRUCCION DE MATRICULAS

De oficio

- a) Solicitarán al Departamento Anotaciones Especiales (Sector Microfilmación) todos los antecedentes o documentación que existan en este Sector con relación a la matrícula a reconstruir.

A petición de parte

- a) En caso que el Sector Microfilmación no contare en sus archivos con la documentación referida a la matrícula que se pretende reconstruir, la Jefatura del Departamento Registración y Publicidad respectiva, solicitará a la Dirección Provincial de Catastro Territorial informe sobre titularidad de dominio y demás datos que pudieran ser de utilidad, tales como: Notario o funcionario autorizante, fecha del acto y naturaleza del mismo, etcétera;

- b) En este último supuesto, se requerirá por medio del Departamento Técnico Legal al funcionario autorizante o al Archivo que corresponda, copia de la escritura, certificada;
- c) Cuando el Departamento Técnico Legal lo estime pertinente, solicitará del titular o titulares de dominio, Declaración Jurada, con certificación de sus firmas, donde conste la existencia o no de gravámenes hipotecarios;
- d) La Declaración Jurada a que se refiere el apartado c), una vez correlacionada en la matrícula reconstruida, deberá microfilmarse.

II - RECONSTRUCCION DE LEGAJO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

De oficio

Con la documentación existente, en el Departamento Registración y Publicidad respectivo (archivo de minutas, ficheros de hipotecas y de medidas precautorias).

A petición de parte

- a) El Departamento respectivo solicita a la Dirección Provincial de Catastro Territorial informe sobre titularidad de dominio, Notario o funcionario interviniente, fecha y naturaleza del acto;
- b) Controlará en su respectiva Area el fichero de hipotecas y de medidas precautorias;
- c) Se dará cumplimiento a lo establecido en el punto c) del prenotado I;
- d) Deberá correlacionarse la Declaración Jurada en el legajo rehecho y se protocolizará al margen de la minuta correspondiente.

III - RECONSTRUCCION EN EL SISTEMA DE FOLIO PROTOCOLIZADO

A petición de parte

- a) El Departamento Registración y Publicidad solicitará a la Dirección Provincial de Catastro Territorial informe sobre dominio y todo otro dato de utilidad;
- b) Controlará en su respectiva Area el fichero de hipotecas y de medidas precautorias;
- c) Dará cumplimiento a lo establecido en el punto c) del prenotado I;
- d) Correlacionará la Declaración Jurada en el folio reconstruido y procederá a su protocolización al margen del mismo”.

“Artículo 2º — En todos los casos a que se refiere la presente disposición y cumplidos los recaudos, los Departamentos Registración y Publicidad remitirán los

expedientes al Departamento Técnico Legal a fin de que se ordene la protocolización o reconstrucción, según corresponda”.

“Artículo 3º — En los supuestos de reconstrucción de oficio, cuando no se cuente con algunos de los antecedentes necesarios, los Departamentos Registración y Publicidad, procederán a efectuar una reconstrucción **CONDICIONADA**, dejando constancia de tal circunstancia, la que sólo quedará consolidada para inscribir o certificar una vez verificado su contenido con la presentación del título respectivo y/o documentación pertinente”.

“Artículo 4º — Los funcionarios a cargo de los distintos sectores que componen los Departamentos Registración y Publicidad, informarán a la Jefatura Departamental respectiva, las causas que en cada caso, puedan haber determinado la destrucción, deterioro o pérdida del asiento, a fin de adoptar las medidas tendientes a evitar tales hechos”.

“Artículo 5º — Derógase la Disposición Técnico Registral 152/62 y la Orden de Servicio 2/81”.

“Artículo 6º — Insértese en el bibliorato correspondiente, como Disposición Técnico Registral y regístrese. Comuníquese a las Direcciones Técnica y de Servicios Registrales, como así también a todos los Departamentos de esta Dirección Provincial. Con nota de estilo, elévese a la Subsecretaría de Hacienda. Póngase en conocimiento de los Colegios Profesionales interesados. Cumplido, archívese”.

PROCEDIMIENTO:

Reconstruir significa volver a fabricar, erigir, edificar.

En relación a este objetivo, veamos el camino a seguir en la Provincia de Buenos Aires, según la Disposición Técnico Registral 17/81, transcripta.

Conforme su artículo 1º, estará a cargo de los Departamentos Registración y Publicidad, la iniciación del expediente de reconstrucción, medio idóneo para ello.

El proceso que se desarrollará a continuación, será diverso según sea la reconstrucción que se pretenda. Trataremos aquí los lineamientos generales.

No contando con ningún elemento, el Departamento aludido recurrirá a la Dirección Provincial de Catastro Territorial, recabando datos acerca de vigencia y titularidad, naturaleza del acto, fecha y lugar del mismo, funcionario autorizante y sede del Registro o Juzgado, existencia de retiro de plano P.H. que pudiera haber ocasionado traba de dominio —en su caso— y todo otro dato que pudiera ser de interés.

Es posible que el informe de la Dirección Provincial de Catastro Territorial, alerte sobre la existencia de sujeción del inmueble a expropiación, o de restricciones administrativas (por ochava, construcción de ruta, etc.), de plano de posesión, de unificación, subdivisión, etc.

Acto seguido, remitirá el expediente al Departamento de Anotaciones Especiales, el que indicará la existencia o ausencia de embargos, anotación de litis, medidas de no innovar, afectación del inmueble al régimen del Bien de Familia, etc., y en caso de

tratarse de un bien matriculado en sistema de folio real, proporcionará la documentación microfilmada referida al inmueble en cuestión, que obre en su poder.

En este estado, el Departamento Técnico Legal puede solicitar del funcionario autorizante (dato que habrá proporcionado Catastro) o del Archivo de Actuaciones Notariales, en su caso, fotocopia certificada de la escritura de la que se tomó razón en el asiento deteriorado, destruido o extraviado. Asimismo, confeccionará la minuta a reconstruir.

Finalmente, previa consulta del fichero de medidas cautelares y de hipotecas del área respectiva y mediando orden del Departamento Técnico Legal, la minuta o matrícula se RECONSTRUYE. Cabe advertir aquí que el fichero de hipotecas de algunos Departamentos Registración y Publicidad se encuentra actualmente en formación, por lo que la consulta mencionada en el párrafo anterior quedaría reducida a los embargos.

Esta descripción del procedimiento lo ha sido partiendo del supuesto de una reconstrucción en caso de deterioro o extravío detectada por el Registro, el que actúa así de oficio y contando con elementos que le proporcionan sus propias dependencias, los organismos que operan como colaboradores (Catastro, Archivos) y funcionarios a cargo de Registros notariales.

Dicho asiento contará con la nota aclaratoria de haber sido reconstruido por Expediente N° ... de fecha... y, en el caso de no contar con fichero de hipotecas, llevará la prevención de no poder determinar el Registro si existen tales gravámenes constituidos con anterioridad a la fecha de reconstrucción.

Si la reconstrucción se efectuara a petición de parte, la Disposición vigente habilita al Departamento Técnico Legal "...cuando lo estime pertinente..." a solicitar Declaración Jurada del titular de dominio "...sobre existencia o no de gravámenes hipotecarios...", la que llevará firma certificada por notario. Esta declaración se protocolizará o microfilmará (caso de folio protocolizado o real) y su efecto más notable será eliminar la prevención de no poder informar el Registro sobre la existencia del derecho real sobre el que versa.

Trataremos brevemente la reconstrucción de asiento registral de hipoteca.

Solicitaráse a parte interesada presentación de testimonio de escritura de constitución del gravamen y la minuta a reconstruir.

Por el Departamento Técnico Legal se requerirá al Departamento Recepción y Prioridades informe sobre las constancias del Libro Diario acerca del título presentado. En caso de coincidir esas constancias (fecha y número de ingreso, funcionario autorizante, titular del derecho, devoluciones, reingresos, salida, etc.) y además las obrantes al margen del dominio (que no existen ampliaciones, cancelaciones, etc.) con la documental glosada en el expediente, se ordenará su reconstrucción.

PONENCIA:

Entendemos que la D.T.R. 17/81 puede ser perfeccionada o completada conforme con la experiencia adquirida luego de su puesta en vigencia.

- a) En los casos de reconstrucción de oficio no obviar la solicitud de informe a la Dirección Provincial de Catastro Territorial, dado que toda vez que exista una variación física del inmueble, es probable que sólo ante ese informe nos enteremos;
- b) Exigir en todos los casos de reconstrucción a petición de parte, la Declaración Jurada del o de los titulares de dominio, la que se referirá no sólo a la existencia o inexistencia de gravámenes hipotecarios, sino a derechos reales en general, inclusive comprenderá la constancia de no haber enajenado el inmueble (o los inmuebles resultantes en caso de fraccionamiento);
- c) Siempre en los casos de reconstrucción peticionada por el interesado, exigir el testimonio debidamente inscripto (o fotocopia certificada por escribano). Con la obligación emergente del artículo 35 inciso 9), Ley 9020, impuesta a los escribanos, se contará con un elemento más de juicio;
- d) La nota de **CONDICIONADO** con lo que prevendrá en el asiento reconstruido, debe extenderse a toda reconstrucción —sea de oficio o a petición de parte— en la que no se haya contado con los elementos mencionados en los puntos b) y c) de esta ponencia;
- e) Propiciar la pronta confección de ficheros de hipotecas en los departamentos registración y publicidad que no cuenten con él y conservar la práctica de fichado de embargos aun en los casos en que Microfilmación conserve el dato. Esta duplicación puede parecer excesiva pero, subsidiariamente, tendrá un valor indiscutible.

Se argumentará que tanta exigencia obsta a la celeridad de las reconstrucciones. Es exacto. Pero reconstruir sin mediar la documentación propuesta implica poner en peligro la fe pública registral.

PRIMERAS JORNADAS IBEROAMERICANAS DE DERECHO REGISTRAL

Tuvieron lugar en Córdoba entre el 17 y el 21 de agosto de 1982 y fueron convocadas y auspiciadas por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba; Universidad Notarial Argentina; Federación Argentina de Colegios de Abogados; Universidad Nacional de Córdoba; Universidad Católica de Córdoba; Registro General de la Provincia de Córdoba y Colegio de Abogados de Córdoba.

El temario elegido y las conclusiones a las que se arribaron son elocuente demostración del alto nivel alcanzado por el Derecho Registral en los órdenes nacional e internacional.

Cabe señalar que los temas tratados por las Comisiones I y II servirán, sin duda, de valioso aporte al V Congreso Internacional de Derecho Registral a reunirse en Roma.

Como ya es habitual en acontecimientos de esta magnitud, el Registro de la Propiedad de Buenos Aires envió una delegación que participó intensamente en las discusiones de comisión, aportando así todo su bagaje de experiencias prácticas y de conocimientos teóricos, tan apreciados por los estudiosos del tema.