



**UNIVERSIDAD ABIERTA INTERAMERICANA**

**Facultad de Derecho y Ciencias Políticas**

**Sede Regional Rosario**

**Carrera de Abogacía**

**Consideraciones entorno a la errónea toma de razón por parte del registro de la propiedad inmueble**

**Año: 2012**

**Tutor:** Diana Pilot

**Alumno:** Martín Travella

**Título al que aspira:** Abogado

**Fecha de presentación:** 23/03/2012

## **Dedicatorias y agradecimientos:**

A mi familia, pilares fundamentales que me sirvieron de sostén en todo momento.

A las personas que me apoyaron incondicionalmente y estuvieron junto a mí en este ciclo de mi vida.

A mi tutora, Diana Pilot, que colaboró en este trabajo.

A los docentes que contribuyeron a mi formación académica y permitieron que pueda llegar a esta etapa.

## **1-Resumen.**

El objeto de estudio de este trabajo es la Publicidad Registral y las consecuencias que derivan de la falta de toma de razón o la errónea toma de razón por parte de los Registros. Se procurará una descripción del mismo a través de su evolución histórica, nociones, conceptos y fundamentos. De esta manera abordaremos en el primer capítulo, todo lo referido a la publicidad en general y los sistemas registrales. Comenzaremos por definirla, analizando sus posibles orígenes, relacionándola con diversos acontecimientos y procesos históricos. Así haremos un recorrido analizando los diversos antecedentes Nacionales, la legislación comparada y la vinculación con el Derechos Registral y los Sistemas Registrales.

Este primer tramo de la investigación permitirá al lector tomar conocimiento del tema a abordar y llevarlo a comprender con más claridad lo desarrollado en el segundo capítulo.

En el capítulo dos centramos especialmente nuestra atención en los Principios Registrales, que son pilares fundamentales de la publicidad registral actuando como pautas orientadoras de cada sistema registral. Estos principios surgen de la legislación que regula la materia, están por encima de la norma y permiten inferir reglas a cada una de las situaciones jurídicas registrales.

En el tercer capítulo ceñiremos la cuestión de la responsabilidad del Registro, que si bien en su carácter de público permite a quien tenga un interés legítimo averiguar el estado jurídico de los bienes, documentos, etc.; engendrando a su vez un importante grado de responsabilidad. Veremos de este modo los distintos supuestos en los que el Estado deberá responder de manera directa a través de sus reparticiones públicas. Principalmente hemos desarrollado este trabajo teniendo en cuenta los distintos tipos de

responsabilidad que han ido surgiendo a lo largo del tiempo por medio de los Registros, entre ellos podemos destacar las responsabilidades emergentes por informes erróneos, errores registrales, levantamiento indebido de embargos y cumplimiento defectuoso de funciones. Vemos que si a raíz de un informe erróneo o un error registral se produce un perjuicio en el patrimonio de un particular, por ejemplo cuando se causa la frustración de la garantía a un acreedor embargante, en estos casos estamos en posición de demandar al Estado por indemnización del daño sufrido.

En las conclusiones finales esbozaremos algunos cambios que consideramos favorables a los intereses de los particulares que se ven afectados muchas veces por los actuaries negligentes y defectuosos de las reparticiones públicas Nacionales y Provinciales.

## **2-Estado de la cuestión.**

Antes de la reforma la responsabilidad del Estado se encontraba esbozada en el Art. 43 del Código Civil, que sostenía que no se podía ejercer contra las personas jurídicas, acciones criminales o civiles por indemnización de daños, aunque sus miembros en común, o sus administradores individualmente, hubiesen cometido delitos que redunden en beneficio de ellas. Según la letra de este precepto, no podía hacerse efectiva contra el Estado “persona jurídica de existencia necesaria” ningún tipo de responsabilidad extracontractual.

Hoy día con la reforma se dejó de lado el viejo texto del Art. 43, que tantas dificultades interpretativas había originado, por el siguiente, que ya no deja lugar a dudas acerca de la responsabilidad amplia del Estado en las hipótesis que estamos

considerando: Las personas jurídicas responden por los daños que causen quienes las dirijan o administren, en ejercicio o en ocasión de sus funciones. Responden también por los daños que causen sus dependientes o las cosas que tengan a su cargo.

El panorama se complementa en nuestra jurisprudencia con precedentes de todos los matices. La tendencia mayoritaria ha sostenido que el Estado al imponer la obligación de munirse de un certificado del Registro de la Propiedad, cobrando un derecho especial por ese servicio, debe prestarlo en forma regular, que responda a las garantías que ha querido asegurar, de lo contrario estaríamos frente a una falta de servicio. La Corte Suprema de Justicia Nacional a partir del caso “Vadel J.F c/Provincia de Buenos Aires” decidió modificar su anterior doctrina respecto del fundamento de la responsabilidad del Estado en hipótesis de certificaciones erróneas emanadas del Registro de la Propiedad Inmueble, entendiendo que: quien contrae la obligación de prestar un servicio lo debe realizar en condiciones adecuadas para llenar el fin para el que ha sido establecido, siendo responsable por los perjuicios que causare su incumplimiento o su irregular ejecución. Esta idea objetiva de la falta de servicio encuentra fundamento en la aplicación por vía subsidiaria del Art. 1112 del Código Civil, que establece un régimen de responsabilidad por los hechos y las omisiones de los funcionarios públicos en el ejercicio de sus funciones, por no cumplir sino de una manera irregular las obligaciones legales que les están impuestas.

### **3-Marco teórico.**

Revistiendo los derechos Reales el carácter de absolutos, es decir, debiendo respetarse por todos, es menester que ellos sean conocidos, y ese conocimiento se cumple a través de su publicidad.

Antes de la sanción del Código Civil existían en nuestro país, desde la época de la colonia, registros de hipotecas, y aun de otros derechos reales sobre inmuebles, pero llegados en forma bastante defectuosa, y el principal medio de publicidad lo constituía la tradición.

Al redactar el Código Civil Vélez adopta como medio de publicidad la tradición, con excepción del derecho real de hipoteca respecto del cual, no mediando entrega de la cosa, por la naturaleza misma del derecho, hubo de recurrir a la registración como único modo de publicitarlo.

Frente a lo instituido por el Código Civil pronto se hizo sentir la insuficiencia de la tradición como medio de publicidad, y las legislaturas locales fueron adoptando en sus leyes el sistema del Registro.

Ahora bien para poder comprender e interpretar de una manera más adecuada el desarrollo de nuestro trabajo, se esbozaran a continuación los siguientes conceptos:

1. Empezaremos hablando sobre los derechos reales que son los cimientos de nuestro trabajo. “El derecho Real es un derecho absoluto, de contenido patrimonial, cuyas normas sustancialmente de orden público, establecen ente una persona (sujeto activo) y una cosa (objeto) una relación inmediata, que previa publicidad obliga a la sociedad (sujeto pasivo) a abstenerse de realizar cualquier acto contrario al mismo (obligación negativa), naciendo para el caso de violación una acción real y que otorga a sus titulares las ventajas inherentes al *ius persecuendi* y al *ius praeferendi*”.<sup>1</sup>

2. Ahora pasaremos a definir a la publicidad registral, que de acuerdo al derecho comparado tiene distintas acepciones: “Podemos decir que en nuestro derecho la

---

<sup>1</sup> Allende, Guillermo L. Definición analítica del Derecho Real, Breve explicación de sus elementos. Derechos Reales, [Revista en línea]. 1993. Disponible desde: <http://www.monografias.com/trabajos7>

publicidad es un sistema de divulgación destinado a hacer cognoscibles por todos, en cualquier momento, determinadas situaciones jurídicas, con el fin de tutelar esos derechos y lograr la seguridad del tráfico jurídico”.<sup>2</sup> El cabal conocimiento de la situación jurídica en que se hallan los titulares de derechos es la mejor protección que se puede brindar a todos los intereses y por eso el Estado suele tomar a su cargo la función publicitaria, para facilitar la cognoscibilidad, es decir la posibilidad de conocer los derechos, sus titularidades, gravámenes y mutaciones. Tanto los derechos reales como los derechos personales se oponen contra todos ya que a nadie debe perturbarse en el tranquilo ejercicio de las prerrogativas que de ellos surgen. En el “Derecho Romano” los modos de adquirir la propiedad se cumplían a través de la realización de determinadas formalidades. Así pueden mencionarse: la mancipatio, la in iure cesio, la usucapio, la adjudicatio y la traditio que era el modo más importante de adquirir la propiedad. Según el “Sistema Francés” originario el Derecho Real se transmitía por la sola fuerza del contrato, y la celebración de éste, en consecuencia constituía suficiente publicidad. Por su parte el sistema del código civil Alemán plasmó una larga evolución que arranca en épocas primitivas y sobrevivió a la recepción del derecho Romano con su sistema de “traditio”, para llegar a ser uno de los sistemas registrales más perfectos que se conocen. Y por último veremos el sistema Australiano o “Sistema Torrens”, que es uno de los sistemas más nombrados y fue ideado por Roberto Torrens para Australia del sur en el año 1853, extendiéndose luego a toda Australia y a países como Irlanda, África, Canadá y algunos estados de Norte América. El mismo también sigue el sistema del Folio Real, que era obligatorio para los inmuebles de propiedad del Estado y

---

<sup>2</sup> *Ibidem* [Revista en línea]. 1993.

facultativo para los particulares, no obstante su éxito ha sido tal en Australia que un alto porcentaje de las tierras se ha registrado e incorporado a dicho sistema.

3. A continuación definiremos al Derecho Registral Inmobiliario como “el conjunto de normas que regulan la matriculación de los inmuebles, la registración de los derechos que recaen sobre ellos, la anotación de las medidas cautelares, determina la forma y recaudos necesarios para efectuar los asientos y organiza las funciones del registrador”.<sup>3</sup> Tomamos este concepto como uno de los más importantes a incorporar, ya que la publicidad Registral hoy en día vive y se materializa a través de los Registros y el Derecho Registral en su conjunto.

4. Según Roca Sastre: Debe entenderse por principios Registrales, “*el resultado de la sistematización o coordinación técnica del ordenamiento jurídico registral, en una serie sistemática de bases fundamentales, orientaciones capitales o líneas directrices del sistema*”.<sup>4</sup> En rigor de verdad, constituyen las pautas orientadoras de cada sistema registral. Son los que permiten resolver con mayor grado de acierto los distintos casos que pudieran presentarse.

5. Finalizando definimos el concepto de los certificados e informes, ya que son herramientas fundamentales de nuestro capítulo III. Para López de Zavalía: “El certificado de ley exigido para la regularidad de la actuación fedataria es un documento público emitido por el Registro a solicitud del escribano o funcionario que se propone autorizar un instrumento público de mutación real o por un delegado notarial de éste y que tiene por fin informar a tenor de los asientos, garantizando patrimonialmente la exactitud y la inmutabilidad de lo informado dentro del plazo y las condiciones

---

<sup>3</sup> Musto, N.J. Derechos Reales. primera edición, tomo II. Buenos Aires: Astrea; 2000. p. 403.

<sup>4</sup> García Coni R. R.- Frontini. A. A. Derecho Registral Aplicado. Tercera edición. Buenos Aires: Lexis Nexis; 2006. p. 93.

subjetivas y objetivas que resultan de la ley y dando lugar a un asiento en el folio que provoca un cierre condicional del mismo”.<sup>5</sup>

En conclusión podemos decir que antes de la época de las colonias solamente existían Registros de hipotecas y sobre otros inmuebles que se realizaban de una manera defectuosa, luego con la aparición de los Registros en las distintas provincias el régimen de inscripción tomo una notable evolución, dando también lugar a numerosos problemas.

6. Respecto al ámbito de aplicación, veremos que la Ley 17.801 debe reputarse complementaria del Código Civil (Art 42).

Justamente por ello el Art 1 dispone que quedarán sujetos a su régimen “los registros de la propiedad inmueble existentes en cada provincia, en la Capital Federal y Territorio Nacional de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur”. Ello significa por tanto que su ámbito de aplicación se extiende a todo el territorio de nuestra Nación.

En efecto como lo pone de relieve Borda, el criterio que ha seguido el legislador al dictar esta ley que legitima la existencia de los Registros Provinciales para distinguir las facultades propias de la Nación y de las Provincias en esta materia, es el siguiente: todo lo que hace a la organización y al funcionamiento de los registro, el procedimiento de registración y el trámite correspondiente a las impugnaciones o recursos que se deduzcan contra las resoluciones de sus autoridades, son materia propia de las leyes locales (Arte 38); en tanto que todo lo referente a los documentos que deben inscribirse, la forma de matriculación e inscripción, sus efectos, la publicidad de los asientos, es materia de legislación de fondo, estando por ende regido por la ley Nacional.

---

<sup>5</sup> Americo Atilio Cornejo. Derecho registral. Buenos Aires: Astrea;1994. p. 149.

#### **4-Introducción**

Este trabajo pertenece al área del Derecho Privado, dentro de este al Derecho Civil y al Derecho Registral.

Se aborda la presente investigación desde la órbita del Derecho Registral, principalmente el inmobiliario que es la base de nuestro trabajo, relacionándolo principalmente con el Derecho Comercial, el Derecho Civil y el Derecho Administrativo.

El tema elegido esta basado en la responsabilidad que tiene el Registro por la omisión o el error en las certificaciones o informes. Su titulo es ‘Consideraciones en torno a la errónea toma de razón por parte del registro de la propiedad inmueble’.

Se propone como objetivos generales demostrar las consecuencias por la falta o errónea toma de razón por parte de los registros, y la necesidad de crear un fondo de reserva con características similares al denominado contrato de seguro, que garantice a los particulares un resarcimiento cuando surjan omisiones o errores ocasionados por el registro; así también se propone investigar las distintas fuentes doctrinarias y jurisprudenciales que existen en nuestro país en materia fondos de garantía y contratos de seguros que puedan ser de utilidad para el caso tratado; explicitar y analizar la responsabilidad de los registros ante el incumplimiento de sus funciones Estatales.

Particularmente se propone identificar los conflictos de intereses que se ocasionan en virtud de los errores u omisiones en informes o certificados. Delimitar la responsabilidad de las entidades estatales, en este caso la del Registro de la propiedad inmueble, a través de la creación de un fondo de reserva, analizando los casos en que es viable la reparación y cuando queda descartada. Indagar las diferentes posiciones que

existen en doctrina y en jurisprudencia sobre la responsabilidad del registro, para poder determinar con exactitud la extensión de la misma.

La metodología empleada para el desarrollo de este trabajo, consistió en la utilización de los siguientes recursos: Doctrina, fallos jurisprudenciales, revistas especializadas, conclusiones de congresos, y diarios nacionales.

Comencé, dentro de las técnicas utilizadas, con la búsqueda de material general sobre el “Sistema de Torrens” (Sistema Australiano), y posteriormente sobre el tema de la responsabilidad del Registro de la Propiedad Inmueble, puntualmente sobre errores y omisiones provocados por funcionarios o empleados de este.

Recolecté datos sobre los problemas que ocurrían en la práctica debido a su insuficiente regulación. Y por último, culminé con el análisis jurisprudencial sobre el tema.

Hoy en día los problemas más frecuentes que se nos presentan en el tema tratado son los siguientes:

- 1- ¿Cómo se resuelven los conflictos que se originan como consecuencia de un informe erróneo del Registro?
- 2- ¿Si a raíz de un informe erróneo se produce un perjuicio en el patrimonio de un particular, podrá éste demandar al Estado por indemnización del daño sufrido?
- 3- ¿Existe responsabilidad de las personas jurídicas por los daños que causen quienes las dirigen o administran?
- 4- ¿Existe responsabilidad de los funcionarios o empleados del registro? ¿Que ocurre en el caso de que estos sean insolventes?

Hemos visto como la publicidad de los derechos reales sobre inmuebles se concreta a través de las certificaciones e informes que expide el Registro de la Propiedad Inmueble, los cuales deben tener a la vista los escribanos o funcionarios para poder autorizar los actos de transmisión, constitución o cesión de derechos reales sobre inmuebles; y es a partir de aquí donde comienzan a surgir los diversos inconvenientes, muchas veces emanados del incumplimiento o actuar defectuoso de los funcionarios o empleados del registro.

Los puntos que pretendo probar son:

La necesidad de regular legalmente un fondo de reserva, tomando como antecedente el fondo de garantía implementado por el “Sistema de Torrens” y los denominados seguros de fidelidad, tal como surge de la XXV Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble.

La inminente necesidad de reglamentar un fondo destinado a los casos de falta de servicio que puedan surgir de los empleados y/o funcionarios, nos obstante lo que surge de las Reuniones Nacionales de Directores del Registro de la Propiedad Inmueble. Este fondo de reserva se encuentra respaldado por la conveniencia de cubrir la eventual responsabilidad civil de agentes y funcionarios del registro, y así poder afrontar integralmente el monto de las indemnizaciones que puedan surgir como consecuencia de los daños y perjuicios derivados de errores registrales, sin perjuicio de las posibles sanciones disciplinarias que podrían imputarse. Lo que se pretende también, es que ante una posible eventual insolvencia por parte de un funcionario estatal, con este fondo se estaría librando de responsabilidad no solo al funcionario público sino también al Estado.

También lo que pretendo demostrar es la necesidad de crear varias alternativas para poder llevar a cabo este “fondo de reserva o de garantía”. La primera consiste en imponerlo como un fondo de naturaleza obligatoria para todos los empleados o funcionarios del registro, a través de la creación de un consejo integrado por tres miembros como mínimo y elegidos por los propios agentes del registro; ya que si bien el error es o puede ser cometido por la persona humana, el responsable directo será el Estado porque es él el que está prestando el servicio de manera directa, por ende lo que se busca con la creación de este fondo es delimitar la responsabilidad del estado. Y la segunda opción sería poder afrontar el daño causado por la actividad irregular y deficiente del agente o empleado público a través de un porcentaje que se descontará del impuesto de sellos, mediante la creación de una ley que determine que para todos los documentos o instrumentos registrales se descontará un porcentaje estipulado que será destinado a cubrir el “fondo de reserva”.

El Estado hoy en día asume una obligación de resultado, por ende el factor de atribución de responsabilidad es objetivo. Lo que se pretende con esto es delimitar la responsabilidad del estado y hacer efectivo el derecho de defensa de los terceros o administrados.

Proponemos como objetivos generales y específicos los siguientes:

1. Determinar el marco teórico y práctico de la Ley Registral Inmobiliaria N° 17.801 haciendo referencia a los sistemas y principios registrales.
2. Analizar los distintos conflictos que se puedan exteriorizar entre los titulares de los derechos reales como consecuencia del defectuoso funcionamiento del Registro de la Propiedad Inmueble.

3. Demostrar la importancia que cumple la publicidad registral en nuestro derecho, resaltando su importante función en el comercio jurídico y en el desarrollo del crédito.
4. Analizar las ventajas de la publicidad registral en el tráfico inmobiliario actual, y la necesidad de darle un valor preponderante en el momento de resolver conflictos.
5. Demostrar la creciente importancia que la registración está tomando hoy en día en los Estados modernos.
6. Analizar cual será responsabilidad del registro por errores u omisiones en informes y certificados.
7. Determinar cuál será la responsabilidad del Estado como prestatario de un servicio que él monopoliza.
8. Analizar cuál va a ser la responsabilidad de los agentes o funcionarios públicos por el cumplimiento defectuoso o irregular de sus funciones.

## **Capítulo I**

### **La publicidad de los Derechos Reales y Los Sistemas Registrales.**

**SUMARIO:** 1-Introducción 2-Los derechos reales. 2.1-Concepto. 3-La publicidad registral. 3.1-Tipos de publicidad. 4- Antecedentes históricos. 5-Legislación comparada. 6-Antecedentes nacionales. 7-El Derecho Registral Inmobiliario. 7.1-Concepto. 7.2- Autonomía del derecho registral. 8-La misión de los Registros. 9-Los sistemas de publicidad: 9-Sistemas no registrales. 10-Sistemas registrales. 10.1- Sistema de transcripción e inscripción. 10.2- Registros constitutivos. 10.3-Registros declarativos. 10.4-Registros no convalidantes. 10.5- Registros convalidantes. 10.6-Registros Personales. 10.7- Registros Reales. 11- El sistema registral en el derecho Argentino. 12- Conclusión.

## **1-Introducción**

La registraci3n de los derechos reales tiene antecedentes hist3ricos antiguos, seg3n lo analizaremos; pero en el Estado moderno est3 tomando importancia siempre creciente. Es que los registros, y en especial los de la propiedad, satisfacen m3ltiples necesidades que puntualizaremos:

- 1) En primer t3rmino los inmuebles y los muebles de relevancia econ3mica son una importante fuente impositiva; un correcto registro permite identificar a los titulares del dominio y dem3s derechos reales, as3 como verificar las transmisiones tambi3n gravadas.
- 2) El Estado moderno est3 atento al r3gimen de la propiedad de la tierra, vigila su producci3n, combate los latifundios y minifundios. Todo ello requiere inexcusablemente una apropiada registraci3n.
- 3) La planificaci3n est3 en la m3dula del Estado moderno, y ella se funda en una completa informaci3n que en materia de propiedad s3lo pueden brindarla los registros y catastros.
- 4) Los registros constituyen, adem3s, un r3gimen de publicidad que permite a terceros adquirentes de derechos reales sobre un bien conocer el estado en que ese bien se encuentra, qui3n es su due1o, qu3 derechos lo gravan.
- 5) De igual modo, permiten conocer con facilidad el patrimonio de una persona, impidiendo la ocultaci3n de bienes en perjuicio de los acreedores, a quienes los registros les facilitan el embargo de los bienes del deudor.
- 6) Desde el punto de vista del propietario, clarifica sus derechos y en algunos sistemas (no en el nuestro) lo pone a cubierto contra cualquier defecto del t3tulo de adquisici3n. Lo cierto es que el derecho intervencionista estatal propio de la creciente

socialización de los pueblos modernos requiere registros lo más completos y precisos que sea dable lograr. Y no es aventurado afirmar que la registración tiene perspectivas de constante ampliación y perfeccionamiento como instrumento imprescindible de ese proceso de socialización.-

## **2-Los Derechos Reales**

### **2.1-Concepto:**

Los Derechos Reales son los derechos subjetivos de naturaleza patrimonial cuyo objeto normal son las cosas, sobre las que acuerdan al titular un señorío oponible “erga omnes”, en cuya virtud, éste puede obtener por sí y sin necesidad de intervención de otro sujeto de derecho, las ventajas propias del instituto. Estos Derechos constituyen el soporte jurídico de situaciones políticas y económicas vitales para toda la organización de la sociedad. Los alcances, los límites y las formas de ejercicio de los derechos de propiedad sobre las cosas encuentran su regulación en esta materia.

Asimismo se ocupa de varios de los Derechos de Garantía más importantes que al permitir actuar directamente sobre la cosa de diversos modos según el derechos de que se trate, posibilitan una más segura satisfacción de interés del acreedor.

En definitiva, los Derechos Reales son los que conceden al titular un señorío inmediato sobre la cosa (jus in re), el cual es pleno o completo en el dominio y menos pleno en las desmembraciones del dominio (usufructo, servidumbres) y en los derechos de cosa ajena.

### **3-Publicidad de los Derechos Reales:**

En materia de Derechos Reales: la publicidad es la exteriorización de situaciones jurídicas reales, a los efectos de que posibilitando su cognoscibilidad por los terceros interesados, puedan serles oponibles. Su razón de ser estriba en el carácter absoluto de estos derechos. En la nota del art 577 del Código Civil, Vélez Sarsfield expresa: “no se concibe que una sociedad este obligada a respetar un derecho que desconoce”. Los derechos Reales que se ejercen por la posesión son públicos por naturaleza, pues la misma, no solo es la exteriorización del derecho Real, sino también su propio contenido. La publicidad no es necesaria respecto de los terceros en general, en cambio si lo es en cuanto a los terceros interesados para que el mismo les sea oponible. Son aquellos que de no cumplirse con la publicidad, pueden invocar un interés legítimo en desconocer, en cuanto a ellos respecta, la transmisión o constitución del derecho real que se trate, y por lo tanto, la misma le resulte oponible.

#### **3.1-Tipos de Publicidad**

Según indica Marina Mariani de Vidal, “En el ámbito de los Derechos Reales la misma puede hacerse efectiva de distintas maneras. Y así nos encontramos, por eje, por un lado, con la llamada *publicidad natural, posesoria, o traditiva* que se concreta con la entrega material de la cosa objeto del derecho (sistema adoptado originariamente por Vélez en nuestro Código Civil, salvo en materia de hipotecas). Y por el otro, con la que se cumple a través de la inscripción de los actos relativos a los derechos reales en registros creados al efecto, denominada *publicidad registral*”.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Reina Tartiere, Gabriel. Manual de Derecho Registral Inmobiliario. Buenos Aires: La Ley; 2000.

#### **4- Antecedentes históricos**

Si bien la registración tiene técnicas propias, y siendo un fenómeno propio de la época contemporánea, existen antecedentes valiosos de legislaciones antiguas.

En Grecia, a medida que las relaciones comerciales fueron intensificándose, empezó a generalizarse la costumbre de remitir los contratos a los archivos de cada ciudad, en donde quedaban registrados. Parece, sin embargo, que el propósito de esos registros era meramente fiscal y que su fin era tan sólo asegurar el pago del impuesto que gravaba las transmisiones de inmuebles.

Otro medio de publicidad utilizado en Grecia era el de gravar las operaciones de transmisión o constitución de derechos reales en placas de mármol que se exponían en lugares públicos; pero estas inscripciones no eran obligatorias, de modo que su valor práctico era muy relativo. A un perfeccionamiento mayor llegó la publicidad inmobiliaria en Egipto. Los egipcios se caracterizaron por su amor por las formas escritas; la escritura se practicó más firmemente que en otros pueblos de la antigüedad. Las escrituras eran registradas en oficinas especiales y el registro daba valor de autenticidad al contrato y constituía una prueba de los derechos de propiedad para ambas partes. La organización de los registros era bastante perfecta: los documentos se agrupaban en tomos, confeccionándose índices por orden cronológico, con notas relativas al tipo de los contratos, nombre de las partes, etc.

En el Derecho germánico, en cambio, la publicidad por medio de registros adquiere pronto una importancia destacada. Hacia el año 1100 aparecen las noticias de los primeros libros que llevaban los consejos de las ciudades para archivar oficialmente los documentos. Los primeros libros fueron bastante deficientes, puesto que se consignaban los actos de acuerdo con el orden cronológico de su ocurrencia; pero más

adelante por cada casa empezó a llevarse una inscripción, en la que debe encontrarse el origen del moderno folio real. Poco a poco se fue concediendo a la inscripción en los registros una importancia creciente, al punto de que, finalmente, se la reputó como un acto creador de derecho; es decir la inscripción era constitutiva de derechos y hacía fe pública respecto de las partes y de terceros.

## **5- Legislación comparada**

En el mundo moderno, el registro ya se encuentra plasmado en todos los países del mundo. Los sistemas de registración se pueden dividir en tres grandes grupos: A- el sistema Francés originario del Código Civil, B-el sistema Germano, C- y el sistema Australiano o “sistema de torrens”.

a) De acuerdo con un primer sistema, el registro inmobiliario no es requisito ineludible para la transmisión o constitución de los derechos reales entre las partes, pero sí es requisito inexcusable de la oponibilidad del acto respecto de terceros. Tal es el sistema del derecho francés, italiano, argentino, etc.<sup>7</sup>

b) En el sistema germánico, en cambio, la inscripción no tiene efectos de mera publicidad, sino que es constitutivo aun para las partes; en otras palabras, entre las mismas partes no hay transmisión, modificación o constitución de derechos sin la inscripción. Sin embargo, los efectos de la inscripción no son exactamente los mismos respecto de las partes y respecto de terceros. Acorde con el art. 891 del Código Civil alemán, cuando alguien tiene un derecho inscripto a su favor en el registro, se presume que le corresponde ese derecho. Es lo que se llama principio de legitimidad. Pero entre

---

<sup>7</sup> Borda, Guillermo A. Tratado de Derecho Civil, Derechos Reales, Tomo II. Segunda Edición. Buenos Aires: Perrot;1978. p:426.

las partes, es posible impugnar el acto en que se fundó la registración y, por consiguiente, obtener la cancelación de ésta. En cambio, respecto de terceros de buena fe la presunción de legitimidad del acto no admite prueba en contrario (art. 892 C.Civil alemán).<sup>8</sup>

c) Finalmente, el sistema Torrens, vigente en Australia y algunos Estados de América del Norte, confiere al registro una máxima importancia: la inscripción del inmueble en el registro a nombre de una persona confiere a ésta una situación de propietario definitiva e inatacable, sea con relación a las partes, sea con relación a terceros. Si ha existido vicio en las transmisiones no por ello queda afectada la transmisión porque se supone que el nuevo propietario recibe su título del Estado, de tal manera que el anterior propietario carece de acción de reivindicación y todo su derecho consiste en una acción de daños y perjuicios contra el Estado, que es, repetimos, quien otorga cada nuevo título.<sup>9</sup>

El procedimiento para las transmisiones es muy sencillo, basta con enviar al Registro el certificado del título acompañado de un memorándum redactado en formulario de acuerdo con modelos preestablecidos, en el que las partes hacen constar la enajenación y lo suscriben haciendo legalizar las firmas por un Juez de Paz u otro funcionario autorizado.

Hecha la inscripción el Registro entrega al adquirente un nuevo certificado que constituye su título.

---

<sup>8</sup> *Ibidem.* p: 426-427.

<sup>9</sup> *Ibidem.* p: 427-428.

Agreguemos, para terminar, que la matriculación de los inmuebles en el sistema Torrens no es obligatoria, pero su éxito ha sido tal en Australia, que un elevadísimo porcentaje de las tierras se ha registrado e incorporado a dicho sistema.

## **6- Antecedentes nacionales**

Como se sabe, Vélez Sarsfield al tratar acerca de de la adquisición o transmisión de los derechos reales adoptó el llamado sistema del “título y el modo”, por tanto la adquisición de derechos reales exigía el cumplimiento de dos requisitos: la escritura y la tradición. Vélez Sarsfield admitía la necesidad de publicidad en materia de adquisición y transmisión de derechos reales y pensó que el medio propio para lograr esa publicidad era la tradición. En la extensa nota del art.577 del Código Civil transcribiendo el párrafo de Freitas consigna que: “Por la naturaleza de las cosas, por una simple operación lógica, por un sentimiento espontáneo de justicia, por el interés de la seguridad de las relaciones privadas a que se liga la prosperidad general, se comprende desde el primer momento que el derecho real debe manifestarse por otros caracteres, por otros signos que no sean los del derecho personal y que esos signos deben ser tan visibles y tan públicos cuanto sea posible. No se concibe que una sociedad esté obligada a respetar un derecho que no conoce”.

Vélez Sarsfield rechazó en general el sistema de publicidad registral, admitiéndolo únicamente y con carácter de excepcional en materia de hipotecas. Y es evidente que aquí jugaban razones de orden práctico, pues al no existir tradición, la única manera de conocer el gravamen que pesaba sobre el bien era mediante la creación de un registro. Con esta salvedad, Vélez se manifestó contrario a los Registros, fundando extensamente su opinión en la nota final al título de la extinción de las

hipotecas. En síntesis, expresa: A.- la reglamentación de los registros es tan compleja, que constituye códigos que hacen nacer más cuestiones que las que procuran evitar; B- no se gana nada con el registro, pues si los títulos inscriptos son viciosos, pueden ser anulados, por defectos de forma o de fondo; C- no existe todavía experiencia sobre el resultado del sistema del Registro, ni puede calcularse su complejidad y extensión en pueblos en que puede ser tanta la subdivisión de la propiedad por la ley de las sucesiones; D- en su mayor parte los títulos en nuestro país son defectuosos, lo que generaría problemas para el registro; E- finalmente, en diversas provincias sería difícil encontrar personas capaces para llevar esos registro y organizar el catastro de propiedades. En suma, Vélez Sarsfield creía inconvenientes los registro, aunque no descartaba que pudiera llegar un día en que fuera posible aceptar su creación.

No obstante los hechos demostraron que las mismas no eran demasiado consistentes, pues poco tiempo después de la sanción del Código Civil, apenas transcurrida una década comenzaron a crearse Registros en las distintas jurisdicciones locales, al margen del Código Civil, dada la utilidad y necesidad de su implementación.

Es así como efectivamente las distintas Provincias se dedicaron a organizar los registros respectivos. El primero de ellos, fue establecido en la Provincia de Buenos Aires a través de la Ley 1276 de año 1879, un año antes de nacionalizarse la ciudad de Buenos Aires transformándose en capital de la República Argentina, sucesivamente, las restantes provincias organizaron sus propios Registros.

En todas estas Leyes, era común la disposición que los actos que se inscribían en el Registro de la Propiedad no producían efectos respecto a terceros sino desde la fecha de su inscripción. Cabe decir que en los primeros tiempos estos registros estuvieron en manos de particulares, pasando luego a ser dependencias de las distintas jurisdicciones

Estatales. Desde el primer momento de la creación de los Registros, estos fueron tachados de inconstitucionales, el argumento que se esgrimía era que mediante los mismos se pretendía incorporar un recaudo mas al título y al modo del Código Civil, para considerar operada la transmisión dominial. Esta era la postura compartida por la generalidad de la doctrina Nacional, con excepción de Salvat, quien sostenía que las Provincias estaban facultadas para organizar tales registros en ejercicio del denominado poder de policía no delegado al Gobierno Federal. Pero pese a tales opiniones adversas, los Registros continuaron funcionando debido a la gran utilidad que prestaban, a punto tal que un distinguido Jurista como Bielsa llego a calificarlos como “feliz anomalía institucional”.<sup>10</sup>

Esta objeción constitucional quedó finalmente superada cuando la ley 17711 reformó el art. 2505 del Código Civil, estableciendo: la adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponde. Esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas.

De esta manera, el requisito del registro quedaba incorporado al Código Civil y legitimados, por consiguiente, los Registros organizados por las provincias. Luego el sistema había de consolidarse y completarse con la sanción de la ley 17.801, sobre registro de la propiedad inmueble.

La discordancia se planteo en el IV Congreso Nacional de Derecho civil, celebrado en Córdoba en el año 1969. Allí se dijo que en rigor de verdad existía tal

---

<sup>10</sup> Dr. Cessari, Nelson. Manual de Derechos Reales. Rosario; 2006.

contradicción entre la primera y la segunda parte pero que la ley 17.801 que entro a regir simultáneamente con la ley 17.711, había adoptado por la ultima parte. Así en el mencionado congreso se deajo sentado que el art 2505 del Código Civil y la ley 17.801 habían establecido en nuestro derecho un sistema registral declarativo en orden a la opinibilidad de la adquisición frente a terceros interesados.

Entonces pese a su redacción, lo cierto es que la tradición no fue suprimida como “modo” a los efectos del nacimiento de los derechos reales. Así el derechos real se constituye por “título” y “modo” y como tal es válido entre las partes y el reducido número de personas a que se refieren los art. 3135 y 3136 del Código Civil. En cambio, para su oponibilidad frente a terceros interesados será necesaria su inscripción en el correspondiente registro.

## **7- El Derecho Registral Inmobiliario.**

### **7.1- Concepto.**

“El Derecho Registral Inmobiliario es el conjunto de normas que regulan la matriculación de los inmuebles, la registración de los derechos que recaen sobre ellos, la anotación de las medidas cautelares, determina la forma y recaudos necesarios para efectuar los asientos y organiza las funciones del registrador”<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Musto. Ob cit. p: 403.

Por su parte García Coni entiende por derecho registral, la sistematización de principios relacionados con la dinámica de los derechos inscribibles en relación con terceros.<sup>12</sup>

Al derecho registral le interesan los derechos reales en su faz dinámica.

Para Molinario el derecho registral inmobiliario es una parte del derecho registral que se refiere “al conjunto de principios y normas destinados a reglar la organización y funcionamiento de los organismo estatales encargados de receptor fundamentalmente los actos y documentos concernientes a los derechos reales o a los que los afectan, relativos a

inmuebles, así como también las formas y resultados de tales registraciones y, por último, los efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de ella”.<sup>13</sup>

## **7.2- Autonomía del derecho registral.**

Durante mucho tiempo, todo lo relacionado con la instrumentación, constitución y transmisión de los derechos reales, fue estudiado en nuestras universidades como capítulos del Código Civil. Veremos que la autonomía del derecho registral se sustenta en que el referido tiene sus propias normas dentro del derecho positivo, sus propios principios, su propios objeto de estudio, sus propios requisitos y sistemas notariales, por lo que el derecho notarial amerita una cátedra independiente de otras ramas del derecho. Hoy en día en Argentina existe la carrera notarial.

---

<sup>12</sup> García Coni R. R.- Frontini. A. A. Ob cit. p: 36.

<sup>13</sup> -Molinario, AE. (dir). Curso de Derecho registral inmobiliario, Bs.As.: Registro de la Propiedad Inmueble; 1971. p:26.

Hoy la Universidad Notarial Argentina desarrolla cursos sobre derecho notarial, historia y organización del notariado, técnica escrituraria y sobre derecho registral, analizando los derechos reales desde el punto de vista de su dinámica y su contenido económico. Las necesidades del tráfico jurídico tornan imprescindible el funcionamiento de los registros de la propiedad y el estudio de sus características funcionales, así como de los principios que informan su cometido de tutela jurídica y de exaltación del derecho de propiedad.

García Coni expresa que el derecho registral posee a) autonomía pedagógica: ya que su estudio metódico se aparta radicalmente de otras nociones jurídicas tradicionales y requiere la formación de especialistas; b) autonomía normativa: por contar las disposiciones de tipo registral con su propio ordenamiento; c) Autonomía doctrinal: Merece ser considerado autónomo ya que reúne todos los elementos que dieron ese carácter a los otros derechos.

## **8- La misión de los Registros.**

El Registro de la Propiedad cumple una función en lo referente a la publicidad que consiste en hacer saber a los terceros determinadas situaciones jurídicas relacionadas con los inmuebles siendo sus constancias públicas a fin de que los terceros interesados puedan acceder a las mismas en la forma que determinan las respectivas reglamentaciones.

Así lo establece el art. 21 de la ley 17801 que expresa: “El Registro es público para el que tenga interés legítimo en averiguar el estado jurídico de los bienes, documentos, limitaciones o interdicciones inscriptas...”. “Las disposiciones locales

determinaran las forma en que la documentación podrá ser consultada sin riesgo de adulteración, pérdida o deterioro”.

La información podrá obtenerse ya sea mediante la consulta de los asientos por los interesados (a quienes les serán exhibidos en la forma que determinen las disposiciones locales), a través de las certificaciones o informes que sobre dichos asientos expida el registro.

Desde ya que tienen interés legítimo en conocer los asientos registrales los titulares de los derechos inscriptos, los organismos estatales, el Poder Judicial y los que ejerzan las profesiones de abogado, escribano, martilleros, procurador, ingeniero o agrimensor y los gestores acreditados ante el Registro, y cualquier otra persona que acredite interés legítimo en la consulta quienes, ante una negativa injustificada del Registrador, podrán interponer los recursos administrativos o judiciales pertinentes. De esta forma se efectiviza el principio de publicidad formal que hace posible que el registro sea público para quien tenga interés justificado en averiguar el estado de sus asientos.

Respecto a la forma, efectos y alcances de la publicidad que brinda el registro, nos referiremos a estos temas al tratar el principio de publicidad.

## **Los sistemas de publicidad**

### **9-Sistemas no Registrales:**

Aquí la publicidad se cumple no a través de la inscripción en los registros sino por otros medios.

Así en el sistema Francés originario del Código Civil (anterior a la ley hipotecaria de 1855), donde las transmisiones de derechos Reales quedaban perfeccionadas por la sola celebración del contrato.

Los inconvenientes derivados de este sistema puestos de manifiesto por nuestro codificador en la nota de art. 577 del Código Civil, especialmente en su 3º parte, a cuya lectura remitimos se hicieron sentir en la propia Francia, por lo que en el año 1855 se sancionó una ley que modificó sustancialmente el régimen conforme veremos al estudiar el sistema francés.

Debido a ello es justamente que Vélez adopta la tradición como medio de publicidad, que saca a su entender de las sombras en que se encontraba sumida la creación de los derechos reales según el derecho francés, y lo pone de manifiesto a toda la sociedad, a través de la realización de actos materiales sobre la cosa, que son necesariamente a los efectos de la consumación de aquélla.

## **10- Sistemas Registrales:**

Si bien la tradición puede servir como sistemas de publicidad en comunidades pequeñas, también se torna totalmente ineficaz cuando no media tal circunstancia, puesto que queda prácticamente oculta, como ocurría con la celebración del contrato en el Derecho Francés.

Se vuelve entonces indispensable contar con otro medio para poner en conocimiento de terceros la existencia de un derecho real, y se llega a dicho medio a través de los registros, en los cuales deben inscribirse todos los derechos reales que se constituyen, así como su transmisión y extinción.

Ello en su primer momento, funcionó solo para los inmuebles pero el incremento cada vez mayor de la riqueza mobiliaria hizo que aparecieran también registros destinados a los muebles, originándose la categoría de “*cosas muebles registrables*”. Eje: automotores, buques y aeronaves, etc.

En la actualidad los países registran los procesos de enajenación y constitución de derechos reales sobre inmuebles, lo que tiene como efecto derivado el fomento del crédito.

### **10.1- Sistema de transcripción e inscripción.**

Según la manera de llevar los registros, los sistemas pueden ser:

Sistema de transcripción: Exige la transcripción íntegra y literal de los actos relativos a los derechos reales (constitución, transmisión, inscripción) Eje. Sistema de la ley hipotecaria Francesa de 1855.

Sistema de inscripción: Los títulos se inscriben haciendo una síntesis de ellos. Eje: el sistema adoptado actualmente por nuestro país actualmente.

### **10.2- Registros Constitutivos.**

Encuadran en la clasificación genérica de registros de derechos, en contraposición a los registros de títulos. Transforman los derechos personales en derechos reales. En este sistema, la inscripción es un modo sustitutivo o complementario de la tradición.

En las inscripciones constitutivas, el Registro es un elemento de la mutación jurídico real inmobiliaria, ya que la modificación jurídica real surge sólo mediante la inscripción.

En los países que no cuentan con un notariado orgánico de tipo latino, compuesto por profesionales- funcionarios, los registros deben ser necesariamente constitutivos, ante la incertidumbre de los antecedentes jurídicos invocados.

Por eso se dice que estos registros son exactos e íntegros, ya que para ellos no hay más realidad jurídica que la que figura en sus asientos, convirtiéndose esto en su mayor ventaja ya que mientras los otorgantes del acto no procedan a su inscripción, carecen de toda protección estatal, siendo en consecuencia la inscripción obligatoria.

El más grave inconveniente de estos registros es que posterga hasta último momento el cambio del derecho personal al derecho real, lo que implica un grave riesgo en la consolidación del derecho. Otra falencia del sistema es que dificulta la concertación de negocios jurídicos simultáneos, impidiendo las ventajas del tracto abreviado. En estos registros el negocio en gestión no está protegido, y esto trae aparejado un lapso de desconfianza recíproca.: el vendedor se resiste a entregar la cosa mientras no reciba el precio, y el comprador por su parte no lo pago hasta obtener la cosa. Se crea así un círculo vicioso y al no ser posible la contratación directa (dinero al recibir la cosa) se utiliza generalmente la fórmula "dinero contra inscripción", lo cual obliga a la designación de un depositario del precio, incurriéndose en gastos adicionales como honorarios, seguros, comisiones, etc.

Ciertamente se habla de registros constitutivos cuando nos referimos al nacimiento de los derechos reales, ya que para algunas anotaciones (como por ejemplo medidas cautelares) siempre el registro tiene carácter constitutivo.

### **10.3- Registros Declarativos.**

Al respecto resulta de interés aclarar que la inscripción es declarativa cuando la mutación jurídico- real inmobiliaria se opera independientemente del registro. Es decir, que tiene una función rectificadora del contenido inexacto de registro, porque como la modificación jurídico-real ya ha surgido antes, su inscripción pone en armonía al registro con la realidad jurídica extra registral. Acá la inscripción se exige solamente a los efectos de oponer el derechos a terceros, es decir, que sirve para “declarar” a estos un derecho Real ya existente entre las partes; es un mero medio de publicidad.

A su vez los hermanos Mazeaud sostienen que: “la publicación de un acto tiene el solo efecto de hacerlo oponible a terceros. La inscripción no es por tanto una condición de validez del acto, ella no opera la transferencia del acto publicitario ni cubre los vicios que lo afectan. Se trata de una pura medida de publicidad”.<sup>14</sup>

Entre sus ventajas encontramos: a) razonable distribución de tareas entre el autor del documento, a cargo de la calificación intrínseca, y el registrador, que puede circunscribirse al examen de las formas extrínsecas de aquél, ateniéndose a lo que resulte de él y de los asientos respectivos, con la reducción del tiempo de procesamiento y la posibilidad del tracto abreviado.; b) que no se demora el nacimiento del derecho real hasta su inscripción registral, sino que el nacimiento del derecho real surge con el cumplimiento del título y del modo, siendo en consecuencia preexistente a su inscripción; c) que en virtud de los principios de bloqueo registral y de reserva de prioridad a los que nos referiremos en la parte pertinente de este trabajo, se protege los negocios en gestión.

---

<sup>14</sup> Andorno Luis O., Marcolini de Andorno Marta. Ley nacional registral inmobiliaria, Ley 17.801 Comentada, Anotada. Buenos Aires: Hammurabi; 1989. p: 250.

#### **10.4- Registros no convalidantes.**

En este sistema de Registración, la inscripción no tiene la virtualidad de sanear los defectos que pudieran estar afectando el acto causal. En nuestro Derecho en virtud del art 4 de la Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17.801: “La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes”. El carácter declarativo de la inscripción hace que la misma no tenga carácter convalidante. Ello así por cuanto dicha registración tiende simplemente a publicitar una relación jurídica que se ha producido extrarregistralmente. Tal hecho significa por tanto, como bien lo apunta Roca Sastre que, “la registración no puede producir efectos en completa desconexión con el título que la provocó. La inscripción no puede tener virtualidad suficiente como para borrar por el solo hecho de producirse, las irregularidades que pudiere ostentar el acto causal que le dio origen”.<sup>15</sup>

#### **10.5- Registros Convalidantes.**

En estos registros el asiento de inscripción purga los vicios del derecho registrado, estableciéndose a favor del titular del derecho inscripto una presunción *juris et de jure*, erigiéndose en un arma ofensiva para el titular del mismo ya que lo que no aparece en el asiento no admite prueba en contrario., porque se apoya en una presunción *juris et de jure*.

Para García Coni, “la única manera ética de llegar a la convalidación sería por medio de la prescripción tabular, que representa una sanción al negligente que no hizo valer sus derechos en el momento oportuno y que en esta época de comunicación no

---

<sup>15</sup> *Ibidem.* p: 81.

puede ignorar si han sobrevenido riesgos, para lo cual bastaría una pequeña modificación al art. 4° de la ley 17801, sugiriendo el autor el agregado “*mientras no hayan transcurrido cinco años*”.”<sup>16</sup>

### **10.6- Registros Personales.**

En este sistema registral se tiene en mira a la persona titular del derecho. Los títulos se asientan por orden cronológico, confeccionándose luego índices alfabéticos con el nombre de las partes. De allí que la búsqueda se realice con el nombre de las titulares, o sea que, conociendo el nombre del titular, se puede saber si los derechos reales figuran inscriptos a su favor. Eje: Sistema de Capital Federal anterior a la sanción de la Ley Nacional Inmobiliaria 17.801.

De acuerdo lo establece el art 30 de la Ley 17.801, el Registro tendrá secciones donde se anotaran las declaraciones de inhibición de las personas para disponer libremente de sus bienes y toda otra registración de carácter personal que dispongan las leyes nacionales o provinciales y que incida sobre el estado o la disponibilidad jurídica de los inmuebles.

Dado que el sistema que estamos analizando no permite obtener un informe rápido y claro acerca del estado jurídico de cada inmueble, se ha ideado otro que se lleva tomando como base, no a la persona del titular, sino la cosa sobre la que recaen los derechos. Son los denominados Registros Reales.

---

<sup>16</sup> García Coni R. R.- Frontini. A. A. Ob cit. p:79.

### **10.7- Registros Reales.**

Como el sistema mencionado no permite obtener un informe rápido y claro acerca del estado jurídico de cada inmueble, se ha ideado otro que se lleva tomando como base, no la persona del titular, sino la cosa sobre la que recaen los derechos de allí su nombre de “Registros Reales”.

Por este sistema cada inmueble está matriculado con su correspondiente numero de orden, asignándosele una hoja especial llamada “folio real” donde se asientan toda constitución, transmisión o extinción de los derechos reales que tienen por objeto el inmueble al que le corresponde dicho folio, bastando con el estudio del mismo, a los efectos de conocer es estatuto jurídico-real del inmueble. Eje: nuestro sistema actual y el Alemán.

## **11- El sistema registral en el Derecho Argentino.**

El Código Civil de Vélez Sarsfield estableció la publicidad registral para las hipotecas derecho que no goza de publicidad posesoria pero no para los demás derechos reales. Para la adquisición derivada por actos entre vivos de los demás derechos optó por la teoría romana de título y modo. “El primero, entendido como negocio jurídico o causa fuente de la adquisición y el segundo, en tanto todo hecho o acto de cumplimiento necesario para que opere la adquisición, debiendo considerarse ambos elementos indisolublemente unidos. Como resulta de la conjunción de los arts. 2602 (título) y art. 577 (modo).

Como se dijo anteriormente, Vélez rechazo en general el sistema de publicidad registral admitiéndolo únicamente con carácter excepcional en materia de hipotecas. Y

es evidente que aquí jugaban razones de orden práctico, pues al no existir tradición, la única manera de hacer conocer el gravamen que pesaba sobre el bien era mediante la creación de un registro.

Sin embargo, atento la seguridad que brindaba la registración, comenzaron a organizarse en nuestro país los registros inmobiliarios, en las órbitas provinciales, excediendo lo dispuesto por el Código Civil. Por tal motivo fueron tildados de inconstitucionales, erigiéndose como lo expusiera el Dr. Rafael Bielsa en una feliz anomalía institucional; postura compartida por la mayoría de la doctrina Nacional excepto Raymundo M. Salvat, quien sostenía que las provincias estaban facultadas para organizar tales registros en ejercicio del denominado poder de policía no delegado al Gobierno Federal.

Tal tesis mayoritaria (inconstitucionalidad de los registros mobiliarios) fue sustentada por la Corte Suprema de Justicia de la Nación, al decir acerca de las mencionadas disposiciones de las leyes de Registro de Catamarca y de Mendoza. En dichos pronunciamientos el alto tribunal sostuvo que tales leyes locales resultaban vulneradoras del art 67, inc. 11 de la Const. Nacional, pues el Código Civil es el único cuerpo que puede legislar acerca de la adquisición, transmisión y pérdida del dominio, estando por ende vedado a las provincias establecer otros requisitos que los establecidos en el mismo.

La ley 17711, del año 1968, introduce los registros inmobiliarios en el Código Civil, poniendo fin a la inconstitucionalidad que pesaba sobre los mismos. Con motivo de la reforma introducida, el art. 2505 quedó redactado de la siguiente manera: “La adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros

inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda. Estas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas”.

La interpretación del precepto sobre todo en los primeros tiempos suscito más de una polémica debido a la contradicción existente entre la primera y última parte. Pues si nos atenemos textualmente al primer párrafo pareciera que la adquisición no quedaría perfeccionada hasta tanto no se cumple con la inscripción, es decir que estaríamos en presencia de un régimen de inscripción registral constitutivo. En tanto que la segunda parte es terminante al exigir la inscripción sólo al orden a la oponibilidad del derecho frente a terceros interesados.

Seguidamente se promulgó la ley 17801 complementaria del Código Civil, la que entró en vigencia con carácter retroactivo en forma simultánea con la ley 17711, el 1º de Julio de 1968, de acuerdo con lo dispuesto por el art. 42 que expresa: “La presente ley es complementaria del Código Civil y comenzará a regir el 1º de Julio de 1968”.

Esta ley contiene disposiciones sustantivas o de fondo y algunas adjetivas o de procedimiento, reservando a la esfera provincial lo relativo a organización y recursos (arts. 9, 38, 43), pero sobre las pautas que la misma ley formula a efectos de lograr uniformidad en la reglamentación a dictar por cada una de las provincias, lo que contribuye a una mayor seguridad y publicidad más ordenada.

La redacción del art. 2505 del Código Civil dio lugar a diversas interpretaciones doctrinarias en cuanto al carácter declarativo o constitutivo de la inscripción postulada.

Así Manuel J. Adrogué estima que lo característico de los derechos reales es su oponibilidad a terceros, si ésta comienza con la inscripción, solo serán derechos reales los que están registrados.<sup>17</sup>

García Coni señala que “una cosa es la constitución de un derecho, (forma de ser) y otra distinta son sus efectos con relación a terceros, a quienes en principio no podrá perjudicar mientras tal derecho real no esté inscripto (forma de valer)”.<sup>18</sup>

La inscripción registral viene así a perfeccionar la adquisición del derecho real a los fines de su oponibilidad a terceros interesados.

En el IV Congreso Nacional de Derecho Civil, celebrado en Córdoba en 1969, se aprobó la recomendación que establecía que en el actual régimen, la inscripción registral no es necesaria entre partes y su exigencia se refiere a los efectos respecto de terceros.

Solamente debe merecer amparo el tercero interesado, que aparte de tener un interés legítimo, debe ostentar buena fe en el sentido de ignorancia de la inexactitud del registro en cuanto a la situación jurídico real del bien.

Resulta fundamental en esta cuestión el contenido del art. 20 de la ley 17.801 que reza: “Las partes, sus herederos y los que han intervenido en la formalización del documento, como el funcionario autorizante y los testigos, en su caso, no podrán prevalecerse de la falta de inscripción, y, respecto de ellos el derecho documentado se

---

<sup>17</sup> Adrogué, M.J. Inscripción registral inmobiliaria, LL, 137-670.

<sup>18</sup> García Coni R. R. - Frontini. A. A. Ob cit. p.75.

considerará registrado. En caso contrario, quedarán sujetos a las responsabilidades civiles y sanciones penales que pudieran corresponder”.

El fundamento de este artículo es obvio y se ajusta al principio de buena fe, ya que en tal situación, no pueden las personas mencionadas en el mismo alegar falta de publicidad, ya que conocen o deben conocer (como es el caso de los herederos como continuadores de la persona del causante) los actos celebrados. Respecto de estas personas la ley presume registrado a su respecto el derecho documentado.

En este sentido, la enumeración contenida en el art. 20 de la ley del Registro de la Propiedad Inmueble 17.801, no es taxativa, por lo que una correcta interpretación de esta norma lleva a la conclusión de que tampoco podrá prevalerse de la falta de publicidad, cualquier persona que tenga conocimiento efectivo del acto.

## **12- Conclusión.**

Habiendo realizado una descripción general de la cuestión, ya estamos en condiciones de poner de manifiesto algunas consideraciones.

El análisis efectuado demuestra que la registración de los derechos reales tiene antecedentes históricos antiguos; pero en el Estado moderno juega una importancia creciente, ya que hoy en día los registros y en especial los de la propiedad satisfacen múltiples necesidades de carácter público y privado que conviene puntualizar: En primer término debemos decir que de dicha registración deviene un régimen de publicidad que hace a la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario. El Código Civil no regulaba la inscripción registral de los derechos reales con excepción de la hipoteca. En segundo lugar corresponde mencionar que los inmuebles y los muebles de relevancia

económica son una importante fuente impositiva, y que un correcto registro permite identificar a los titulares del dominio así como verificar las transmisiones también gravadas. Los registros constituyen además, un régimen de publicidad que permite a terceros adquirentes de derechos reales, conocer el estado en que esos bienes se encuentran. Finalizando con este análisis debemos decir que las necesidades del tráfico inmobiliario motivaron la aparición de los registros inmobiliarios provinciales, al margen de la normativa nacional, cuyo tilde de inconstitucionalidad fue superado al introducir la ley 17711 la reforma al art. 2505 del Código Civil. Seguidamente se promulga la ley 17.801 que complementa el Código Civil.

Del análisis legal, doctrinario y jurisprudencial efectuado en este capítulo podemos concluir que nuestro sistema registral es declarativo y no convalidante. La inscripción registral apunta fundamentalmente a la publicidad, a la protección de los terceros que confían en el registro, a la seguridad del tráfico inmobiliario y a la protección de los negocios en gestión, conforme resulta de la ley nacional 17.801 que contiene disposiciones sustantivas o de fondo y de la cual resultan los principios registrales a cuyo estudio nos abocaremos en el capítulo siguiente de este trabajo.

A continuación pasaremos a desarrollar los Principios Registrales que son la base de nuestro ordenamiento jurídico registral.

## **Capítulo II**

### **Los Principios Registrales**

SUMARIO:1-Introducción. 2-Concepto. 3- Principio de Publicidad. 4- Principio de Inscripción. 5-Principio de Consentimiento. 6-Principio de Autenticidad. 7-Principio de Rogación. 8-Principio de Prioridad y Rango. 9- Principio de Convalidación. 10- Principio de Legitimación o Presunción legal. 11-Principio de Fe Publica Registral 12-Principio de Integridad o Completividad 13-Principio de Especialidad o Determinación 14-Principio de Continuidad Registral o Tracto Sucesivo 15-Principio de Tracto Continuo Abreviado. 16-Principio de Identificación 17- Principio de Legalidad 18- Conclusión.

## **1-Introduccion**

En el presente capítulo pasaremos a desarrollar los Principios Registrales básicos emergentes de la Ley Registral Inmobiliaria 17.801. Antes de entrar al análisis de las disposiciones de ésta ley conviene enunciar cuales son los principios de técnica registral a los que se ha ajustado la nueva ordenación legal.

Haciendo mención al origen de su significado, la expresión “principios hipotecarios o principios registrales” ha sido acuñada en la tercera década del siglo XX por el notable registralista Gerónimo González y Martínez.

## **2- Concepto**

Según Roca Sastre: Debe entenderse por principios Registrales, *“el resultado de la sistematización o coordinación técnica del ordenamiento jurídico registral, en una serie sistemática de bases fundamentales, orientaciones capitales o líneas directrices del sistema”*.<sup>19</sup>

En rigor de verdad, constituyen las pautas orientadoras de cada sistema registral. Son los que permiten resolver con mayor grado de acierto los distintos casos que pudieran presentarse.

Estos principios surgen de la legislación que regula la materia, y permiten inferir en cada ordenamiento, las reglas aplicables a las situaciones jurídicas registrables.

A continuación vamos a analizar los Principios Registrales básicos emergente de la Ley Nacional Registral Inmobiliaria N° 17.801, en nuestro derecho ésta ley los

---

<sup>19</sup> García Coni R. R.- Frontini. A. A. Ob cit. p.93.

regula, y efectuaremos un análisis de los mismos a la luz de la legislación, doctrina y jurisprudencia pertinente.

### **3- Principio de Publicidad**

A lo largo de este trabajo veremos que el “principio de publicidad” es uno de los principios más importantes del derecho registral, debido a que el objeto fundamental de los Registros de la Propiedad Inmobiliaria es establecer un adecuado sistema de publicidad que proteja los derechos de terceros. Puesto que una de las características esenciales de los derechos reales es su valor erga omnes, resulta evidente la necesidad que los terceros y la sociedad estén lo mejor informados como sea posible, del estado de dominio del inmueble. Por ello el art. 21 de la Ley 17.801 establece: que el registro es público para el que tenga interés legítimo en conocer el estado jurídico de los bienes, documentos, limitaciones, etc.

No es dudoso que la publicidad registral apunta por sobre todo a mantener la seguridad en el tráfico jurídico, fundamentalmente en aquellas hipótesis de discordancia entre la situación jurídica verdadera y la situación registral.

No obstante, por ser esta situación verdaderamente excepcional en la práctica, las normas materiales que disciplinan la cuestión se orientan a consagrar, en términos generales, dos principios básicos: a), el de la presunción de exactitud del registro y b), el de la protección a favor del que confía en el registro.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Cám. Nac. Apel. CyCom.Fed, Sala I, in re Rojo, Enrique M. y otros c. Compañía Argentina de Planeamiento y otra, 12/04/1985, LA LEY1986-C 290.

Para que haya una idónea publicidad de los derechos reales no basta la institución de los testigos, ni la traditio, ni la exhibición del protocolo notarial, que no es accesible a todos, ni la publicación de edictos.

La publicidad de los derechos reales es el fin primario de los registros de la Propiedad Inmobiliaria, derivándose del mismo la oponibilidad a terceros, la reserva directa e indirecta de prioridad, la prevención sobre negocios en gestión y el valor supletorio de los asientos registrales, efectos éstos que surgen de la ley 17801, precisamente de sus artículos 2º, 5º, 25 y 29.

La publicidad registral se exterioriza a través de la exhibición de los asientos o por medio de los certificados e informes.

A los certificados se refiere expresamente el art. 22 de la ley 17801 que establece: “la plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos y la libertad de disposición sólo podrán acreditarse con relación a terceros por las certificaciones”.

En el mismo sentido, la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Provincia de Santa Fe en su artículo 348 y el art.23 de la Ley 17.801 expresan: “Los escribanos no podrán autorizar, aunque las partes lo soliciten, ninguna escritura sujeta a toma de razón sin tener a la vista y agregar al protocolo, un informe del Registro General Respectivo. La inobservancia de esta obligación constituirá falta grave a los fines de las medidas disciplinarias pertinentes”.

El certificado es una pieza clave en la mecánica de la publicidad registral, en efecto los asientos del registro son conocidos a través de las correspondientes certificaciones. El asiento trasciende; exterioriza el contenido de sus libros, llegando así a todos los interesados en el mismo. El certificado es la única forma idónea de acreditar, con relación a terceros ‘la plenitud, limitación o restricción de los derechos

inscriptos y la libertad de disposición” (art. 22 ley 17801). Por ello, según el artículo 23 de la Ley 17.801 ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales inmobiliarios sin tener a la vista el título y relacionarlo en el documento respectivo.

Si la certificación es utilizada dentro de los plazos legales (arts. 24 y 25, ley 17.801) y el documento portador de derechos ingresa en el registro en tiempo y forma ( art. 51, ley cit.), la protección del registro se retrotrae hasta la hora cero del día en que expidió el certificado (art. 24 ley cit.), pues “ esa certificación producirá los efectos de anotación preventiva a favor de quien requiera, en el plazo legal, la inscripción del documento para cuyo otorgamiento se hubiere solicitado” (art. 25, ley cit).

Expedida una certificación de las comprendidas en los artículos anteriores el registro tomará nota en el folio correspondiente, y no dará otra sobre el mismo inmueble dentro del plazo de su vigencia mas el plazo al que se refiere el art. 5º, sin la advertencia especial acerca de las certificaciones anteriores que en dicho período hubiere despachado (art. 25, ley ).

De lo expuesto anteriormente se sigue que las certificaciones cumplen una triple función: 1) La función de publicidad, como la que proporcionan los informes, 2) Permite a los terceros tomar conocimiento de los negocios en gestión, y 3) reserva de prioridad directa.

Respecto del valor de las certificaciones, se observa que en nuestro derecho la inscripción tiende a la publicidad, oponibilidad a terceros, de las situaciones jurídicas registradas, por lo que restarle crédito a las certificaciones registrales, como medio de acceso a los asientos, importaría tanto como tornar estéril aquella función esencial de exigir todavía, para su eficacia, la concordancia de aquella con los asientos,

determinaría en sus alcances la insostenible necesidad de que cada uno de los interesados tuviera que comprobar personalmente en la sede del Registro la fidelidad de la descripción de los asientos, en base a las cuales se extienden las respectivas certificaciones, con lo cual se daría por tierra con lo que la propia institución publicitaria registral ha querido brindar.

En el supuesto de otorgarse una escritura pública sin contar con el respectivo certificado, la misma es válida y debe ser registrada, pero en ese caso pierde los beneficios que son propios del certificado como las retroactividades y reservas que emergen del mismo. Esta posición armoniza con el principio de conservación de los actos cumplidos ante notarios o funcionarios públicos, salvo que se encuentre comprometido el orden público. Ello, sin perjuicio de la responsabilidad que le puede corresponder al escribano que autorizó el acto sin contar con los certificados de ley.

Lo dicho hasta acá se refiere a la certificación con todos sus efectos legales, ésta certificación es, por cierto un informe del estado dominial del inmueble pero que solo puede ser requerida por los escribanos o funcionarios del registro. Pero aparte de las certificaciones, el registro expide simples informes y copia autenticada de la documentación registral a toda persona que lo solicite. El informe, regulado por el art. 27 ley 17801 sólo tiene valor informativo (publicidad noticia), pero su despacho supone a veces un estudio completo de los asientos, no sólo para acreditar lo que hay en ellos (informe positivo), sino también para publicitar que algo no figura ( informe negativo). Estos informes no bloquean el registro ni otorgan ningún derecho a la persona que lo ha requerido.

La publicidad por exhibición de los asientos práctica común en nuestra Provincia hasta hace unos años atrás, tuvo consecuencias muy perniciosas debido a

hechos de público conocimiento como fueron la adulteración o extracción de folios, razón por la cual se reemplazó dicho sistema por la solicitud de fotocopias, sistema imperante en la actualidad en nuestra Provincia. El sistema adoptado tiene la ventaja de proteger los folios cronológicos y sus asientos, siendo su mayor desventaja la demora en el estudio de títulos, dado que los folios remiten a otros asientos, por ejemplo de medidas cautelares o hipoteca, lo que implica la solicitud de las fotocopias referentes a los mismos, con la demora en el tiempo que ello trae aparejado. Si bien existe un trámite urgente a estos efectos, su costo es altamente superior al común.

El sistema de folio real es la característica esencial del registro organizado por la ley 17.801, a más de concentrar en un único folio todas las modificaciones referentes a un inmueble y las medidas precautorias trabadas sobre el mismo, permiten su exhibición a través de cristales protectores, disminuyéndose así el riesgo de su adulteración.

#### **4- Principio de Inscripción**

Este principio se relaciona con la necesidad de registración y sus efectos (declarativa en nuestro régimen, constitutiva en otros). Encuentra su sustento legal en los Arts. 2 y 3 de la ley Nacional Registral inmobiliaria, donde se detallan los documentos que deberán inscribirse para su publicidad o oponibilidad a terceros (art 2) y los requisitos que debe reunir (art3). También en el Art 23 de la ley 17.801 que prohíbe a los escribanos o funcionarios públicos autorizar documentos de transmisión, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles sin tener a la vista el título inscripto en el registro.

Art 2: “De acuerdo con lo dispuesto por los Arts. 2505y 3135 y concordantes del Código Civil, para su publicidad, oponibilidad a terceros, y demás previsiones de esta

ley, en los mencionados registros se inscribirán y anotarán, según corresponda, los siguientes documentos:

- A) Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan, derechos reales sobre inmuebles;
- B) Los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares;
- C) Los establecidos por las leyes Nacionales o Provinciales”.

Art 3: ‘Para que los documentos mencionados en el artículo anterior puedan ser inscriptos o anotados, deberán reunir los siguientes requisitos:

- A) Estar constituidos por escritura notarial o resolución judicial, o administrativa, según legalmente corresponda;
- B) Tener las formalidades establecidas por las leyes y estar autorizados sus originales o copias por quien esté facultado para hacerlo;
- C) Revestir el carácter de auténticos y hacer fe por sí mismo y con otros complementarios en cuanto al contenido que sea objeto de la registración, sirviendo inmediatamente de título al dominio, derechos real o asiento practicable”.

Para los casos de excepción que establezcan las leyes, podrán ser inscriptos o anotados los instrumentos privados, siempre que la firma de sus otorgantes esté certificada por escribano público o juez de paz o funcionario competente.

Aunque para algunos la inscripción y anotación son utilizadas habitualmente como términos sinónimos, hay diferencias entre ambas expresiones. Se entiende por inscripción el sientto correspondiente a derechos reales que solo varia para dar cumplimiento al tracto continuo (arts. 15, 16, ley 17.801), y mientras tanto no se puede

registrar otro derecho de fecha igual o anterior que se le oponga o sea incompatible, salvo que el presentado en segundo término haya sido instrumentado dentro de los plazos de protección documental del art 5. En cambio la anotación se caracteriza por su transitoriedad y se practica en el caso de derechos personales o medidas precautorias.

En nuestro país, en materia inmobiliaria, la registración es voluntaria, ya que tiene efecto declarativo, en lo que se refiere a la adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles y sirve para publicitar o hacer oponible a terceros la mutación jurídica real que se ha producido fuera del registro. No sucede así, por ejemplo, en materia de automotores, buques o equinos de pura sangre, en que la inscripción es obligatoria ya que forma parte del nacimiento del derecho, siendo en consecuencia su efecto, constitutivo.

No obstante el carácter voluntario de la registración, la misma es fuertemente impulsada y alentada por el sistema y se torna obligatoria o necesaria a los efectos de la continuidad del tracto o cuando se intenta resguardar al instrumento con la anotación preventiva a favor del documento a otorgar, para el que se requiere la certificación de antecedentes, prevista por el art. 22 y ss. ley 17801.

Es por ello que los Dres Andorno y Marcolín de Andorno, expresan “si bien la inscripción registral implementada por la ley 17801 desde un punto de vista teórico debe reputarse voluntaria, lo cierto es que en los hechos resulta obligatoria” ya que “un inmueble que no estuviera inscripto quedaría marginado del tráfico jurídico con todos los perjuicios imaginables derivados de tal situación”.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> Andorno Luis O., Marcolini De Andorno Marta. Ob cit.

Como ya hemos señalado, en nuestro derecho no surge de la ley nacional específicamente la obligatoriedad de la inscripción. En este orden de ideas Falvó estima que “la luz de la ley 17801 la inscripción no es obligatoria, pero si necesaria”.<sup>22</sup>

El precepto del art. 23 de la ley 17801 establece que salvo el caso del tracto abreviado, el notario argentino que autorice documentos de constitución, transmisión, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles deberá tener a la vista el título inscripto en el registro, lo cual indirectamente obliga a la inscripción de los títulos para que no se interrumpa el tráfico jurídico y se pueda realizar nuevas operaciones.

La falta de inscripción se ha traducido en situaciones disvaliosas respecto de las titularidades no inscriptas, ya que en ciertas circunstancias ha prevalecido el derecho del tercero con emplazamiento registral respecto de quien detenta el derecho real de dominio (título y modo) carente de perfeccionamiento mediante la registración, situaciones a las que nos referiremos en la parte pertinente de este trabajo.

En algunos fallos se ha resuelto que no existe razón alguna para excluir del imperio del art. 2505 la adquisición de un inmueble en subasta judicial, aunque se haya pagado el precio, adjudicado el inmueble y tomado posesión, ya que subsisten los fundamentos legales frente a terceros que hacen indispensable la registración. Y así el comprador en una primera subasta, que pagó el precio y tomó posesión, se ve desplazado por el comprador de una segunda subasta sobre el mismo inmueble que también pagó el precio, tomó posesión pero fue diligente en lograr la inscripción registral a que refiere el art. 2505 CC.

En nuestra legislación la inscripción reviste carácter de declarativa. Así lo ha expresado la doctrina nacional y se infiere de las conclusiones del Cuarto Congreso

---

<sup>22</sup> Andorno Luis O., Marcolini De Andorno Marta. Ob cit.

Nacional de Derecho Civil ( Córdoba 1969) y declaraciones de la Jornadas Nacionales de Derecho Registral de San Rafael, Mendoza, 1973..

Esta interpretación se compadece con lo dispuesto por el art. 5 de la ley 17.801 cuando dispone la retroactividad de la oponibilidad a la fecha de instrumentación de la escritura cuando se la presente a registrar en el tiempo dispuesto legalmente ( dentro de los 45 días de que fue autorizada). Tal efecto no podría producirse si la inscripción fuera constitutiva. Asimismo si la inscripción fuera constitutiva, tampoco podría el documento considerarse registrado en forma ficta respecto de las partes y ciertos terceros, de acuerdo a lo dispuesto por el art. 20 ley 17.801 y 3.135 Código Civil, ya que el derecho mismo nace con la inscripción en el Registro.

En nuestra legislación la inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciera según las leyes (art. 4 ley 17.801). Reiteramos el carácter declarativo de la inscripción hace que la misma no tenga el carácter convalidante, esto es así porque dicha registración tiende simplemente a publicitar una relación jurídica que se ha producido extraregistralmente.

Volviendo al tema de las inscripciones, también se encuentran en la ley registral las denominadas inscripciones condicionadas, previstas en el art. 18 de la ley 17.801 que expresa: “Si al solicitarse la inscripción o anotación existieren otras de carácter provisional, o certificaciones vigentes, o esté corriendo respecto de éstas el plazo previsto por el art. 5, aquella se practicará con advertencia de la circunstancia que la condiciona”. Desaparecida la circunstancia que la condicionaba, la inscripción se transforma en definitiva y al respecto el art. 18 inc. c) expresa: ‘Cuando la segunda inscripción o anotación obtenga prioridad respecto de la primera, el registro informará la variación producida. La advertencia o información indicada se dirigirá a quien

hubiera efectuado la petición o a quien tuviere interés legítimo en conocer la situación registral, mediante notificación fehaciente”.

Clarifica este tema el siguiente cuadro sinóptico, en cuanto a las inscripciones y anotaciones que pueden ser:

- 1) Definitivas
- 2) Provisionales ( defecto subsanable) término 180 días corridos ley 17.801 (art. 9 inc. b) ley 6435 ( art. 14 inc. 2, art. 15)
- 3) Condicionadas por:
  - a) Existencia de otras de carácter provisional
  - b) Certificaciones vigentes ley 17801 (art. 18 inc. b) ley 6435 (art. 33 inc. 2)
  - c) Vigencia del plazo del art. 8.

En cuanto a la forma de la registración, una es la cronológica personal, que registra los documentos a medida que ingresan, relacionando los referidos a un mismo inmueble con notas de remisión o referencias, pudiendo llevarse índices personales de los titulares. Es b que conocemos como “tomo y folio”. Para conocer la situación jurídica del inmueble se deben consultar numerosos asientos contenidos en diversos libros .Los asientos relacionados pueden originarse en transferencias de dominio, en medidas cautelares sobre el inmueble en cuestión o referirse a otros gravámenes, como hipotecas, lo que a su vez motiva la necesidad de consultar dichos asientos a los efectos de determinar, por ejemplo en el caso de embargos, el monto, juzgado, acreedor, etc. Esto necesariamente implica demoras y puede también contribuir a errores en la inscripción de los asientos y sus remisiones, lo que traerá aparejado el error registral, que conlleva a la responsabilidad del Estado.

En la técnica del folio real, la ordenación se realiza por inmuebles, por ser un registro de cosas, semejante a una historia clínica donde se reflejan todos los movimientos que se producen en una finca determinada. Esta técnica constituye una de las innovaciones más importantes de la ley 17801, regulándose en el art. 14 las formalidades del folio real.

La matriculación abarca tanto el hecho del ingreso originario de un inmueble en el registro, como el paso o vuelco de un inmueble del sistema cronológico personal al de folio real., conforme lo normado por los arts. 10 y 44 de la ley 17801.

El art. 10 de la ley 17.801 expresa: “Los inmuebles respecto de los cuales deban inscribirse o anotarse los documentos a que se refiere el art. 2º, serán previamente matriculados en el Registro correspondiente a su ubicación. Exceptúense los inmuebles del dominio público”.

En concordancia con este artículo, el artículo 21 de la ley provincial registral 6435 de la Provincia de Santa Fe expresa: “Los inmuebles sobre los que deban inscribirse o anotarse los documentos a que se refieren el art. 4 de la presente ley y los que establezcan las leyes nacionales y de la provincia serán matriculados como base del ordenamiento interno del Registro”.

Para el funcionamiento del sistema implementado por la ley registral es imprescindible la previa matriculación del inmueble en el Registro correspondiente a su ubicación, en el acceso del mismo a dicha dependencia a los fines de que el registro cumpla con su esencial función de publicidad de los derechos reales.

Se encuentran excluidos de la matriculación los inmuebles del dominio público, lo cual deviene lógico ya que la individualización de los inmuebles resulta imprescindible para que el mismo pueda ser objeto del tráfico jurídico, lo que no sucede

en los inmuebles del dominio público atento el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables, encontrándose en consecuencia, fuera del tráfico jurídico. Cuando un inmueble inscrito pasare a formar parte del dominio público del Estado, se deberá dejar constancia de dicha circunstancia en el folio respectivo, quedando así fuera del sistema de circulación de bienes.

En nuestro sistema registral, en el cual la mayoría de los inmuebles se encuentran registrados, se llama matriculación al cambio del sistema cronológico a la técnica del folio real, empleándose como sinónimos los términos “matrícula” y “folio real.”

La técnica del folio real, es como una radiografía o historia clínica del inmueble, ya que con una sola mirada se puede saber todo su historial, además tiene como ventaja que las certificaciones se expiden mediante una reproducción de fotocopia del folio, lo que hace que se disminuyan las posibilidades de error.

Las copias facsimilares del folio real utilizadas como certificaciones equivalen a la exhibición de los asientos, superponiéndose la publicidad material y la formal, con la ventaja de que son eliminadas las peligrosas “fugas” u omisiones de los certificados, que inducen a error y originan la responsabilidad resarcitoria del Estado. Otra copia, anexa al título, brinda la oportunidad de apreciar el “antes” y el “después” de una operación determinada. También es conveniente utilizar máquinas eléctricas o electrónicas que proporcionan mayor velocidad con menos fatiga y que permiten elegir un tipo de letra menuda sin pérdida de legibilidad en las copias.

Esto facilita el estudio de los títulos, que muchas veces se ve demorada por la ilegibilidad de los asientos o notas, propias del sistema de folios cronológicos.

## **5- Principio de Consentimiento**

El consentimiento como factor extintivo de la inscripción o anotación ha sido recogido por la ley 17801 y debe prestarlo el titular del derecho inscripto, sus sucesores o representantes legítimos...<sup>23</sup>

Este consentimiento se da acabadamente en las escrituras públicas de cancelación de hipotecas, en tanto que en los casos de transmisión de derechos reales el consentimiento del titular de los mismos resulta implícito del instrumento transmitivo. En los tres primeros casos del art. 36 ley 17801 el consentimiento estará expresamente manifestado o presumido por la ley, y en los dos últimos casos estará determinado por el juez o por el legislador.

## **6- Principio e Autenticidad**

Poco conveniente sería la función tutelar de los registros de la propiedad si estos recibieran documentos anónimos, apócrifos o de paternidad desconocida o dudosa, por lo tanto si el procesamiento registral no tiene como punto de partida instrumentos genuinos, el resultado sería siempre una incógnita, por cuanto no puede haber seguridad jurídica basada en la inseguridad documental.

Tan importante es este requisito que inclusive puede decirse que entre los diversos principios registrales receptados por la ley 17.801, debe considerarse incluido justamente el de autenticidad

---

<sup>23</sup> García Coni R. R.- Frontini. A. A. Ob cit. p.108.

Está legislado por el art. 3 de la ley 17801 que establece que para que los documentos puedan ser inscriptos o anotados deben "... c) Revestir el carácter de auténticos y hacer fe por sí mismos o con otros complementarios en cuanto al contenido objeto de la registración..." Salvo los casos que intervenga directamente el registrador, como ocurre en la constitución de bien de familia que puede constituirse por escritura pública o mediante acta suscripta ante el propio Registro, sólo pueden ser objeto de registración los instrumentos públicos o los privados cuyas firmas estén debidamente certificadas por escribano público o funcionario competente, dado la presunción de autenticidad respecto de los mismos, lo que favorece la seguridad jurídica que los registros deben preservar. Así se simplifica, en principio, la tarea del registrador, quien puede limitarse al examen de las formas extrínsecas del documento y a la concordancia con sus asientos, si bien no es pacífica la doctrina y la jurisprudencia en cuanto al alcance y límites de la función calificadora del registrador, lo que se abordará al tratar el principio de legalidad.

## **7- Principio de Rogación**

Otro de los principios inmobiliarios registrales incorporados a nuestra ley 17.801, es el de *rogación, instancia o dispositivo*. Conforme al mismo como, como principio general en la materia, puede decirse que el registro obra a petición de parte y no de oficio. El legitimado para ello puede incitar así la actividad del registro que conduzca a la inscripción o anotación definitiva.

Este principio se materializa entonces, con la presentación del documento y la rogatoria pertinente, que insta la actividad registral.

En la ley 17.801 se relacionan con este principio los Arts. 6 y 7, mencionando el primero las personas que pueden formular la petición de variación de la situación registral, y la forma que debe revestir el Art 7.

“Según el Art 6 la situación registral variara a petición de: A) El autorizante del documento que se pretende inscribir o anotar, o su reemplazante legal; B) Quien tuviere interés en asegurar el derecho que se ha de designar. Cuando por ley local estas tareas estuvieren asignadas a funcionarios con atribuciones exclusivas, la petición deberá ser formulada con su intervención”. El encabezamiento del art. 6 ley 17801 es terminante en vedar la actuación de oficio del registro y limitar la legitimación para peticionar la inscripción a ciertas y determinadas personas que se las individualiza en los incisos de ese artículo.<sup>24</sup>

“Art 7 forma de rogación. Ya ha quedado establecido en nuestro comentario del artículo anterior quienes están legitimados para solicitar la pertinente inscripción del instrumento notarial, judicial o administrativo”.

Ahora bien, tal petición deberá ser redactada en la forma y de acuerdo con los requisitos que determine la reglamentación local. Se trate de unas de las distintas formas de cómo la ley 17.801 ha respetado el federalismo, al establecer la necesidad de ajuste a los distintos ordenamientos locales, de todo lo relativo a formas y requisitos de todos los instrumentos inscribibles. Es decir todo lo relativos a número de ejemplares, autenticaciones, copias, formularios, tasas, datos, firma, sellos, etc.

Finalmente, si bien decimos que por regla la intervención del registro es rogada, existen algunas excepciones:

---

<sup>24</sup> Americo Atilio Cornejo. Ob cit. p. 75.

- 1) La inscripción de la hipoteca caduca de pleno derecho y sin necesidad de solicitud alguna, al vencimiento del plazo legal (o sea a los 20 años a contar de la toma de razón , de conformidad con los Arts. 3191 y 3197 del Código Civil) si antes no se renovare.
- 2) Las anotaciones de embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares también caducan de pleno derecho y sin necesidad de solicitud alguna, a los 5 años de la toma de razón, salvo disposición en contrario de las leyes.
- 3) Las anotaciones provisionales previstas en los Arts. 9 inc. b de la ley 17.801 consc. Art.14 inc.2 (es el caso de los documentos observados por el registro que se inscriben provisionalmente, en principio por 180 días renovables, contados desde la fecha de presentación del documento).
- 4) Las anotaciones sobre expedición de certificados cuyos efectos se extienden por el plazo de validez del certificado más el que otorga el art 5 de la misma ley para inscribir el título.

## **8- Principio de Prioridad y Rango**

Es uno de los principios rectores en materia de publicidad registral inmobiliaria. Al respecto se hallan básicamente los Arts. 19, 25, 40 y 5 de la ley 17.801.

El primero de ellos dispone: “La prioridad entre dos o más inscripciones o anotaciones relativas al mismo inmueble se establecerá por la fecha y el número de presentación asignado a los documentos en el ordenamiento a que refiere el art. 40. Con respecto a los documentos que provengan de actos otorgados en forma simultánea, la prioridad deberá resultar de los mismos”. No obstante las partes podrán, mediante declaración de su voluntad formulada con precisión y claridad, sustraerse de los efectos del principio que antecede estableciendo otro orden de prelación para sus derechos,

compartiendo la prioridad o autorizando que esta sea compartida. Y en el artículo 40 se establece que: “El Registro, por los procedimientos técnicos que disponga la reglamentación local, llevará un sistema de ordenamiento diario donde se anotará la presentación de los documentos por orden cronológico, asignándoles el número correlativo que corresponda”.

La metodología registral es presidida por el viejo brocárdico: “prior tempore potior jure”, (primero en el tiempo mejor en el derecho).

Cuando la prioridad se proyecta sobre derechos reales compatibles, o sea que pueden concurrir sobre la misma cosa (Ej: dos ó más hipotecas sobre un mismo inmueble), la preferencia se llama rango y provoca la prelación del derecho inscripto en primer término.

En cuanto a las clases de prioridad encontramos:

- a) Preferencia excluyente o de superioridad: Se traduce en la primacía del derecho real antes inscripto en el Registro, que excluye al incompatible que le sucede. Esta preferencia se configura cuando estamos en presencia de derechos reales incompatibles entre sí. En este caso la preferencia se traduce en el rechazo del documento ingresado con posterioridad;
- b) Preferencia no excluyente o de rango o jerarquía: Conduce a la prelación del derecho inscripto en primer término, cuando ingresan al Registro documentos que instrumentan derechos compatibles. Por ej: dos hipotecas sobre el mismo inmueble, o por ej: entre una hipoteca y un embargo . En estos casos ambos documentos tendrán

estado registral y la preferencia se establecerá por la prelación del registrado en primer término sobre el siguiente.

Por su parte el Art 25 establece: Expedida una de las certificaciones de las comprendías en los Arts anteriores, el Registro tomara nota en el folio correspondiente, y no dará otra sobre el mismo inmueble dentro del plazo de vigencia mas el plazo al que se refiere el art 5, sin la advertencia especial acerca de las certificaciones anteriores que en dicho periodo se hubieren despachado.

Esta certificación producirá los efectos de anotación preventiva a favor de quien la requiera, en el plazo legal, la inscripción del documento para cuyo otorgamiento se hubiere solicitado.

Y el Art 5 luego de la modificación introducida por la ley 20.089 expresa: “las escrituras públicas que se presenten dentro del plazo de 45 días contados desde su otorgamiento, se consideraran registradas a la fecha de su instrumentación”.

Por lo tanto el principio registral esta dado por el hecho de que el documento que primero ingresa en el registro adquiere prioridad sobre los que ingresan con posterioridad, con prescindencia de las fechas en cada uno de ellos fue otorgado. La prioridad es dada por la fecha de ingreso del documento en el registro y no por la fecha del documento.

Las excepciones son las siguientes:

- La reserva de prioridad de conformidad con el Art 25 y concordantes de la ley 17.801.
- El efecto retroactivo de la inscripción que señala el Art 5 de la misma ley.
- Las convenciones que pueden hacerse en materia de rango (conforme ultima parte del art 19).

En la práctica se rige de la siguiente manera; en primer lugar se pide el denominado “certificado de ley” (de dominio y gravámenes respecto del inmueble objeto de la operación e inhibición de su titular) al Registro de la Propiedad Inmueble.

Dicho certificado debe ser solicitado por el funcionario facultado para hacerlo, escribano o funcionario autorizado. Debe ser usado por quien lo ha solicitado y no por otro (tenemos en cuenta de que no se admite la cesión del certificado, de no ser así nunca se sabría quien va a ser el Escribano autorizante y poco quedaría de la seguridad jurídica), Y además debe ser usado para el acto por el cual se lo ha solicitado o uno de jerarquía inferior.

Tiene un plazo de vigencia variable: es decir, puede ser de quince, veinticinco o treinta días corridos desde su expedición por el Registro, según se trate, respectivamente, de escribanos o funcionarios públicos con domicilio legal en la misma ciudad asiento del registro, dentro de la misma provincia pero no en el mismo lugar sede del Registro o fuera o fuera del ámbito de la provincia. Se trata de plazos máximos.

El certificado es el medio a través del cual se exterioriza a los terceros el contenido de los asientos registrables, reserva la prioridad y produce el importante efecto de la anotación preventiva a favor de quien requiera en el plazo legal la inscripción del documento para el cual se lo ha solicitado. Origina, de nacimiento el denominado instituto del bloqueo registral cuyo principal efecto es garantiza la inmutabilidad de la situación jurídica registral que la ley adscribe tanto al plazo de vigencia del certificado cuanto al plazo previsto para la inscripción del documento.

El bloqueo no significa que el Registro quede paralizado, durante ese tiempo pueden expedirse otros certificados o hacerse anotaciones preventivas, por ejemplo, embargos, inhibiciones; aunque se anotan en el folio registral del inmueble, en forma

provisional o condicional, ya que si se concreta e inscribe en el plazo legal el negocio jurídico en gestión, este tendrá prioridad sobre esas certificaciones y anotaciones.

Señalamos que el principal efecto del bloqueo registral es garantizar la inmutabilidad de la situación jurídica registral durante el plazo de vigencia del certificado que, como anticipamos, conforme al Art 24 de la Ley 17.801 es variable, más el plazo previsto para la inscripción del documento (art 5 de la ley 17.801).

Para que opere el bloqueo registral el acto debe ser autorizado dentro del plazo de vigencia del certificado.

Por ejemplo: Un escribano de Rosario requerido para autorizar una escritura de compra-venta de un inmueble, como tiene su asiento en el mismo lugar sede del Registro, el plazo de vigencia del certificado es de 15 días.

Supongamos que el acto-la compra venta en el ejemplo se autoriza el día doce. A partir de ahí empieza a correr el nuevo plazo previsto para la inscripción del documento. También es un plazo máximo uniforme en el país de cuarenta y cinco días corridos. (art 5 de la ley 17.801). No necesariamente el documento tiene que llegar al registro el día cuarenta y cinco, puede ingresar cualquier día anterior.

Si esto es así, si se cumplen los plazos legales, es decir: si el documento se autoriza dentro del plazo de vigencia del certificado e ingresa al registro dentro del plazo previsto para la inscripción, opera lo que se llama retroprioridad o Prioridad Indirecta, en virtud de la cual los efectos del acto se retrotraen a la fecha de expedición del certificado, que en nuestra provincia por el Art 41 de la Ley Registral 6435 se considera que es la fecha de presentación. Esto es una ficción legal, en los Registros de la Provincia de Santa Fe se considera que el certificado ha sido expedido el mismo día que se lo ha solicitado.

Y durante todo el lapso el bloqueo Registral ha amparado al acto de cualquier evento, de cualquier contingencia que pudiera afectarlo.

Distinto es si el documento que instrumenta la operación llega al Registro pasados los cuarenta y cinco días previstos para la inscripción, aquí los efectos no son retroactivos sino que juega lo que se llama Prioridad Directa, es decir los efectos respecto de terceros serán hacia adelante, hacia el futuro. Pues el acto será oponible partir del momento de su inscripción y no retroactivamente.

En conclusión la Prioridad Indirecta significa que si se observan los plazos legales, si el acto se autoriza dentro de los plazos de vigencia del certificado e inscribe dentro del plazo de cuarenta y cinco días siguientes, la oponibilidad del mismo comenzara a regir frente a terceros interesados no a partir de dicha autorización sino retroactivamente a partir de la fecha de expedición del certificado.

En cambio la Prioridad Directa establece que si no se cumple con los plazos legales, si la escritura luego de vencido el plazo de cuarenta y cinco días previsto en Art 5 de la Ley 17.801, su oponibilidad frente a terceros deberá ser computada a partir del día de registración, sin efecto retroactivo.<sup>25</sup>

## **9- Principio de Convalidación**

En nuestro sistema legal los derechos Reales nacen extraregistralmente, una vez cumplidos los requisitos del título y modo, solo que para ser oponibles a terceros interesados es menester su inscripción en el Registro respectivo. Es decir, la inscripción no es constitutiva de derechos reales, sino meramente declarativa.

Y precisamente por ser declarativa, es no convalidante: el hecho de la inscripción no purga los vicios o defectos de que adolecieren los instrumentos a inscribir.

---

<sup>25</sup> García Coni R. R.- Frontini. A. A. Ob cit. p.124.

Y esto es así por cuanto dicha registración tiende simplemente a publicitar una relación jurídica que se ha producido, reiteramos extra-registralmente.

Lo expuesto significa como dice Roca Sastre, que la registración no puede producir efectos en completa desconexión con el título que la provocó. La inscripción no puede tener virtualidad suficiente como para borrar por el solo hecho de producirse, las irregularidades que pudiere ostentar el acto causal que le dio origen.<sup>26</sup>

Justamente por ello el Art 4 de la Ley 17.801 (cons. Art 6 de la ley 6435) dispone:

“La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos que adoleciere según las leyes”.

Pero la problemática de la materia trasciende el ámbito registral en cuanto se relaciona con la buena fe requerida por el Art 1051 del Código Civil en el agregado introducido por la reforma de la Ley 17.711, conforme los veremos más adelante.

## **10- Principio de Legitimación o Presunción legal**

El principio de legitimación es una emanación o producto final de todos los principios registrales. “Si la legalidad es el umbral, la legitimación es el dintel en el pórtico final de todo el proceso”.<sup>27</sup>

Los asientos registrales se presumen veraces hasta que se demuestren que ellos no coinciden con la realidad jurídica y sean, en consecuencia, rectificadas. La carga de la prueba pesa sobre quien alega la inexactitud en las constancias del Registro.

---

<sup>26</sup> Dr. Cossari, Nelso. Material didáctico del Manual de Derechos Reales. Rosasio;2006.

<sup>27</sup> García Coni R. R.- Frontini. A. A. Ob cit. p.185.

Este principio se enlaza con el denominado “de fe pública registral”, que garantiza la validez de las disposiciones sobre el derecho real inscripto: el registro se presume exacto para el tercero de buena fe y a título oneroso que adquiera el título registral, pero aquí sin admitirse prueba en contrario; es decir sin que quepa demostración de que la persona que figura como titular en el Registro no es en la realidad jurídica la verdadera propietaria.

Con más exactitud: la única realidad jurídica es la que surge de las constancias registrales.

Este Principio de Legitimidad aparece receptado en el Art 22 de ley 17.801 (cons.art.39 de la ley 6425), no así el de la Fe Publica Registral, atento a lo que dispone el art. 4 de la misma, acerca de que la inscripción no convalida los vicios de que pueda adolecer el título.

## **11- Principio de Fe Publica Registral**

Señala Villaró que la legitimación y la Fe Publica Registral son distintas caras de una misma moneda. La legitimación registral es la presunción a favor de quien tiene un derecho inscripto que es titular del mismo, hasta tanto se demuestre lo contrario. Cuando un tercero se apoya en dicha presunción aparece la Fe Pública, presunción *iure et de iure*.<sup>28</sup>

Un signo inequívoco de que en nuestro sistema registral campea la fe pública lo hallamos en el art. 29 ley 17801 en cuanto establece que “ el asiento registral servirá como prueba de la existencia de la documentación que lo origina en los casos a que se refiere el art. 1011 CCiv. , que establece: “Si el libro del protocolo se perdiese y se solicitare por alguna de las partes que se renovase la copia que existía, o que se ponga

---

<sup>28</sup> Dr. Cossari, Nelso. Ob cit.

en el registro para servir de original, el juez puede ordenarlo con citación y audiencia de los interesados, siempre que la copia no estuviese raída ni borrada en lugar sospechoso, ni en tal estado que no se pudiese leer claramente”.

La buena fe registral se funda en el principio de exactitud, es decir el Registro se presume exacto a favor de los adquirentes de buena fe, para quienes lo que enuncia es correcto, aunque en realidad sea inexacto. Roca Sastre denomina ficción de veracidad por medio de la cual se intenta proteger a los terceros adquirentes de buena fe que han confiado en las constancias registrales.<sup>29</sup>

Se ha debatido respecto de la existencia de estos principios en nuestro derecho concluyendo, en general, que no existen en la forma que se presentan en la doctrina general clásica.

De acuerdo a lo expresado, indica Mazzei que estos principios no estarán en nuestra legislación registral, pues el Art 23 de la Ley 17.801 indica que “Ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles sin tener a la vista el título inscripto en el registro, así como certificación expedida...”<sup>30</sup> Es decir, no basta sólo con la constancia registral, se debe tener además a la vista el título que acredita la titularidad y, por otra parte, de acuerdo con al art. 4 de la misma ley, la inscripción en nuestro registro no es convalidante.

Entre nosotros la Fe Pública se traslada al certificado como una presunción de exactitud de su contenido por parte del tercero que adquiere apoyado en ella. Ahora bien, ¿cual es la solución frente a una certificación errónea o defectuosa?

---

<sup>29</sup> Ibídem

<sup>30</sup> Ibídem.

La experiencia demuestra que muchas veces hay discordancia entre lo consignado en el certificado y lo asentado en el Registro, por ejemplo, se omite informar la existencia de una media cautelar u otro derecho real como una hipoteca. El error es humano y en la mayoría de las situaciones se debe al recargo de tareas existentes. Entonces ¿qué debe darse primacía al asiento registral o al certificado?

De acuerdo a la corriente mayoritaria, debe darse preferencia al certificado de ley. Para los que participan de esta teoría, el argumento fundamental está dado por el mismo art. 22 de la Ley 17.801 en cuanto consigna que: ‘La plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos..., solo podrá acreditarse con relación a terceros por las certificaciones a que se refieren los artículos siguientes’.

Sostienen que la vía normal y corriente de exteriorizar los asientos registrales es a través de los mencionados certificados. Para el supuesto de discordancia entre lo informado por el mismo y las constancias existentes en el Registro surgirá la responsabilidad de esta institución, conforme a pacífica jurisprudencia sobre el particular.

Lo no informado por el Registro, en principio, debe reputarse inexistente para el tercero interesado que basa su accionar de lo que surge de dicho certificado.

Los seguidores de esta corriente piensan que tanto la letra como el espíritu de la art. 22 de la Ley 17.801 avalan tal criterio. Agregan que debe tenerse en cuenta asimismo, la necesidad de proteger al tercero de buena fe que basa su actividad negocial confiando en el referido certificado registral como exteriorización de las constancias existentes en el Registro.

## **12- Principio de Integridad o Completividad**

Coghlan sostiene que en nuestro sistema inmobiliario, que es declarativo, el Registro no puede presumir de exacto, ya que es no convalidante, pero sí de íntegro o completo. Al establecer la ley un lugar común donde anotar las mutaciones del tráfico inmobiliario la presunción de integridad o completividad es característica necesaria de los Registros.<sup>31</sup>

Este principio de completividad o integridad aparece en los arts. 2, 20 y 22 de la Ley 17.80.1 al establecer que a los efectos de a publicidad y oponibilidad a terceros deben anotarse o inscribirse los documentos relativos a los derechos reales sobre inmuebles, así como los que establezcan restricciones o limitaciones y por su parte, el art. 22 consigna que la plenitud, limitación o restricción, de tales hechos inscriptos, y la libertad de disposición solo podrá acreditarse con relación a terceros por las certificaciones que dicha norma registral establece. Así la inscripción en el Registro reviste una actitud integradora en cuanto a la oponibilidad y, a contrario sensu, lo no registrado no puede serle opuesto a los terceros interesados de buena fe.<sup>32</sup>

En síntesis, como resultan inoponibles a terceros interesados de buena fe los derechos no inscriptos, ello conduce a suponer que los títulos relativos a derechos reales sobre inmuebles han tenido acceso al Registro y consecuentemente, que lo no registrado no perjudica a dichos terceros.

---

<sup>31</sup> *Ibidem* .

<sup>32</sup> Andorno Luis O., Marcolini De Andorno Marta. Ob cit. p: 40,249 y 268.

### **13- Principio de Especialidad o Determinación**

La Ley Nacional Inmobiliaria 17.801 entronca con este principio todo el Capítulo III relativo a matriculación.

Debemos decir que el mismo no es único al derechos Registral ni de los Derechos Reales sino que es propio del derecho en general.

En efecto como lo pone de relieve el profesor Moisset de Espanés “ para que exista una relación jurídica es indispensable que sus elementos tengan cierto grado tengas cierto grado de determinación que posibilite su ejercicio, como así también la tutela del orden jurídico”.<sup>33</sup>

Y en materia registral dicho principio esta ordenado a la más perfecta individualización de los asientos registrales, para lograr naturalmente, una más perfecta publicidad.

El principio de Especialidad o Determinación se refiere al inmueble que debe ser perfectamente determinado y que constituye el objeto de los derechos reales a inscribirse. En la inscripción debe hacerse constar con exactitud el inmueble sobre el que recae el derecho y quién es su titular, así como en el caso de gravámenes, el monto a que alcanzan.

Lo que debe quedar claro es que el trípode sobre el cual se asienta, se halla constituido por:

- Los inmuebles inscriptos ( el registro funciona en base a concentrar el historial jurídico de cada inmueble),
- Los derechos reales que se registren (deberá consignarse su naturaleza jurídica, extensión, cargas y limitaciones),

---

<sup>33</sup>Ibídem. p:149.

- Y por los titulares de los asientos respectivos ( expresándose la cuota o participación que en el mismo tuviere cada titular si fueren varios).

Como ya se mencionó la Ley 17,801 entronca con este principio todo un capítulo III relativo a Matriculación que comprende de los art. 10 a 13.

Así el art. 10 expresa: “Los inmuebles respecto de los cuales deben inscribirse o anotarse los documentos a que se refiere el art. 2, serán previamente matriculado en el Registro correspondiente a su ubicación. Exceptuándose los inmuebles de dominio público”.

En cuanto a la excepción debe tenerse en cuenta que la individualización resulta necesaria a los efectos de que el inmueble quede incorporado al tráfico jurídico, constituyendo el objeto de distintos negocios jurídicos. Como esto no ocurre con los inmuebles del dominio público en razón de que son inalienables, imprescriptibles e inembargables, la ley dispone que no se necesita su matriculación ya que no se encuentran en el mencionado tráfico.

Y para el supuesto de aquellos bienes que estén inscriptos y pasen a formar parte del dominio público del Estado se debe dejar constancia de tal circunstancia, quedando así fuera del circuito de circulación de las cosas.

A continuación el art. 11 dispone: “La matriculación se efectuara destinando a cada inmueble un folio especial con una característica de ordenamiento que servirá para designarlo”.

El Principio de Especialidad o Determinación se concreta con el sistema de Folio Real. La implantación del sistema de folio real constituye unas de las innovaciones mas importantes de la ley 17.801. Básicamente consiste en asignar a cada inmueble una hoja, donde se contienen distintas especificaciones como: - numero de

matricula – nomenclatura catastral – antecedente dominial – titularidad referida al dominio del bien, etc.

Luego el Art. 12 menciona detalladamente los requisitos de matriculación.

ART. 12: ‘El asiento de matriculación llevara la firma del registrador responsable. Se redactara sobre la base de breves notas que indicaran las ubicaciones y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización. Expresara el nombre de el o los titulares de dominio, con los datos personales que se requieren para las escrituras publicas. Respecto de las sociedades o personas jurídicas se consignara un nombre o razón social, clase de sociedad y domicilio, etc.

#### **14- Principio de Continuidad Registral o Tracto Sucesivo**

Conforme Roca Sastre tiene por fin conservar el orden regular de los sucesivos titulares registrales, de moto tal que todos los actos dispositivos forman un encadenamiento perfecto y aparecen registrados como si derivaran unos de otros, sin solución de continuidad: “ cada nueva inscripción se apoya en otra anterior, que resulta de su antecedente legítimo”.<sup>34</sup>

Este principio ha sido incorporado en la segunda parte del art. 15 y 34 de la Ley 17.801. Su concordante en el orden provincial es el art. 30.

El requisito del tracto sucesivo no se refiere solamente a la transmisión de la titularidad del dominio pleno, sino también a la constitución de derechos reales accesorios como la hipoteca y el usufructo, que deben también apoyarse en la titularidad de la persona que dispone del derecho.

---

<sup>34</sup> *Ibidem.* p.189

Una excepción a este principio es la que resulta de la adquisición de inmuebles por usucapión.

La continuidad del tracto implica la perfecta encadenación entre los distintos asientos referentes a un mismo inmueble, no limitándose sólo a los titulares sino a la propia individualización del inmueble.

Así ha sostenido la jurisprudencia respecto de este principio: “ No obstante la falta de información en los certificados notariales referidos a la transferencia de una parte de un lote por haber sido erróneamente correlacionados en su oportunidad, es improcedente inscribir la escritura traslativa de dominio que fue observada porque el dominio no consta por la superficie que se desea transferir, toda vez que de otro modo se violentaría el principio de tracto sucesivo consagrado en el art. 15 de la ley 17.801”.

35

“La imposición de una escrupulosa observancia del tracto sucesivo registral persigue el perfecto encadenamiento del titular del dominio y de los derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones y extinciones (art. 15, ley 17.801 -Adla, XXVIII-B, 1929-), como presupuesto de un ejercicio eficiente de la función publicitaria encomendada al Registro.”<sup>36</sup>

## **15- Principio de Tracto Continuo Abreviado**

---

<sup>35</sup> Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de 6a Nominación de Córdoba, in re Torchio de Elías, Mónica E c. Provincia de Córdoba, 05/07/2004,LLC2004 (setiembre), 853.

<sup>36</sup> Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala D , in re, Solari Costa, Osvaldo, 14/03/1985, LA LEY1985-B, 539.

Generalmente ocurre que cada transmisión inmobiliaria origina un asiento inscriptivo, pero puede ocurrir que aquel eslabonado formal en que consiste el tracto sucesivo (un asiento por acto registrable) no siempre precisa cumplirse, pues existen ciertos supuestos en que es permitido que en una misma inscripción consten varios actos dispositivos a la vez, destacándose el último de ellos, que es el que consta la titularidad vigente registral “tracto sucesivo, comprimido o abreviado”.

El tracto abreviado no es una excepción del tracto continuo sino una modalidad de el que se cumple partiendo siempre del titular inscripto hasta llegar directa o indirectamente al sustituto, que será legitimado por el registro. Los casos más frecuentes se encuentran enumerados en el Art. 16 de La ley 17.801:

1º) Contratos u obligaciones contraídas en vida por el causante o su cónyuge. Comúnmente se tratará del caso de la suscripción de un boleto de compraventa en vida del causante y, ya fallecido, el adquirente solicita la escrituración. Conforme al caso en análisis, no sería necesario inscribir el inmueble a nombre de los herederos para luego, transferirlo al adquirente por boleto, sino que el juez o los propios herederos podrían suscribir la respectiva escritura traslativa de dominio, previa obtención, de la correspondiente declaratoria de herederos.

2º) Transmisión o cesión de bienes hereditarios inscriptos a nombre del causante o de su cónyuge. En este caso, como ya lo señaláramos el notario interviniente deberá controlar el pago de los honorarios y sellados en el juicio sucesorio, debiendo además solicitar el certificado sobre la subsistencia de la declaratoria de herederos, la que debe obrar inscripta en relación al/los bienes que serán objeto de la transferencia por “tracto abreviado”.

3º) Partición de bienes hereditarios. En este caso el tracto abreviado beneficia al heredero en el paso del bien hereditario a su favor, plasmado en la hijuela en cuestión.

4º) Instrumentaciones en forma simultánea. El caso más común se da cuando una persona adquiere un inmueble y a fin de abonar el precio suscribe un mutuo con garantía hipotecaria. El tracto abreviado permite solicitar registralmente la inscripción de la hipoteca aun cuando no se hubiera inscripto todavía la compraventa. Si los escribanos o funcionarios intervinientes optan por una sola certificación, se debe ingresar al Registro en primer término la última escritura instrumentada o bien presentarse todos los testimonios de los actos simultáneos en forma conjunta.

En todos estos casos el documento deberá expresar la relación de los antecedentes de dominio o de los derechos motivo de la adjudicación o transmisión, a partir del que figure inscripto en el registro, circunstancia que se consignará en el folio respectivo.

## **16- Principio de Identificación**

La primera parte de Art. 15 dispone: 'No se registrará documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figura en la inscripción precedente'. Debe existir una perfecta identidad entre quien aparece como titular del derecho con facultad suficiente como para producir la modificación registral del caso y la persona que figure en la inscripción anterior.

Es decir, el requisito de previa inscripción consiste en que figure como titular registral la persona que según el título que pretende su inscripción, resulte perjudicada voluntaria o forzosamente en su derecho, por implicar un desprendimiento, pérdida o extinción total o parcial del mismo.

## **17- Principio de Legalidad**

Consiste en la facultad que tiene el Registro de examinar el título cuya toma de razón se solicita, para verificar si reúne los requisitos establecidos para poder ser inscripto, y que se efectivizan a través de la llamada “calificación registral”, que puede aceptar el título o rechazarlo, y en este último caso, provisional o definitivamente.

La facultad de calificación que compete al registrado, tendrá mayor o menor amplitud según los alcances que cada orden jurídico otorgue a la inscripción, convalidatoria o no de los títulos respecto de los terceros.

El principio de legalidad impone que los títulos que pretendan su inscripción sean sometidos previamente a un examen, verificación o calificación a fin de que, como principio, solo tengan acceso los válidos y perfectos. Se hace efectivo a través de la función calificadora que se asigna al legislador.<sup>37</sup>

Discrepase acerca de los alcances de la función calificadora que incumbe al Registro.

El problema se centra en la interpretación de los Arts. 8 y 9 de la Ley 17.801.

El art. 8 dispone: ‘El registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite, ateniéndose de los que resultare de ellos y de los asientos respectivos’.

Por su parte el art. 9 expresa: ‘Si observare el documento, el Registro procederá de la siguiente manera:

A) Rechazara los documentos viciados de nulidad absoluta y manifiesta;

---

<sup>37</sup> Mariani De Vidal, Marina. Derechos Reales. Tomo III. Buenos Aires: Savalia;2004.

B) Si el defecto fuere subsanable, devolverá el documento al solicitante dentro de los treinta días de presentado, para que este lo rectifique. Sin perjuicio de ello lo inscribirá o anotará provisionalmente por el plazo de ciento ochenta días, contado desde la fecha de presentación del documento, prorrogable por periodos determinados, a petición fundada del requirente. Si este no estuviere de acuerdo con la observación formulada, deberá solicitar al registro que rectifique la decisión. Esta solicitud implica la prórroga del plazo de inscripción o anotación provisional si antes no se hubiere concebido. Cuando la decisión no fuese rectificada podrá promoverse el recurso o impugnación que correspondiere según la ley local, durante cuya sustanciación se mantendrá vigente la inscripción o anotación provisional.

La reglamentación local fijará los plazos máximos dentro de los cuales deben sustanciarse los recursos.

Las inscripciones o anotaciones provisionales caducan de pleno derecho se convierten en definitivas transcurrir el plazo de su vigencia”.

Vemos que en tanto el primero menciona a las “formulas extrínsecas”, el segundo alude “A documentos viciados de nulidad absoluta y manifiesta” inc. A y a “defectos subsanables” inc.b. Además, estas normas deben ser conjugadas con el art. 4 de la ley, de acuerdo con lo cual “la inscripción no convalida el título ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes”.

Según una Doctrina en la que se enrola García Coni y Pelosi entre otros, el Registro solo, el Registro solo puede examinar las formas extrínsecas del documento. Se hace prevalecer el art. 8 de la ley- que menciona a las formas extrínsecas y a el se subordina el art. 9 de modo que las nulidades absolutas y manifiestas o los defectos subsanables a los que este último se refiere serían las vinculadas con las formas del

documento. Se argumenta que otorgar un mayor alcance a la función calificadora importaría otorgarle facultades impropias de un organismo administrativo.<sup>38</sup>

No obstante, parece indudable que, como el art.8 manda a examinar las “ formas extrínsecas” de los documentos ateniéndose de lo que resultare de ellos y de los asientos respectivos, el Registro debe constatar el cumplimiento del tracto sucesivo, no pudiendo tampoco admitir a la inscripción actos otorgados por personas sobre las que pesarán inhabiliciones, interdicciones o inhabilitaciones inscriptas en el propio Registro.

Y estos extremos se vinculan más bien con el contenido del documento que con sus formas extrínsecas.

Otro criterio confiere mayor amplitud a la facultad calificadora del Registro, autorizando a este a examinar el contenido del documento. Ello es así porque de lo contrario el registro estaría reducido a ser un mero buzón receptor de documentos, sin reparar en que interesa a la comunidad que el funcionario encargado del Registro realice un análisis del título, para que no accedan documentos que presenten fallas o defectos groseros, habida cuenta que si se los admitiese se contribuiría a crear una apariencia jurídica que no coincide con la realidad, redundando ello en aparente perjuicio para todos. Cabe admitir que, en definitiva, el Registro no juzga sobre la validez del acto sino que sólo declara inadmisibile al documento a los efectos de su registro.

## **18- CONCLUSIÓN**

Ya habiendo analizado puntualmente cada uno de los principios registrales, nos encontramos en condiciones cerrar este capítulo con una breve conclusión sobre el

---

<sup>38</sup> García Coni R. R.- Frontini. A. A. Ob cit. p.171.

tema. Estos principios son las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral de nuestro país, forman parte de nuestro dispositivo legal y se encuentran tanto en el código civil como en el reglamento general de los registros públicos.

El análisis efectuado de los principios registrales que surgen de la Ley 17.801 y de sus interpretaciones doctrinarias y jurisprudenciales reafirman el carácter declarativo de nuestro sistema registral. El mismo, diseñado sobre la base de la publicidad registral, sirve para proteger el tráfico inmobiliario actual poniendo al alcance de los terceros la situación jurídica de sus bienes, su disponibilidad o los gravámenes que pesan sobre el mismo, apuntando sobre todo a la protección de la seguridad jurídica en materia inmobiliaria. Vemos así que nuestro sistema registral protege brinda una adecuada protección de los derechos reales gestionada a través de los principios registrales de nuestra normativa aplicable.

Terminando podemos decir que el procedimiento registral es muy importante dentro del derecho registral, ya que de esa manera las personas, notarios, abogados y jueces van a conocer cuál es el camino que deben seguir; y así poder hacer valer mejor sus derechos en cuanto a los actos o contratos que deseen inscribir frente a terceros y de esa manera no se va a vulnerar el derecho de las personas que adquieran algo de buena fe.

## **Capítulo III**

### **La Publicidad Registral y la Responsabilidad del Registro**

**SUMARIO:** 1-Introducción 2- La publicidad en general. 3-Medios de publicidad. 4-Diferencia entre el certificado y el informe. 5-Los certificados. 5.1-concepto. 5.2-Funciones del certificado. 5.3-Actos para los cuales se exige el certificado. 5.4-Su relación con el principio de legalidad y calificación registral. 6-El certificado de ley y los terceros. 7-Inexactitud registral. 8-La responsabilidad del estado por informes y certificados erróneos. 8.1-La reforma del Código Civil. 9-Los criterios de la CSJN sobre el tema responsabilidad del Estado. 10-Criterios doctrinarios y jurisprudenciales.11-Medida del daño resarcible. 12- Prescripción de la acción resarcitoria 13-La responsabilidad del Estado y los terceros adquirentes. 14-Conclusión.

## **1- Introducción**

Indica Mariana Mariani de Vidal, que “revistiendo los derechos reales el carácter de absolutos, es decir, debiendo respetarse por todos, es menester que ellos sean conocidos, y ese conocimiento se cumple a través de su publicidad.”<sup>39</sup>

El objeto fundamental de los Registros de la Propiedad Inmobiliaria, es establecer un adecuado sistema de publicidad que proteja los derechos de terceros. Puesto que una de las características esenciales de los derechos reales es su valor erga omnes, resulta evidente la necesidad que los terceros y la sociedad toda estén los mejor informados que sea posible, del estado de dominio del inmueble. Por ello el Art. 21 establece que: “el registro es público para el que tenga interés legítimo en averiguar el estado jurídico de los bienes, documentos, limitaciones o interdicciones inscriptas”. Esta publicidad se concreta a través de una consulta directa a los asientos, que se exhibirán a aquellos que tengan un interés legítimo en averiguar su estado; pudiendo apelarse asimismo a las certificaciones e informes, conforme lo veremos luego.

## **2- La Publicidad en General**

Cuando hablamos de publicidad debemos hacer referencia a tres elementos: el primero hace referencia a aquello que queremos dar a conocer, por otro lado los destinatarios de aquella, es decir aquellas personas a las cuales va dirigida la información, y finalmente el medio para que esa información llegue a conocimiento de los destinatarios. Lo que se quiere dar a conocer son hechos, tomando este concepto en sentido amplio los destinatarios son las personas a quienes se dirige esa información, y los medios consisten en una actividad destinada a cumplir con el fin propuesto.

---

<sup>39</sup> Mariani De Vidal, Marina. Ob cit. p.467.

### **3- Medios de publicidad**

Veremos que la publicidad se produce por diversos medios.

- A) Exhibición de los asientos del registro, en la forma que establecen las reglamentaciones locales, tratando de evitar la posibilidad de pérdida, adulteración o deterioro.
- B) Expedición de copias auténticas de la documentación, tal como lo señala la primera parte del art. 27. Estas copias deben ser de la totalidad del folio no pudiendo limitarse a una parte de este; son instrumentos públicos y, por ende, hacen plena fe de su contenido en cuanto a que esa es la situación registral del inmueble en el momento de emitirse la copia. Esta copia produce publicidad noticia únicamente.
- C) Informes a los que se refiere el art. 27 es su parte última. Moisset de Espanés lo define como “el documento que expide el registro para dar noticia de todas las constancias que en él obran. El informe puede referirse a la situación jurídica actual de determinados bienes, o a la mutación que ha sufrido a través del tiempo; pueden consistir en un extracto de datos, o en la copia íntegra de documentos, según las necesidades del caso.”<sup>40</sup>
- D) Las certificaciones a que se refiere el art. 22 de la Ley 17.801, que serán desarrolladas a continuación.

---

<sup>40</sup> Americo Atilio Cornejo. Ob cit. p. 146.

#### **4- Diferencias entre certificados e informes**

Para poder comprender mejor el tema, pondremos a conocimiento la diferencia entre los informes y los certificados: el informe al igual que la copia auténtica de los asientos, solo produce publicidad- noticia y asegura la veracidad de la información en el momento en que es emitida. En cambio, el certificado, además de producir un anoticiamiento respecto de la situación registral de un inmueble, asegura su inmutabilidad durante el plazo de su validez mediante el mecanismo de la reserva de prioridad, a la cual ya nos hemos referido.

En cuanto a la legitimación la diferencia es la siguiente; las personas legitimadas para solicitar las copias autenticadas y los informes son establecidas por las reglamentaciones locales, según lo prescripto por el art. 27 de la ley 17.801, comprendiendo a todo aquel que tenga interés legítimo, conforme a lo preceptuado por el art. 21, parte 1 de la misma ley. En cambio, los certificados sólo pueden ser solicitados por un escribano o funcionario público para autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles (art. 24 de Ley 17.801).

#### **5- Los Certificados**

##### **5.1- Concepto:**

Según López de Zavalía “ El certificado de ley exigido para la regularidad de la actuación fedataria, es un documento público emitido por el Registro a solicitud del escribano o funcionario que se propone autorizar un instrumento público de mutación real o por un delegado notarial de éste y que tiene por fin informar a tenor de los

asientos, garantizando patrimonialmente la exactitud y la inmutabilidad de lo informado dentro del plazo y las condiciones subjetivas y objetivas que resultan de la ley y dando lugar a un asiento en el folio que provoca un cierre condicional del mismo”.<sup>41</sup>

Conforme lo establece el Art. 22 de Ley 17.801 “la plenitud, limitación o restricción de de los derechos inscriptos y la libertad de disposición sólo podrá acreditarse con relación a terceros por las certificaciones a que se refieren los arts siguientes. El certificado constituye una pieza clave en la mecánica de la publicidad registral, en efecto los asientos del registro son conocidos a través de los correspondientes certificados”.

## **5.2- Funciones del certificado**

De acuerdo a lo que expresa la primera parte del Art. 22 de la Ley 17.801, la primera información que brinda el registro refiere a la plenitud de los derechos inscriptos. Que significa ello, tal expresión no puede tener otro sentido, a nuestro juicio, que ilustrar acerca de la inexistencia de gravamen alguno o limitación respecto del derecho del que se trate.

Seguidamente la ley Registral señala así mismo de la limitación o restricción de los derechos inscriptos. Sin duda la ley ha querido indicar a través de tales expresiones que del certificado de ley deberán desprenderse también los supuestos en los cuales los derechos inscritos tuvieran algún gravamen o carga que pesare sobre ellos (servidumbres, hipotecas, etcétera.) o bien se estuviera frente a determinadas categorías de derechos reales sobre la cosa ajena (por ejemplo, usufructo, uso o habitación,

---

<sup>41</sup> Americo Atilio Cornejo. Ob cit. p. 149.

etcétera.). El presente artículo Hace referencia a la denominada “libertad de disposición”. ¿Que significa ello? Tal mención no puede tener otro alcance que hacer saber a los interesados que aquella persona que tuviere el propósito de disponer de un bien inscripto a su nombre está en libertad de hacerlo, por no pesar sobre ella ninguna medida precautoria, como por ejemplo una inhibición. De esta manera, la vinculación con el Art.30 resulta evidente al disponer este precepto que: “El Registro tendrá secciones donde se anotaran: a) La declaración de la inhibición de las personas para disponer libremente de sus bienes; b) Toda otra registración de carácter personal que dispongan las leyes Provinciales o Nacionales y que incida sobre el Estado o la disponibilidad jurídica de los inmuebles”. En efecto del tal norma se desprende que nuestro Registro lleva así mismo anotaciones personales, como la apuntada inhibición, que se hacen conocer a los terceros a través de los mencionados certificados.

### **5.3- Actos para los cuales se exige el certificado de ley**

Como lo expresa el Art. 23 de la Ley 17.801: “Ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles sin tener a la vista el título inscripto en el Registro, así como certificación expedida a tal efecto por dicha oficina en la que se consigne el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registrales. Es decir que se exige para aquellos actos por los cuales se transmitan, constituyan, modifiquen o cedan derechos reales sobre inmuebles

Los documentos que se otorguen deberán consignar el número, fecha y constancia que resulten de la certificación.

Conforme al presente artículo una doble obligación pesa sobre el escribano o funcionario público que deba autorizar determinados documentos que instrumenten obligaciones de transmisión, modificación, constitución o cesión de derechos reales sobre inmuebles: la de tener a la vista el título inscripto en el Registro, como así el correspondiente certificado de ley con las constancias del caso. Su fuente inmediata es el art. 22 del Decreto Ley 11.643/63 de la Provincia de Buenos Aires; cuya redacción fue mejorada al mencionarse también a los escribanos.

#### **5.4- Su relación con el Principio de Legalidad y Calificación Registral.**

Para arribar al tema tenemos que decir que el Principio de Legalidad se encuentra íntimamente relacionado con el Principio de Calificación Registral.

Roca Sastre sostiene que el Principio de Legalidad ha sido definido como “el que impone que los títulos que pretendan su inscripción en el Registro de la propiedad sean sometidos a un previo examen, verificación o calificación, a fin de que en los libros hipotecarios solamente tengan acceso los títulos válidos y perfectos. De esta manera el funcionario encargado del Registro, previo a la inscripción de un título, efectuará un examen a los efectos de determinar si el mismo reúne los requisitos de forma y fondo que lo tornen apto para que sea procedente dicha registración”.<sup>42</sup>

El Principio de Legalidad a que hicimos referencia en el párrafo anterior, se hace efectivo a través de la función calificadora asignada al registrador. De este modo tiende a evitarse que ingresen al Registro documentos nulos o insuficientes que no justifiquen y permitan conferirles los especiales efectos publicitarios.

---

<sup>42</sup> Andorno Luis O., Marcolini De Andorno Marta. Ob cit. p.120.

Ahora bien dicho Principio de Legalidad y con el mismo la función calificadora encomendada al registrador se hallan disciplinados básicamente en los arts. 8 y 9 de la ley 17.801. El mencionado Art. 8 de la Ley 17.801 consigna que: “El Registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite, ateniéndose de lo que resulte de ellos y de los asientos respectivos”.

## **6- El certificado de ley y los terceros**

En la parte final del Art. 22 que estamos comentando, se dispone que las circunstancias que estamos analizando precedentemente – plenitud, limitación, restricción de los derechos inscriptos y la libertad de disposición, “solo podrá acreditarse con relación a terceros por las certificaciones a que se refieren los artículos siguientes”. No es menester seguir insistiendo en la importancia que revisten los certificados de ley en cuanto a la manera de hacer efectiva la publicidad de lo registrado con relación a terceros. Por ello, parece obvio destacar el hecho de que dicho certificado debe reflejar fielmente lo registrado. No obstante, la experiencia demuestra que existe una discordancia entre lo consignado en el certificado de ley y lo asentado en el Registro. Respecto a este tema debemos hacernos varias preguntas: ¿A que debe darse primacía? ¿Al asiento registral o al certificado? El problema no es de fácil solución ya que existen opiniones encontradas al respecto.

Así, conforme a una corriente doctrinaria, debe darse preeminencia al asiento registral por sobre el referido certificado de ley cuando existieren divergencias entre ambos. En apoyo de esta tesis se ha sostenido que si bien de acuerdo al art. 22 de la ley 17.801, la plenitud del derechos inscripto solamente podrá acreditarse con dicho certificado, ello lo es a condición de que se trate de un certificado sano, normal, que

refleje la actividad registral; para el certificado enfermo, no sería admisible tal regla.

De acuerdo con la segunda postura, debe darse preferencia al certificado de ley. El argumento fundamental está dado por el propio texto del art. 22 de esta ley en cuanto consigna que “la plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos solo podrá acreditarse con relación a terceros por las certificaciones a que se refieren los artículos siguientes”. La vía normal y corriente de exteriorizarse los asientos registrales, es a través de los mencionados certificados de ley.

Tampoco debe perderse de vista en el presente caso que la denominada “teoría de la apariencia” en supuestos como el aquí tratados en el que existe una discordancia entre lo informado por el Registro a través de certificado de ley, en que a nuestro juicio debe darse preferencia a este último, en aras de la denominada seguridad dinámica del tráfico. De esta manera, lo no informado por el registro en principio, debe refutarse inexistente para el tercero interesado que basa su accionar de lo que surge de dicho certificado. Pensamos que tanto la letra como el espíritu del art. 22 avalan tal criterio. Debe tenerse en cuenta asimismo la necesidad de proteger al tercero de buena fe que basa su actividad comercial confiando en el referido certificado Registral como exteriorización de las constancias existentes en el Registro.

## **7-Inexactitud registral**

Según el art 34 se entiende por inexactitud del registro, todo desacuerdo que exista entre lo registrado y la realidad jurídica extrarregistral. La inexactitud puede deberse: A) a un error o una omisión en el documento inscripto; por ejemplo si se ha anotado en el registro que el comprador es soltero, siendo casado en cuyo caso el

asiento registral se rectificará siempre que se acompañe con la pertinente solicitud, un documento de igual naturaleza que el que la motivó, o en caso de que fuese una resolución judicial, con los elementos necesarios a los efectos de la rectificación. B) A un error u omisión material en la inscripción mismo respecto del documento ingresado. En tal caso, se procederá a su rectificación, teniendo a la vista el mencionado documento.

## **8- La responsabilidad del Estado por informes y certificados erróneos**

### **8.1- La reforma del Código Civil**

A modo de introducción podemos decir que la idea de soberanía jugó un papel fundamental en el mantenimiento, durante varios ciclos, del principio de la irresponsabilidad del Estado y recién en el siglo XIX se llegó a reconocer la responsabilidad del Estado, cuando actuaba en ejercicio de sus prerrogativas de su poder público.

Como ya hemos visto en la primer parte del presente capítulo, la publicidad de los Derechos Reales sobre inmuebles se concreta a través de las certificaciones e informes que expide el Registro de la Propiedad Inmueble art. 22 de La ley 17.801, los cuales deben tener a la vista los funcionarios o escribanos, para poder autorizar los actos de transmisión, modificación, constitución o cesión de derechos reales sobre inmuebles art. 23 de la misma ley.

El problema se plantea cuando a través de un informe erróneo del Registro se produce un perjuicio en el patrimonio de un particular, ¿podrá este demandar al Estado, del cual depende el registro, por indemnización del daño sufrido?

Supongamos que un inmueble se encuentra embargado y anotada la medida en el

Registro. Posteriormente se solicita un certificado a fin de escriturar una venta, y el Registro informa equivocadamente que el inmueble está libre de embargos. Formalizada la escritura en forma legal, ésta se anota en el Registro, pero como ya hemos estudiado, la jurisprudencia que decidió que el embargo no informado es inoponible al comprador. *La cámara Nacional en lo Civil en Pleno decidió, en los autos caratulados A. de Malbyn Gladys, que: “La existencia de un embargo sobre el inmueble anotado en el Registro de la Propiedad, pero omitido en el certificado en virtud del cual actuó el escribano al autorizar la escritura de venta, no obstaculiza la inscripción de este acto”*.<sup>43</sup>

La frustración de la garantía causa al acreedor embargante un perjuicio: ¿puede pedirse la indemnización del Estado?

Supongamos la hipótesis en la que se solicita un certificado para escriturar una venta. Se informa en el Registro que no pesan sobre el inmueble hipotecas ni otros gravámenes, escriturada la venta se inscribe ella, y pasado un tiempo el acreedor garantizado con una hipoteca sobre el inmueble, que no fue informada, promueve la pertinente ejecución y priva al comprador del bien adquirido. ¿Este perjuicio debe ser resarcido por el Estado?

Al respecto el Código dispone en su Art. 3147 que el responsable en estos casos es el oficial encargado de las hipotecas, pero esta responsabilidad que recae personalmente sobre el funcionario, tropieza con el riesgo de su insolvencia, de allí que resulte mucho más conveniente trasladar al Estado el deber de indemnizar.

---

<sup>43</sup> Mariani De Vidal, Marina. Ob cit. p.510.

En un principio esta última postura se vio obstaculizada por un grave inconveniente, lo dispuesto por el art. 43 del Código Civil que establecía: “No se puede ejercer contra las personas jurídicas, acciones criminales o civiles por indemnización de daños, aunque sus miembros en común, o sus administradores individualmente, hubiesen cometido delitos que redunden en beneficio de ellas.”.

Según la letra de este precepto, no podía hacerse efectiva contra el Estado, persona jurídica de existencia necesaria, a estar a la terminología del Art. 32 del Código Civil ningún tipo de responsabilidad extracontractual (delictual ni cuasidelictual). Es decir predominaba el dogma de la irresponsabilidad del Estado, ya que en ese momento no se concebía la responsabilidad de una persona jurídica, que recién surge con la creación de la teoría del órgano.

Múltiples teorías fueron ensayadas con el fin de evadir tan categórico precepto negativo. Y así, solamente se consideraba procedente la indemnización en caso de que a raíz del acto ilícito de un miembro se hubiere enriquecido la persona jurídica, se argumentó con un error de traducción de Vélez, se dijo que la exención de responsabilidad se refería únicamente a los delitos civiles y penales, no a los cuasidelitos, o aún solo a los delitos penales pero no a los delitos o cuasidelitos civiles, basándose en la fuente de la norma, como vimos, en el Art. 300 del esboco de Freitas; y finalmente se reputó que en el caso de tratarse de actos de los dependiente, subordinados a las directivas de los órganos de la persona jurídica, resultaba de aplicación del Art. 1113, relativo a la responsabilidad indirecta por el hecho del dependiente. (responsabilidad objetiva)

## **9- Los criterios de la CSJN sobre el tema responsabilidad del Estado**

En un principio la Corte Suprema Nacional, estuvo enrolada en la tesis negativa de la responsabilidad extracontractual del Estado, fundamentada en la disposición genérica y terminante del Art. 43 Código Civil, en que los mandatarios de las personas jurídicas no pueden tener su representación para cometer actos ilícitos; argumento típico de la teoría de la ficción y en el hecho de que cuando el Estado actúa con poder público no está sometido a las reglas comunes sobre responsabilidad, es decir no había responsabilidad por parte del Estado cuando actuaba dentro de la órbita del poder público. A partir del año 1993 la Corte Suprema de Justicia de la Nación tuvo oportunidad de resolver una controversia que se dirigía hacia el reconocimiento de la responsabilidad extracontractual del Estado; esto comienza con el antecedente del caso “S.A Tomas Devoto” en la provincia de Entre Ríos, donde ocurrió un gran incendio originado por las chispas de un brasero que utilizaban los empleados del Telégrafo Nacional, el incendio provocó daños de gran magnitud que llevaron a entablar una demanda de daños y perjuicios contra el Gobierno Nacional.

Para reconocer la responsabilidad extracontractual del Estado la Corte elaboró una construcción pretoriana sobre la base de la configuración de una responsabilidad indirecta, aplicando los arts. 1109 y 1113. De esta manera lo que se pretendía era sortear la valla que presentaba el art. 43.

En conclusión podemos decir que en el fallo “*Devoto c/Gobierno Nacional*”, con fecha 22/09/33 la Corte, invocando los Arts. 1113 y 1109 Código Civil, y prescindiendo de los fundamentos que había sostenido en su anterior interpretación a la que ni siquiera se refirió, resolvió que el Estado era responsable por los daños derivados de un incendio originado por la reparación negligente y defectuosa de una línea telegráfica Nacional (responsabilidad objetiva indirecta). Esta doctrina fue criticada porque pudiendo acudir a el art. 1112 basado en la falta de servicio, se comete un error

y se basa en el art. 1109 que consignaba la responsabilidad sobre la noción de la culpa.

Ésta doctrina aparece nuevamente en fallos posteriores, como en el caso “*Ferrocarril Oeste c/Provincia de Buenos Aires*”, donde se declaró responsable al Estado por los daños ocasionados por un informe erróneo del Registro de la Propiedad, aludiéndose a que el Estado debe responder por irregularidades en el servicio que monopoliza y a los dispuesto por los Arts. 625 y 630 del Código Civil. En este fallo se ve claramente la idea de falta de servicio con fundamento en el art. 1112 del Código Civil, donde la provincia es demandada por el cumplimiento irregular y defectuoso de un servicio.<sup>44</sup> Concluyendo podemos decir que la reforma sustituyó el texto del Art. 43 del Código Civil, que tantas dificultades interpretativas había originado, por el siguiente, que ya no deja lugar a dudas acerca de la responsabilidad amplia del Estado en las hipótesis que estamos considerando: “Las personas jurídicas responden por los daños que causen quienes las dirijan o administren, en ejercicio o en ocasión de sus funciones. Responden también por los daños que causan sus dependientes o las cosas que tuviesen a su cargo, en las condiciones establecidas en el título: “De las obligaciones que nacen de los hechos ilícitos que no son delitos”.

Concluyendo, en el caso “*Vadell .J.F. c/Provincia de Buenos Aires*, La Corte Suprema de Justicia de la Nación decidió modificar su anterior postura respecto del fundamento de la responsabilidad del Estado en hipótesis respecto de certificaciones erróneas emanadas del Registro de la propiedad inmueble, entendiendo que:

“que quien contrae la obligación de prestar un servicio, lo debe realizar en condiciones adecuadas para poder cumplir con el fin por el cual ha sido establecido, siendo responsable de los perjuicios que causare su incumplimiento y su irregular

---

<sup>44</sup> *Ibidem.* p.512.

ejecución”.<sup>45</sup> Esta idea objetiva de la falta de servicio, encuentra su aplicación por vía subsidiaria en el Art. 1112 del Código Civil, que establece el régimen de responsabilidad por los hechos u omisiones de los funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones. Es decir, que partir del caso “ *Vadell .J.F. c/Provincia de Buenos Aires* se pone en juego la responsabilidad extracontractual del Estado en el ámbito del derecho público que no requiere, como fundamento del Derecho positivo, recurrir al Art. 1113 del Código Civil, sino que directamente basa su fundamento en la aplicación del art. 1112 del Código Civil para determinar la responsabilidad del Estado por falta de servicio.

Luego a partir del caso “BLANCO” se perfiló una concepción publicista sobre la responsabilidad del Estado montada sobre la distinción entre falta de servicio y falta personal, que desembocó en el abandono de la noción de culpa, como presupuesto inexcusable de la responsabilidad de la persona jurídica Estado, para hacerlo responsable siempre por la ejecución irregular o defectuosa de la función administrativa, cuando ello ocasione perjuicios a los administrados

En cambio la responsabilidad del Estado por errores registrales quedó descartada en un supuesto en el cual los perjuicios de la actora por la frustración de una garantía hipotecaria habían derivado de su propia conducta negligente. Dijo el alto tribunal que:

“...a las empresas que como la actora actúan como entidades financieras les son aplicable los Principios del Art. 902 del Código Civil, y un grado de diligencia razonable les hace necesario efectuar o hacer efectuar un estudio de títulos para que se configure en el adquirente el Derecho Real de buena fe creencia que consiste en la

---

<sup>45</sup> Mariani De Vidal, Marina. Derechos Reales. Tomo III. Buenos Aires: Zavalia;2004. p.513.

convicción de estar obrando conforme a derecho y que constituye un presupuesto indispensable para obtener la protección de la Ley. En el mismo sentido se dijo que la irregularidad de que se quejan los actores pudo y debió ser advertida por ellos cuando en la respectiva compra la Escribana que autorizó la escritura no hubiera incumplido su obligación legal de tener a la vista el certificado registral y el título precedente, y que dichas irregularidades fueron de conocimiento de la escribana y de los actores, de manera que estos asumieron voluntariamente los riesgos de la operación, circunstancia suficiente para excluir el derechos a indemnización motivada por la efectivización de esos riesgos”.<sup>46</sup>

## **10- Criterios doctrinarios y jurisprudenciales**

Se ha resuelto que el Estado, al imponer la obligación munirse de un certificado del Registro de la Propiedad, y al llevar a cabo tal servicio, cobrando una remuneración por el mismo, debe prestarlo en forma regular, atendiendo a las garantías que ha querido asegurar. Por lo que ha sido reiteradamente declarada la responsabilidad de las Provincias por los errores y falsedades incurridas en el despacho de los certificados emanados por el escribano del Registro de la Propiedad Inmueble, así como también por el mal funcionamiento del servicio a cuyo cargo se encuentra la tarea. Pero para que sea procedente la indemnización debe acreditarse el nexo causal entre el daño y las irregularidades cometidas por el Registro de la Propiedad.

En tal sentido se ha decidido que, la Provincia es responsable por los daños causados a un acreedor por el mal funcionamiento del Registro, que posibilitó que el

---

<sup>46</sup> Corte Suprema, 11.12.86, causa “Inverfin Cía Financiera SA c/Provincia de Buenos Aires”.

deudor enajenase un inmueble pese a encontrarse embargado; en este caso la frustración de la garantía individualizada en el embargo burlado, constituye de por sí un daño jurídico cierto que debe indemnizarse, salvo que pueda demostrarse la existencia de otros bienes objeto de embargo o que el valor venal del bien embargado no alcanza a cubrir el monto del crédito en seguridad de cuyo cobro se decretó el embargo. También se dijo que es responsable de los perjuicios derivados para el acreedor, de la pérdida de la garantía hipotecaria determinante del préstamo y la incompatibilidad de su crédito, si el Registro expidió el certificado pertinente para constituir el gravamen sobre la base de una constancia de dominio falsa. Responderá igualmente ante el acreedor que había obtenido la inhibición de su deudor, si por un error del Registro dicho deudor pudo enajenar el inmueble.

En conclusión la Provincia es responsable de los daños derivados de la conducta culpable o dolosa de los empleados del Registro de la Propiedad, que posibilitaron que se constituya una garantía hipotecaria sobre un inmueble cuyo dominio no correspondía al deudor. Ha mediado en el caso una conducta culpable o dolosa del personal de la demandada en el desempeño de sus funciones y obrando bajo dependencia del Estado Provincial, ha causado el daño del que se trata, lo que torna aplicables los Arts. 1112 y 1113 del Código Civil.

## **11- Medida del daño resarcible**

En cuanto a la medida del daño resarcible, la circunstancia de que la responsabilidad de la Provincia sea extracontractual no significa que el daño no esté configurado por el crédito que la actora se vio impedida de cobrar por culpa de la demandada, que incluye el capital y los intereses pactados y las sumas adeudadas deberán

ser reajustadas para compensar la pérdida del valor monetario.

En definitiva la Responsabilidad del Estado por errores registrales se limita al importe debidamente actualizado y mas sus accesorios legales por el que se trabó la medida cautelar al tiempo de la venta efectuada sobre la base del informe omisivo, pues por ese importe habría respondido el adquirente en caso de que el certificado se hubiera librado con constancia del embargo subsistente. Ello siempre que no fuese superior al crédito del embargante y sus accesorios según las pautas fijadas en la sentencia que puso fin al juicio en que se dispuso el embargo y que el valor del bien embargado hubiera sido suficiente para cubrirlo.

## **12- Prescripción de la acción resarcitoria**

En cuanto a la prescripción de la acción resarcitoria, ha dicho la Corte Suprema de Justicia Nacional que es de aplicación la prescripción bienal del Art. 4037 del Código Civil, que con relación al punto de partida del plazo de prescripción de dos años que prevé el citado Art. 4037, “para la acción de responsabilidad civil extracontractual, esta Corte ha tenido oportunidad de decidir, en casos análogos al presente, que cuando se trata de una indemnización de daños y perjuicios provenientes de un informe erróneo expedido por el Registro de la Propiedad, el referido plazo corre desde la fecha en que el hecho y el daño consecuente han sido conocidos por el interesado”.

Así tratándose de los perjuicios derivados de defectos en la inscripción registral de un inmueble, el curso de la prescripción comienza desde que el actor tomó conocimiento del hecho dañoso, y ello no requiere noticia subjetiva y rigurosa, sino que tal exigencia se satisface con una razonable posibilidad de información, toda vez que

ese plazo no pueda sujetarse a la discreción del acreedor supliendo, inclusive, su propia inactividad.

### **13- La responsabilidad del Estado y los terceros adquirentes**

No cabe aceptar la inexistencia de gravamen hipotecario como lo postula el tercer adquirente, si la hipoteca subsiste y la sentencia bajo recurso rechaza el pedido de su cancelación (art. 3200 del Código Civil). El deudor no puede desentenderse de las responsabilidades que le conciernen por la constitución de la hipoteca y la ulterior enajenación del inmueble sin reconocer ningún gravamen, quedando obligado por evicción por esa venta. Esa responsabilidad salvada con arreglo a derecho, tiene idoneidad jurídica para reparar el perjuicio del adquirente, si este fuera desposeído a solicitud del acreedor hipotecario, imponiéndose en este evento al deudor, la obligación de indemnizar plenamente con inclusión de las mejoras introducidas (arts. 509, 1197, 3170, etc, del Código Civil), sin perjuicio de la responsabilidad que pudiera caber contra el Estado, a tenor de lo dispuesto en el Art. 3147 del Código Civil, por el defecto que exhibe el certificado que sirvió de base a la venta del inmueble libre de gravámenes e invocado por el adquirente.<sup>47</sup>

### **14- Conclusión**

De acuerdo por lo dispuesto por los arts. 2505, 3135 y conccs del Código Civil,

---

<sup>47</sup> Cámara civil y comercial, sala 4ta. Rosario: Zues ; 05.07.76.

para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esta ley, en los mencionados registros se inscribirán o anotarán, según corresponda, los siguientes documentos:

- A. Los que constituyan, trasmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles;
- B. Los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares;
- C. Los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales.

En conclusión podemos decir que la publicidad de los derechos reales sobre inmuebles se concrete a través de las certificaciones e informes que expide el registro, los cuales deben tener a la vista los funcionarios y escribanos del registro para poder autorizar los actos de constitución, transmisión, modificación o cesión de los derechos reales, esto es así porque los derechos reales son derechos erga omnes y como tales deben ser conocido por todos. Siguiendo estas líneas, también podemos decir que la publicidad juega un papel muy importante en materia registral debido a la oponibilidad frente a terceros.

Como lo expresamos en el párrafo anterior, la publicidad se concreta por medio de las certificaciones y los informes, pero puede ocurrir en muchos casos que como consecuencia de errores u omisiones por parte de los empleados o funcionarios del registro, o por un mal desempeño en sus funciones se cause un perjuicio al patrimonio de un particular. La pregunta que nos hacemos es que ocurre cuando pasan estas incongruencias, quien responde? ¿Hay responsabilidad por parte del Estado "Registro"?

A partir de lo que hemos investigado veremos que la responsabilidad del estado estaba sustentada en el art. 43 Código Civil que establecía que no se podía demandar al

Estado por acciones criminales o civiles por indemnización de daños; aunque sus miembros o sus administradores hubiesen cometido delitos que redunden en beneficio de ellas. A esto se lo denominó “tesis negativa de la responsabilidad”. Luego de esto la reforma sustituyó el art. 43, que tantas dificultades había originado, y ya no deja lugar a dudas acerca de la responsabilidad amplia del Estado en las hipótesis que hemos estado considerando.

## **Capítulo IV**

### **Conclusiones y propuestas**

**SUMARIO:** 1- Conclusiones. 2-Propuestas.

A lo largo del desarrollo de este trabajo hemos demostrado en primer lugar que la registración de los derechos reales satisface múltiples necesidades de carácter público y privado, deviniendo de dicha registración un régimen de publicidad que hace a la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario. Podemos decir también, que las necesidades del tráfico inmobiliario motivaron la aparición de los registros provinciales, al margen de la normativa Nacional, y cuya inconstitucionalidad fue superada al introducir la Ley 17.711 la reforma al art. 2505 del Código Civil; seguidamente se promulgó la Ley 17.801 “Ley Nacional Registral Inmobiliaria” como complementaria del Código Civil.

En el capítulo dos centramos especialmente nuestra atención en el estudio de los “principios registrales”; éstos no son normas jurídicas, se hallan por encima de las normas y actúan como reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral de nuestro país. Forman parte de nuestro dispositivo legal y se encuentran tanto en el Código Civil como en el reglamento general de los registros públicos. Desde mi punto de vista el análisis de cada uno de los principios reviste gran importancia, ya que del mismo se desprende el carácter declarativo de nuestro sistema registral entre otras cosas. También es viable remarcar que el mismo, diseñado sobre la base de la publicidad registral, protege el tráfico inmobiliario actual poniendo al alcance de los terceros la posibilidad de conocer la situación jurídica de sus bienes y promulgando así la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

Finalmente en el capítulo tres, analizamos la responsabilidad que puede acarrear el estado ya sea como consecuencia de errores, inexactitudes, omisiones o falencias de cualquier tipo. Esta responsabilidad de la que estamos hablando puede originarse por diversos motivos, entre ellos, el cumplimiento defectuoso de funciones por parte de los funcionarios o empleados del registro.

Haciendo una síntesis del tema podemos decir que en un principio la responsabilidad del estado se encontraba enrolada en la tesis negativa de la responsabilidad, sustentada en el art. 43 del Código Civil, que establecía: que no se podía ejercer contra las personas jurídicas acciones criminales o civiles por indemnización de daños, aunque sus miembros o administradores hubiesen cometido delitos en beneficio de ellas. Esto quiere decir que no se podía ejercer contra las personas jurídicas ninguna acción por responsabilidad extracontractual.

Luego de tantas desavenencias, la Ley 17.711 deroga el art. 43 del Código Civil quedando redactado de la siguiente manera: “las personas jurídicas responden por los daños que causen quienes las dirigen o administran, en ejercicio o en ocasión de sus funciones. Responden también por los daños que causen sus dependientes o las cosas, en las condiciones establecidas en el título”. (ART 1113)

Concluyendo podemos decir, que la responsabilidad del Estado también puede ser fundada en la obligación que él impone de munirnos de un certificado del registro y, al llevar a cabo tal servicio, cobrando una remuneración por el mismo, debe prestarlo en forma regular atendiendo a las garantías que ha querido asegurar. Esto significa que el estado estaría actuando como prestador de un servicio y como tal debe responder, esto alude a la idea de falta de servicio del art. 1112.

## **Propuestas**

Al desarrollar este trabajo, nos planteamos como objetivo demostrar la necesidad de regular una modalidad de aseguramiento de fidelidad; el fundamento para la creación de este fondo de reserva se encuentra respaldada por la conveniencia de cubrir las eventuales responsabilidades civiles de agentes y funcionarios del registro, y así poder afrontar integralmente el monto de las indemnizaciones derivadas de los daños,

atenuando al mismo tiempo las responsabilidades que puedan surgir en cabeza del Estado. En breves palabras lo que se pretende es que ante una eventual insolvencia por parte de un funcionario Estatal, con este fondo se estaría librando de responsabilidad no solo al funcionario público sino también al Estado.

Es real que hoy en día el problema en cuestión requiere de muchos estudios aún no realizados, lo que no debe impedir la creación de soluciones temporarias o de tipo parcial que puedan contribuir a contrarrestar este tipo de riesgo. Es por esto que mi idea es proponer un medio de solución al menos transitorio, hasta poder arribar a una consolidación de un sistema para aminorar el riesgo.

A lo largo de este trabajo lo que nos proponemos es la ideación de varias alternativas para poder llevar a cabo el denominado fondo de reserva, y lo hicimos a través de una doble opción:

A)- La primera opción o alternativa consiste en imponerlo como un fondo de naturaleza obligatoria para todos los empleados y funcionarios del registro, ya que si bien el error es o puede ser cometido por la persona humana, el responsable directo será el Estado porque es él el que está prestando el servicio de manera directa, por ende lo que se busca con la creación de este fondo es delimitar la responsabilidad del estado. En principio y de manera provisoria, a tales fines se procederá a crear un consejo que estará compuesto por los propios empleados del registro y que llevará adelante la administración del fondo, este consejo deberá integrarse como mínimo por 3 miembros que tendrán una duración aproximada en el cargo de dos años.

Desde mi opinión estoy consciente que para poder llevar a cabo una propuesta de tal magnitud, habría que estudiar problemas más profundos como por ejemplo; no crear un conflicto con el cuerpo sindical.

B)- La segunda alternativa estaría sustentada en la posibilidad de poder afrontar los daños causados que se originen por la actividad defectuosa y deficiente de los agentes o empleados públicos a través de un porcentaje que se descontará del impuesto de sellos; ya sea que se haga mediante una resolución del registro o a través de la creación de una ley que disponga que para todos los documentos e instrumentos registrales se descontará un porcentaje estipulado, cuyo monto será destinado a cubrir el “fondo de reserva”. De esta manera lo que he querido demostrar, es la posibilidad de delimitar la responsabilidad del Estado y sortear al mismo tiempo las insolvencias de los agentes públicos, y así también, poder asegurar a los particulares o administrados un mejor ejercicio de su derecho de defensa.

## **Bibliografía**

### **a) General:**

ADROGUE, M.J. Inscripción registral inmobiliaria, LL, 137-670.

BORDA, GUILLERMO A. Tratado de Derecho Civil, Derechos Reales, Tomo II. Segunda Edición. Buenos Aires: Perrot;1978.

CORNEJO AMERICO ATILIO. Derecho registral. Buenos Aires: Astrea;1994.

DE REINA TARTIERE, GABRIEL. Manual de Derecho Registral Inmobiliario. Buenos Aires: La Ley; 2000.

GARCÍA CONI R. R.- FRONTINI. A. A. Derecho Registral Aplicado. Tercera edición. Buenos Aires: Lexis Nexis; 2006.

MOLINARIO, AE. (dir). Curso de Derecho registral inmobiliario, Bs.As.: Registro de la Propiedad Inmueble; 1971.

### **b) Específica:**

ANDORNO, LUIS O. El principio registral de inscripción, “Gaceta del Notariado”, n° 86, Santa Fe, 1981.

ANDORNO LUIS O., MARCOLINI DE ANDORNO MARTA. Ley nacional registral inmobiliaria, Ley 17.801 Comentada, Anotada. Buenos Aires: Hammurabi; 1989.

CESSARI, NELSON. Material didáctico del Manual de Derechos Reales. Rosario; 2006.

CASSAGNE, JUAN CARLOS. Derecho Administrativo tomo 1. Abeledo Perrot. Sexta edición actualizada.

MARIANI DE VIDAL, MARINA. Curso Derechos Reales. Tomo III. Buenos Aires: Savalia; 2004.

MUSTO, NJ. Derechos Reales. primera edición, tomo II. Buenos Aires: Astrea; 2000.

## Índice

1-Resume.....	3
2-Estado de la cuestión.....	4
3-Marco teórico.....	5
4-Introducción.....	10

## Capítulo I

### La publicidad de los Derechos Reales y Los Sistemas Registrales.

1-Introducción .....	16
2-Los derechos reales.....	17
2.1-Concepto.....	17
3-La publicidad registral.....	18
3.1-Tipos de publicidad.....	18
4- Antecedentes históricos.....	19
5-Legislación comparada.....	20
6-Antecedentes nacionales.....	22
7-El Derecho Registral Inmobiliario.....	25
7.1-Concepto.....	25
7.2 Autonomía.....	26
8-La misión de los Registros.....	27
9-Sistemas no registrales.....	28
10-Sistemas registrales.....	29
10.1- Sistema de transcripción e inscripción.....	30

10.2- Registros constitutivos.....	30
10.3-Registros declarativos.....	32
10.4-Registros no convalidantes.....	33
10.5- Registros convalidantes.....	33
10.6- Registros Personales.....	34
10.7- Registros Reales.....	35
11- El sistema registral en el derecho Argentino.....	35
12- Conclusión.....	39

## **Capítulo II**

### **Los Principios Registrales**

1-Introducción.....	42
2-Concepto.....	42
3-Principio de Publicidad.....	43
4-Principio de Inscripción.....	47
5-Principio de Consentimiento.....	55
6-Principio de Autenticidad.....	55
7-Principio de Rogación.....	56
8-Principio de Prioridad y Rango.....	58
9- Principio de Convalidación .....	63
10- Principio de Legitimación o Presunción legal.....	64
11-Principio de Fe Publica Registral.....	65
12-Principio de Integridad o Completividad.....	68
13-Principio de Especialidad o Determinación.....	69
14-Principio de Continuidad Registral o Tracto Sucesivo.....	71
15-Principio de Tracto Continuo Abreviado.....	72
16-Principio de Identificación.....	74

17- Principio de Legalidad.....	75
18- Conclusión.....	77

### **Capítulo III**

#### **La Publicidad Registral y la Responsabilidad del Registro**

1-Introducción.....	80
2- La publicidad en general.....	80
3-Medios de publicidad.....	81
4-Diferencia entre el certificado y el informe.....	82
5-Los certificados.....	82
5.1-concepto.....	82
5.2-Funciones del certificado.....	83
5.3-Actos para los cuales se exige el certificado.....	84
5.4-Su relación con el principio de legalidad y calificación registral.....	85
6-El certificado de ley y los terceros.....	86
7- Inexactitud registral.....	87
8-La responsabilidad del estado por informes y certificados erróneos.....	88
8.1-La reforma del Código Civil.....	88
9-Los criterios de la CSJN sobre el tema responsabilidad del Estado.....	90
10-Criterios doctrinarios y jurisprudenciales.....	93
11-Medida del daño resarcible.....	94
12- Prescripción de la acción resarcitoria.....	95
13-La responsabilidad del Estado y los terceros adquirentes.....	96
14-Conclusión.....	96

## **Capítulo IV**

### **Conclusiones y propuestas**

1-Conclusiones.....	99
2-Propuestas.....	100

### **Bibliografía**

Bibliografía General.....	103
Bibliografía Especifica.....	103