

INEXACTITUDES REGISTRALES Y PROYECCIONES RESPECTO DE LA SEGURIDAD JURÍDICA

Por Cecilia Soledad CARRERA¹

SUMARIO: I. Introducción. II. Inexactitudes registrales: concepto y supuestos. III. Rectificación de las Inexactitudes registrales. IV. Proyecciones de las Inexactitudes Registrales en la seguridad jurídica. V. Reflexiones finales

RESUMEN:

La publicidad de los derechos reales es necesaria para que tengan oponibilidad erga omnes. Su finalidad es la protección del tráfico jurídico y garantía de seguridad jurídica. Por ello, los asientos registrales deberían ser exactos. En materia de derechos reales inmobiliarios la publicidad, en Argentina, se asienta en la fe pública registral. No obstante, pueden existir inexactitudes registrales. En el presente artículo se analizará cómo rectificar las discordancias entre la realidad jurídica extra-registral y lo publicitado, y las proyecciones que tiene respecto de terceros interesados de buena fe.

ABSTRACT

Abstract: Publicity of property rights is necessary for them to be opposable erga omnes. Its purpose is the protection of economic traffic and the guarantee of legal certainty. Therefore, the register entries should be exact. In Argentina, real estate property rights are based on public registry faith. However, there may be registration inaccuracies. This article will analyze how to rectify the discrepancies between the extra-registry and registry reality, and the projections it has regarding bona fide third parties.

¹ Abogada y Notaria, por la Universidad Blas Pascal. Maestranda en Derecho por la Universidad del Atlántico, España. Especialista en Derecho Judicial y de la Judicatura por la Universidad Católica de Córdoba, Argentina. Diplomada en Derechos Humanos con mención en Acceso a la Justicia por la Universidad Católica de AUSJAL, IIDH y Universidad Católica de Córdoba, Argentina. Diplomada en Derechos Humanos con mención en Acceso a la Justicia por la Universidad Católica de AUSJAL, IIDH y Universidad Católica de Córdoba, Argentina. Diplomada en Derecho Digital por la Universidad Blas Pascal, Argentina. Gestión, Mediación y Resolución de Conflictos por la Universidad Blas Pascal, Argentina. Diplomada en Derecho Procesal Civil por la Universidad Blas Pascal, Argentina. Diplomada en Ética Judicial por el Centro de Perfeccionamiento Ricardo C. Núñez, Argentina. Diplomada en Metodología de la Investigación en el ámbito Judicial por la Universidad Católica de Córdoba, Argentina. Adscripta a la Cátedra de Derecho Político, Facultad de Derecho, Universidad Nacional de Córdoba. Adscripta a la Cátedra de Derechos Reales, Universidad Blas Pascal, Argentina. Prof. Tutora en Educación a Distancia, Derecho Registral I, Universidad Blas Pascal, Argentina. Prof. Tutora en Educación a Distancia, Práctica Notarial, Universidad Blas Pascal, Argentina. Prosecretaría Letrada en el Fuero Civil y Comercial, Poder Judicial de Córdoba, Argentina. ceciliasc2002@yahoo.com.ar

PALABRAS CLAVE: publicidad registral, inexactitudes registrales, rectificaciones, fe pública registral.

KEY WORDS: registration publicity, registration inaccuracies, rectifications, registration public faith

I. Introducción

La publicidad de los derechos reales es necesaria para concederles eficacia plena, esto es, para que sean conocidos y respetados por todos. Es una exigencia de su carácter absoluto, la que se traduce en la oponibilidad *erga omnes*; desde que nadie puede respetar un derecho que ignora.

Abella y Mariani de Vidal (2016) sostienen que “la publicidad cumple, además, una importante función en orden al comercio jurídico y al desarrollo del crédito, dado que permite conocer el estado patrimonial del titular, beneficiando de tal modo no solo a este sino a toda la sociedad” (p. 389). Esto significa que, a la par de la función de la publicidad referida en el párrafo precedente, deben considerarse sus finalidades: la protección del tráfico jurídico y la garantía de seguridad jurídica.

Integrando ambos aspectos, función y finalidad, Moisset de Espanés (2003) conceptualiza a la publicidad de los derechos reales como “la actividad dirigida a hacer cognoscible una situación jurídica real, y persigue como finalidad primordial la protección del crédito y la seguridad del tráfico” (p. 275). Luego, la publicidad registral es una *publicidad jurídica*, que se vale de recursos técnicos para que la relación del sujeto con la cosa se consolide y el derecho real sea reconocido por todos los que acrediten un interés legítimo en la existencia del derecho y la situación jurídica de un inmueble (Vitali, 2015, pp. 45-46)

Entonces, a la par de la publicidad *posesoria* está la publicidad *registral*. Ésta última pone en conocimiento de terceros la existencia, modificación o extinción de derechos reales, así como los gravámenes que afectan a la cosa. En materia inmobiliaria, en Argentina, los registros son declarativos, reales, no convalidantes y emplean la inscripción como técnica registral. A su vez, la actividad del Registro se rige por un conjunto de principios, esto es, de ideas fuerzas o directrices que constituyen la base fundamental del ordenamiento jurídico registral.

Entre esos principios, se encuentra el de *fe pública* registral, que se asienta en la presunción de exactitud e integridad de los asientos y de la información publicitada por el Registro. Las declaraciones del Registro, la *dación de razón* -contracara de la *toma de razón*- son instrumentos públicos y como tales hacen plena fe. No obstante, existe la posibilidad de que se presenten defectos, es decir discordancias entre la realidad extra-registral y lo publicitado. Estas discrepancias constituyen las *inexactitudes registrales*.

El objeto de este artículo es realizar un análisis de las inexactitudes registrales, de los medios para subsanarlas y de las proyecciones que tienen en relación a los terceros. El desarrollo se limitará en las hipótesis contempladas en los arts. 34 y 35 de la Ley Registral N° 17.801, y 48 de la Ley Registral de Córdoba N° 5.771, dejando de abordar el asunto de las *fugas registrales*, que son un tipo específico de inexactitudes.

II. INEXACTITUDES REGISTRALES: CONCEPTO AND SUPUESTOS

La expresión *inexactitud* registral es conceptualizada por la Ley Registral N° 17.801, en el artículo 34, como “todo desacuerdo que, en orden a los documentos susceptibles de inscripción, exista entre lo registrado y la realidad jurídica extra-registral”. Entonces, como surge prístino, refiere a la discordancia existente entre los asientos registrales y lo que consta en el documento inscripto o anotado, es decir a la falta de acuerdo entre lo que se asienta en el Registro y lo que consta en el título que se presentó para la toma de razón.

Habitualmente se utilizan como sinónimas las expresiones *inexactitud* y *error*, pero en rigor tienen significados distintos. Explica Ahumada (2002) que *inexactitud* registral refiere al hecho de que se “anuncian titularidades que nunca han existido válidamente, o se las ha hecho constar de manera diversa a la existente, o no se canceló ningún derecho que dejó de existir” (p. 379). A la par, señala que los errores materiales refieren a “los defectos en el proceso de inscripción o en los asientos practicados” (Ahumada, 2002, p. 379).

Moisset de Espanés (2003), por su parte, explica que el campo de aplicación del giro *inexactitud registral* es mas amplio que el concepto de error, siendo este sólo una especie dentro del género (p. 18). A continuación, explica que el *error* puede ser material o conceptual, y es producto de la actividad del registrador –agente o funcionario del Registro Inmobiliario– quien, sea en forma dolosa o culposa, provoca o da lugar a la discordancia (p. 19).

Explica Ventura (2009) que no es lo mismo ‘error registral’ que ‘inexactitud registral’. Lo primero implica una actitud errada por parte del Registro que no consigna erróneamente los elementos de los títulos inscribibles; la segunda, en cambio, no distingue causa alguna; abarca el error registral, pero también el error en el instrumento inscribible que el registrador sólo está autorizado a investigar en sus aspectos manifiestos (p. 423).

A continuación, el autor advierte que no todo error registral produce una inexactitud. Así, por ejemplo, el error en la expedición de un certificado donde no se consignen correctamente los gravámenes que pesan sobre el inmueble no constituiría técnicamente una inexactitud registral, ya que la norma que la define exigiría, en rigor, que lo inexacto sea el asiento mismo y no la certificación acerca de su contenido (pp. 423-424).

Entonces, de los aportes de la doctrina autoral puede colegirse que, si la discordancia se produce entre el asiento registral y la realidad jurídica extra-registral, se está ante una inexactitud registral en sentido estricto o propiamente dicha. En tanto, la locución *error registral*² queda reservada para el desacuerdo entre lo registrado y la situación jurídica publicitada, que tiene por fuente la negligencia u omisión en que incurre el registro al *dar razón*. Dice Moisset de Espanés (2003):

si el documento que llega al Registro contiene ya las ‘inexactitudes’ y el defecto se encuentra fuera del ámbito que puede observar el registrador en ejercicio de la función calificadora, no estaremos frente a un ‘error’ del Registro, que ha reflejado fielmente en sus asientos –y en la publicidad que de ellos da– el documento portante, trasladando de esta forma a sus libros las ‘inexactitudes’ que ese documento contenía” (p. 337-338). El art. 35 de la Ley Registral N° 17.801 y el art. 48 de la Ley N° 5.771 refieren a los

2 Se aclara que, en este artículo, la locución error se utilizará en el sentido que tiene en el lenguaje ordinario, como equivoco, diferencia; y no en el sentido técnico especificado.

orígenes de las inexactitudes registrales. El primer artículo considera dos supuestos. La primera hipótesis consiste en *la inexactitud que proviene del error u omisión en el documento*. La segunda posibilidad está en el *error u omisión material de la inscripción con relación al documento a que accede*. El art. 48 de la Ley N° 5.771 agrega un tercer caso: *el error u omisión en el asiento registral por diferir éste de la rogación que acompaña el documento inscripto*.

Conforme a los dos artículos mencionados, el origen de la inexactitud registral puede deberse a un error u omisión material existente en el asiento, sea que se derive de la acción del registrador o del autorizante del documento, sea notarial, administrativo o judicial. En otras palabras, tal inexactitud puede ser registral en sentido estricto, porque se produce por el Registro en cumplimiento de su función de registración, o extra-registral, porque la porta el documento con vocación registral o la rogación que lo acompaña. Por ello, Vitale (2015) señala que las inexactitudes registrales se distinguen entre inexactitud endógena por cotejo exógeno e inexactitud exógena por cotejo endógeno (p. 238).

Las tres posibles causas de inexactitudes registrales legalmente previstas, entonces, son:

1. *El error u omisión del documento que origina la inscripción o inscribible (art. 35 1° parte, Ley 17801)*. En este supuesto, el yerro está contenido en el documento registrado. Puede suceder que el error conste en el original (v.g. escritura pública matriz) y que por ello haya pasado a la copia presentada al Registro, o puede encontrarse en el testimonio inscripto respecto del original. En efecto, el Registro Inmobiliario obró adecuadamente al tomar razón, pero el documento contenía un error u omisión respecto del contenido con aptitud registral. Hay, por consiguiente, una transferencia de la discordancia del título que lo porta e ingresa al Registro para que se tome razón al asiento. Ello motiva que el registrador inscriba o anote mal, es decir, en el vuelco de la información del documento al asiento se produce el traslado del error.

2. *El error material del registro (art. 35 2° parte, Ley 17801)*. Se configura este yerro cuando el documento con vocación registral es correcto, pero el registrador, al tomar razón, incurre en el error u omisión. En otras palabras, el "error se origina cuando el asiento fue practicado incorrectamente por el registrador, es decir, la entidad del error es totalmente interna, ajena al documento registrado" (Ahumada, 2002, p. 381).

Explica Ventura (2009) que "el registrador consigna mal o no incluye algún elemento fundamental del documento registrado, que estaba correcto en el título inscribible, produciéndose por ello la inexactitud" (p. 430). El autor citado añade que "refiere a error u omisión 'material', es decir, al transcribir el contenido documental. El documento fue calificado correctamente, pero al redactar los asientos el registrador se equivoca y consigna el contenido con errores" (p. 431).

3. *Inexactitud en la rogación*. Este motivo de inexactitud registral fue considerado en la VIII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad, celebrada en San Luis en 1971. Cornejo (2001), en su libro "Derecho Registral" reproduce el despacho que a continuación se transcribe:

la ley 17.801 contiene las bases necesarias para que, en sede registral, mediante los documentos y procedimientos señalados en el art. 35, se proceda a la rectificación de los

asientos inexactos por las siguientes causales: (...) b) error u omisión en el asiento registral por diferir éste de la rogación que acompañó al documento inscripto (pp. 228-229).

El art. 48 de la Ley Registral de Córdoba N° 5.771 recepta y, por ende, agrega esta tercera causal de inexactitud registral: "el error u omisión en el asiento registral por diferir éste de la rogación que acompañó el documento inscripto". En este supuesto la petición normativizada es la portante del error que se traslada al asiento por efecto de la toma de razón o vuelco registral.

III. RECTIFICACIÓN DE LAS INEXACTITUDES REGISTRALES

La *rectificación* de la inexactitud registral es la actividad orientada a la subsanación de la discordancia o la falta de coincidencia entre la realidad extra-registral y la información inscripta o anotada en Registro. La toma de razón de la modificación, aclaración y rectificación se materializa mediante nota, es decir anotación marginal modificatoria, aclaratoria o rectificatoria (art. 33, Ley 17801 ccde. art. 44, Ley 5.771) consignada en la matrícula o folio real en relación a documentos ya inscriptos.

Estas notas han sido definidas como "*asientos registrales que no tienen existencia independiente; su finalidad es complementar otras registraciones*" (Ahumada, 2002, p. 366). Explican Abella y Mariani de Vidal (2016) que los *asientos aclaratorios* tienen por finalidad exteriorizar registralmente circunstancias vinculadas a situaciones jurídicas registradas, sea por el acaecimiento de acciones u omisiones, así como por modificaciones o aclaraciones que se instrumenten con relación a lo inscripto (artículo 33, ley 17.801), sea por supuestos de registración de dominios revocables o asientos rectificatorios (artículo 35) (p. 453).

Avanzando, es necesario decir que, en relación a la rectificación de los asientos que contienen inexactitudes, la Carta de Roma (Cinder, 1982) dejó sentado que el Registro se presume exacto e íntegro cuando publica la existencia o la extinción de un derecho o situación jurídica, mientras por sentencia firme no se declare lo contrario. En caso de inexactitud, es necesario que los medios para subsanarla se inspiren en principios de agilidad, eficacia y seguridad. La consecución de estos medios y la integración de la realidad registral y la extra-registral, a través de su más completa adecuación, deben ser primordiales de toda la legislación registral. La calificación registral, fundada en la estricta observancia de los principios de cada legislación, es una de las formas más seguras para evitar y prevenir los supuestos de inexactitud. El procedimiento de rectificación del Registro podrá ser incoado por quienes tengan interés legítimo en virtud de su derecho o de su función, o por aquellos a quienes el ordenamiento de cada país imponga este deber. Los efectos, sean sustantivos o procesales, de la inexactitud y de su rectificación, deberán definirse, respecto de terceros, de acuerdo con el contenido y la extensión que el Derecho privado y el sistema registral de cada país atribuyan a los principios de prioridad y publicidad en sus consecuencias de legitimación y fe pública (Citado por Cuneo, 2019, p. 21).

Otro aspecto relevante radica en que la rectificación se realiza siempre que el asiento no haya sido utilizado para un acto de mutación jurídico-real. Es así porque si las partes del negocio jurídico han obrado sobre la base de la información publicitada, debe considerarse su buena fe y las lesiones que sus intereses pueden causarse. Luego, si la rectificación de las inexactitudes se pudiera realizar en cualquier momento, las finalidades de la publicidad, esto es la protección del tráfico y la seguridad jurídica, se verían vulneradas.

Sobre el tema, explica Moisset de Espanés que las rectificaciones pueden tener lugar siempre que no existieren terceros interesados que hubiesen tomado conocimiento del asiento y pudiesen fundar una pretensión en la publicidad registral que han recibido esos datos, es decir, mientras la publicidad ha sido solo 'potencial'; pero si se hubiese informado sobre los datos erróneos a terceros, que presumen la 'exactitud' de lo registrado, y pueden haber encarado un negocio jurídico sobre la base de esos datos, no puede efectuarse la rectificación sin su conocimiento y consentimiento (p. 344).

La rectificación de las inexactitudes registrales puede realizarse: (a) de oficio, (b) por instancia de parte o (c) por orden judicial.

(a) *La rectificación de oficio* tiene lugar cuando hay un error evidente o cuando tiene lugar la reconstrucción de folios destruidos. Este supuesto fue contemplado en el art. 47 de la Ley N° 5.771, que en su última parte dispone: "el director ordenará de oficio la rectificación, aclaración o modificación de errores evidentes del Registro y la reconstrucción de folios, total o parcialmente destruidos o faltantes. Dejará constancia de los documentos utilizados para ello".

(b) *La rectificación por instancia de parte* puede rogarse en los casos contemplados en el art. 35 de la Ley 17.801, y en el tercer supuesto contemplado en la Ley N° 5.771. Así, cuando la inexactitud radica en un error u omisión existente en el documento inscribible, es decir es fruto del error u omisión portado por el documento inscripto, el escribano o escribana, la autoridad administrativa o el funcionario o funcionaria judicial pueden solicitar la rectificación ingresando un nuevo documento *complementario, ampliatorio, rectificatorio o aclaratorio*. De esos documentos de igual naturaleza jurídica que el anterior –notarial, administrativo o judicial– debe emerger la indicación del error y la correcta relación entre la realidad extra-registral y la registral.

En el supuesto de que *el error u omisión sea fruto de la actividad del registro* (de la toma de razón), es decir, cuando se trate de un *error material del asiento*, el medio subsanatorio por el que se procede a la rectificación es el mismo documento calificado y a partir del que se generó el asiento. Se reingresa el documento con vocación registral que fue presentado al Registro, a fin de que teniéndolo a la vista y a partir del cotejo, el registrador rectifique el asiento inexacto. En otras palabras, la solución procederá cuando el registrador, teniendo a la vista el documento que generó el asiento, compruebe su error; entonces rectificará el asiento, salvará la errónea toma de razón.

Ventura (2009) explica que el art. 35 de la Ley N° 17.801 establece que si la inexactitud proviene de error u omisión en los asientos deberá acompañarse documento de la misma naturaleza que el que la motivo o resolución judicial que contenga los elementos necesarios a tal efecto. Si se tratare de error u omisión material de la inscripción con relación al documento a que accede –propriadamente error registral– se rectificará teniendo a la vista el instrumento que la originó" (p. 429). En el supuesto de *inexactitud en la rogación* la solución se viabiliza mediante "el reingreso del documento inscripto portando la rogación acorde con la cual deberá señalar la diferencia entre el asiento producido y la rogación ordinaria" (Cornejo, 2001, p. 229). Es decir, se ingresa una rogación nueva y correcta solicitando al registro que tome razón de la rectificación en el emplazamiento registral, junto con el título original y la rogación que contenía la discrepancia que se rectifica.

(c) *La rectificación judicial* tiene lugar cuando, en cualquiera de las hipótesis de inexactitud registral, el organismo judicial ordena mediante una resolución, la rectificación, sin importar si el documento es de naturaleza notarial, administrativa o judicial. La providencia que el tribunal dicte deberá contener todos los elementos que, conforme el artículo, son necesarios para la rectificación, modificación o aclaración del asiento.

Cabe señalar, además, que la instancia judicial de la rectificación puede haber sido promovida por la o las partes interesadas; empero puede tener lugar de manera oficiosa. Esto último ocurriría cuando un Tribunal advierte, al examinar la procedencia o no de una inscripción o anotación registral, que existe una discordancia entre la toma de razón realizada por el Registro y lo que consta en el documento.

Para ejemplificar este último supuesto, es interesante exponer un caso concreto. En el marco de un proceso sucesorio los coherederos realizaron la adjudicación de un inmueble y el Tribunal la aprobó. Luego, al ser requerida la suscripción de los Formularios a los fines de la toma de razón registral, se adjuntó el certificado catastral. Fue entonces cuando el Juzgado se percató de la existencia de una discordancia referida a la designación oficial del inmueble entre el registro y catastro. Ello motivó que se dictara un Auto Aclaratorio.

En la resolución, la Jueza dijo:

por el principio de especialidad, el inmueble –centro de imputación de la matrícula en el Registro de la Propiedad Inmueble– debe estar individualizado. Ello trasunta en que, en la Matrícula, debe consignarse la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos, nomenclatura catastral, identificación del plano de mensura, y cuantas especificaciones y constancias resulten necesarias y sean trascendentales (art. 12, Ley Nº 17801). Esto concuerda con lo reglado por los arts. 2188, 2189 y 2209 del CCyCN que, si bien refieren a la hipoteca, por extensión y de hecho es aplicable a todos los derechos reales (Juzg. 15 CyCC. 2022).

Añadió:

Se deriva de ello la existencia de dos aspectos: el jurídico y el físico. La correspondencia entre ambos debe surgir de la relación catastro – registro. En relación a ello, la doctrina ha dicho que “el protagonismo en el folio real lo da el plano y sus deslindes” (Vitali, Héctor Horacio, “Derecho Registral Inmobiliario”, CABA, Di Lalla, 2015, p.193). Esto tiene trascendencia en relación a la función publicitaria del Registro, que apunta a la seguridad del tráfico jurídico y a la protección del crédito. En virtud de ello, en esta causa resulta, al realizarse el cotejo entre la descripción del inmueble contenida en la Matrícula xxx y el Certificado Catastral Nº xxx una falta de concordancia en cuanto a la designación del inmueble. Mientras que en el primer documento el inmueble es designado como Lote 3 de la Manzana 4, en el segundo se identifica como Lote 3 de la Manzana 28. Luego, efectuada la lectura de la copia de la Escritura Pública Nº xxx – A, del xxx, autorizada por el Esc. xxx, (...), se advierte que la designación del inmueble adquirido por la causante xxx, conforme el plano incorporado en el Expediente Provincial Nº xxx, era Lote tres de la Manzana veintiocho, tal como resulta del Certificado Catastral. Por consiguiente, del cotejo de los instrumentos arriba referidos surge un error que califica como inexactitud registral. Ésta, por la calidad que tiene, deviene subsanable a través del procedimiento fijado por la Ley Nº 17.801 y la Ley 5771 (*ibidem*).

A continuación, fundamento su facultad para ordenar la rectificación del asiento inexacto señalando que “la doctrina ha indicado que el procedimiento tendiente a producir el efecto indicado no excluye la posibilidad de la intervención de organismos jurisdiccionales (Vitali, Héctor Horacio, “Derecho Registral Inmobiliario”, CABA, Di Lalla, 2015, p.240)” (*ibidem*).

Finalmente, resolvió:

siendo que el Registro General de la Provincia debe asentar y brindar una publicidad material en pos de la seguridad jurídica, la protección del crédito y la previsibilidad en el tráfico jurídico, es que corresponde disponer que rectifique la Matrícula N° xxx, en el punto 5 “Descripción del Inmueble”, debiendo consignar como designación del inmueble “Lote 3 de la Manzana 28”. A tal fin, la adjudicataria deberá acompañar copia certificada de la Escritura Pública N° xxx – A, del xxx, o de su testimonio, (xxx), a los efectos de la adecuada calificación por el registrador (*ibidem*).

Analizados los supuestos de inexactitudes registrales contempladas en la ley y las vías de rectificación se proseguirá con el desarrollo propuesto, en cuanto a los efectos que la discordancia entre la realidad extra-registral y registral tiene en relación al valor de la *seguridad jurídica*.

IV. PROYECCIONES DE LAS INEXACTITUDES REGISTRALES EN LA SEGURIDAD JURÍDICA

En un sentido amplio, la inexactitud registral afecta a la publicidad en cuanto a fenómeno único, en sus dos sentidos, *material* y *formal*. Recuérdese que la primera, es aquella publicidad que refiere a la sustancialidad de los derechos reales. Como señala López de Zavalía (1983), “incide sobre la relación material, sobre la relación del derecho extra-registral” (p. 324), es decir “influye sobre la relación jurídica” (p. 236), sobre el derecho real.

Moisset de Espanés (2003) señala que es denominada publicidad material aquella que “produce ciertos efectos sustantivos (constitutividad, oponibilidad a terceros, seguridad del tráfico)” (p. 275). Luego, la publicidad que tiene por efecto hacer cognoscible la constitución, modificación o extinción de los derechos reales es de carácter material, descansa sobre la *fe pública registral* y apunta a los fines que se persiguen con la publicidad (cognoscibilidad de los asientos, protección del tráfico jurídico y garantía de la seguridad jurídica).

En cuanto a la publicidad formal, enseña López de Zavalía (1983) que ella consiste en “informar (...) sea por exhibición o sea por constancia” (p. 326). Esto es, refiere a las herramientas de la publicidad” (Moisset de Espanés, 2003, p. 277) a través de las que se hace efectiva la publicidad. El foco está puesto en los medios empleados para lograr los fines perseguidos por la publicidad material. Estas consisten en (a) publicidad por exhibición o *de visu*, (b) expedición de copias de la matrícula o folio real, (c) informes, y (d) certificados.

Las inexactitudes registrales analizadas en el acápite precedente refieren a la publicidad material. Téngase presente que los errores registrales que se deslizan al emitirse informes y certificados con deficiencias en cuanto a la información de la que dan razón constituye un tipo específico denominado *fuga registral*, que no es objeto de este artículo, como se dijera.

Entonces, la información que existe en el registro tiene como respaldo la *fe pública regis-*

tral. Ésta constituye una *presunción de veracidad, de exactitud e de integridad*, del asiento registral, en cuanto instrumento público. Cuneo (2019) define a la fe pública registral como la presunción que produce la información del Registro para el tercero que se apoya en ella, se presume que, si el Registro informó una situación registral de determinada manera, el tercero tiene a su favor la presunción de que ella es exactamente así, aunque la realidad extra-registral no lo sea (p. 19).

Explica Moisset de Espanés que esa presunción se inspira en que los Registros no tengan defectos y sean exactos y completos (p. 20). Ventura (2009) brinda otro concepto. Define al principio de fe pública registral como el efecto jurídico por el cual, cuando el registro informa una realidad registral que no es la que se corresponde con la realidad extrarregistral, ésta se modifica para adecuarse a aquélla, impidiendo así el daño que pudieran sufrir los terceros de buena fe por la información errada del Registro (p. 117).

La fe pública registral no contradice al principio de no convalidación vigente en el Derecho Registral Inmobiliario de Argentina, consagrado en el art. 4, Ley N° 17.801. Como explica Vitali (2015), el carácter no convalidante no obsta la certeza, que pone a salvo al que obra de buena fe sobre la base de la información brindada por el Registro (p. 250).

Por tal motivo, los asientos inexactos pueden ser rectificadas en tanto los terceros no se hayan apoyado en la publicidad para concertar negocios jurídicos, esto es la rectificación se puede realizar siempre que el asiento que contiene el error u omisión registral no haya servido de base para un acto que provoque la mutación jurídico-real. Como se anticipara, si de esos asientos se hubiera hecho publicidad será necesario comunicar a los sujetos involucrados en el negocio jurídico de la inexactitud registral detectada y de la rectificación. Ergo, esa comunicación deberá realizarse si, por ejemplo, consta en la matrícula la anotación preventiva que publicita la expedición de un certificado o de una anotación preventiva para subasta.

Es así porque la fe pública registral se ve afectada, tornándose necesario que esos terceros conozcan de la inexactitud previo a que se efectúe su corrección, toda vez que, como señala Cornejo (2001) “hay un conflicto evidente entre alguien que a raíz de la inexactitud puede verse privado o al menos perjudicado en su derecho y otro que se haya apoyado en la información incorrecta, adquiriendo o pretendiendo adquirir un derecho en base a ella” (p. 230).

La fe pública registral se asienta en el principio de buena fe, enunciado en el art. 9 del CCyCN. Este es reafirmado por el art. 1893 del Código Civil y Comercial Argentino, que dispone, en su primer párrafo: “La adquisición o transmisión de derechos reales constituidos de conformidad a las disposiciones de este Código no son oponibles a terceros interesados y de buena fe mientras no tengan publicidad suficiente”. En lo específicamente registral, el último párrafo dice: “No pueden prevalecerse de la falta de publicidad quienes participaron en los actos, ni aquellos que conocían o debían conocer la existencia del título del derecho real”.

El artículo es concordante, a su vez, con el art. 20 de la Ley N° 17.801. Éste señala:

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 considerará

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

Del entramado normativo resulta claro que la publicidad registral inmobiliaria es *declarativa* del derecho, toda vez que el derecho nace entre las partes y tiene proyecciones inmediatas respecto de ciertos terceros que *conocían o debían conocer de la existencia del derecho real*. Pero cuando esa potencialidad se concreta, es necesario prevenir daños. De otra parte, no se soslaye que la buena fe a la que se hace referencia es *subjetiva o buena fe diligencia*. Ésta consiste en el conocimiento cierto o presunto que los sujetos deben y pueden tener de la realidad registral y extra-registral. Así se infiere del art. 1902 del CCyCN, que dispone: "Cuando se trata de cosas registrables, la buena fe requiere el examen previo de la documentación y constancias registrales, así como el cumplimiento de los actos de verificación pertinente establecidos en el respectivo régimen especial".

La norma transcripta conlleva que, a la hora de meritarse la buena fe, deben tenerse en cuenta las constancias registrales, para lo cual se realiza el estudio de títulos, se solicitan informes y certificados e informes con anotación preventiva para subasta, y también, se realiza la verificación de la realidad extra-registral mediante la consulta de las constancias de expedientes judiciales y administrativos, la corroboración del estado de la posesión (que también es una forma de publicidad), entre otros.

Entonces, para que la publicidad registral cumpla con sus fines, la información que el registro brinda debe ser exacta e íntegra. De allí la importancia de que las inexactitudes registrales sean rectificadas oportunamente. Sólo así la fe pública registral permitirá dar certeza de la situación jurídica del inmueble a los terceros con interés legítimo.

V. REFLEXIONES FINALES

Del análisis realizado en los acápites precedentes surge que las inexactitudes registrales son los desacuerdos existentes entre dos realidades: la extra-registral y la registral. Este tiene por causa un error, que puede haber sido portado por el documento con vocación registral, por la actividad consistente en el vuelco registral realizado por el registrador o por encontrarse en la minuta rogatoria de la inscripción. Tales supuestos fueron contemplados por el legislador y plasmados en el art. 35 de la Ley N° 17.801 y en el art. 48 de la Ley N° 5.771 de Córdoba.

Por el principio de fe pública registral se presume la integridad y exactitud de los asientos registrales. Por ello es relevante que las inexactitudes registrales sean enmendadas. Recuérdese que la publicidad registral garantiza a los titulares de derechos reales sobre inmuebles la oponibilidad *erga omnes* de sus derechos, al tiempo que asegura a los terceros interesados la veracidad de los datos sobre la situación jurídica del bien que se dieron a conocer, en pos de tutelar sus derechos.

Por ello la regularización del asiento registral de frente a una inexactitud deviene significativa. Si la rectificación, mediante cualquiera de los mecanismos admitidos por la ley (de oficio, a instancia de parte o judicial) no tuviere lugar, el registro no cumplirá con su vocación, al tiempo que el derecho de propiedad y las finalidades de la publicidad –protección del tráfico jurídico y seguridad jurídica– se verán menoscabados, y la confianza de la sociedad en la actividad registral menguada.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Abella, A. y Mariani de Vidal, M. (2016). Derechos Reales en el Código Civil y Comercial. Zavalía.
- Ahumada, D. E. (2002). Ley Registral Inmobiliaria 5771. Alveroni Ediciones.
- Cornejo, A. A. (2001). Derecho Registral. Editorial Astrea.
- Cuneo, M. M. (2019). Inexactitudes Registrales. Fe Pública Registral. En Revista Registral.
- Etapa 4. Número 1, pp. 17-21. Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires.
- Juzgado de 1ª Instancia en lo Civil y Comercial de 15ª Nominación, Expte. 6133160 "Cañete o Cañete Valdeón, Elsa Raquel – Testamentario". Auto N° 411. 03 de octubre de 2022.
- Ley Registral Argentina N° 17.801. 28 de junio de 1968. Argentina
- Ley Registral de Córdoba N° 5.771. 26 de septiembre de 1974. Argentina.
- López de Zavalía, F. J. (1983). Curso Introductorio al Derecho Registral. Zavalía.
- Moisset de Espanés, L. (2003). Publicidad Registral. Zavalía.
- Ventura, G. B. (2009). Ley 17.801. Registro de la Propiedad Inmueble. Comentada. Hammurabi.
- Vitali, H. H. (2015). Derecho Registral Inmobiliario. Di Lalla.