

EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 306/1996.-

CNACiv. Sala "I" - 08-04-1997.-

Autos "MASRI, VICTORIA SANDRA C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE S/RECURSO" (EXPTE. inf. Nº 159.103/96).-

Y VISTOS: Y CONSIDERANDO:

Bien señala el Sr. Fiscal de Cámara que el objeto comprendido en el recurso no es la responsabilidad del registro sino la inoponibilidad del asiento cuestionado a la adquirente. Para ello es menester indagar sobre dos conceptos, esto es, el principio de la buena fe y el de la fe pública registral. Esta última, adoptada en otros sistemas legales, se funda en el principio de exactitud en sentido estricto: el registro se presume exacto en favor de los subadquirentes de buena fe, para quienes lo que enuncia es correcto, aunque sea inexacto (conf. Alterini, Jorge, "Importancia del estudio de títulos", en Gaceta del Notariado, Santa Fe, mayo-agosto de 1982, nº 88, pág. 21. y sgtes.). El fundamento de este criterio objetivo no es otro que conseguir la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario (conf. Lloveras, Néstor - Coghlan, Antonio "El art. 1051 del Código Civil: Fe pública registral o estudio de títulos", en E.D. 103-992 y sgtes.).

En nuestro derecho, en cambio, el principio de la fe pública registral no ha sido incorporado técnicamente, pues aun cuando de las normas contenidas en los arts. 2, 20 y 22 de la ley 17.801 se desprenda la inoponibilidad a terceros de los derechos no inscriptos, la protección que se acuerda a los terceros es de contenido negativo y traduce la vigencia del principio de presunción de completividad o integridad (conf. Lloveras -Coghlan, op.cit.). Por ello es que en nuestro sistema legal la efectiva publicidad registral cumplida en cada caso particular admite ser desvirtuada en sus efectos mediante la prueba del conocimiento por el tercero de que su actitud no se ajusta sinceramente al comportamiento debido (conf. Lloveras-Coghlan, op.cit., pág. 997). Si ello es así aun frente a la inexistencia o incorrección absoluta de un asiento, "a fortiori" será de aplicación este postulado cuando éste es deficiente.

Se desprende de lo expuesto que nuestro ordenamiento prevé la posibilidad de que los asientos registrales no necesariamente son exactos o - dicho de otro modo- que son potencialmente inexactos. De modo que necesariamente debe precisarse qué se entiende por "buena fe", que es en definitiva el criterio que en nuestro ordenamiento legitima la aplicación del beneficio de la inoponibilidad acordado a los terceros.

La buena fe supone la creencia o ignorancia de no dañar un interés ajeno tutelado por el derecho. Se trata de una suerte de “legítima ignorancia”, esto es, tal que con el uso de la normal diligencia, no hubiera podido ser superada (conf. de los Mozos, José Luis, “El principio de la buena fe”, ed, Bosch, Barcelona 1965, pág. 58 y sgtes. con cita de Betti). Vale decir que la buena fe no es un principio dogmático ni producto de una creencia intuitiva. Antes bien, la creencia generadora del convencimiento del sujeto debe estar fundada en elementos exteriores que le proporcionen la información suficiente para creer (Lloveras -Coghlan, op. cit.).

En lo que al escribano respecta la aplicación de los principios expuestos resulta indudable. La directriz para apreciar convenientemente su función no puede ser otra que la contenida en los arts. 902 y 909 del Código Civil. La responsabilidad que el Estado le ha encomendado como cristalizador de la forma con la cual la ley quiere brindarle seguridad a la comunidad, conducen necesariamente a exigirle una mayor diligencia y precaución. De allí, es que se ha sostenido que las obligaciones que asume no tienen porqué ser expresas, pues pueden estar implícitamente establecidas en la ley o por la fuerza de la costumbre (art, 17 del Código Civil). De modo que si dentro de estos últimos surge la necesidad de investigar los títulos, el cumplimiento de las diligencias que es dable esperar a su respecto, no pueden desvincularse de esta pauta (conf. Alterini, op.cit.).

Desde la perspectiva apuntada, ni los vicios o errores que se advierten en el certificado aludido, como así tampoco el reconocimiento que al respecto hubiere efectuado el Registro -y que se pone en evidencia en las posteriores enmiendas- son idóneos para enervar el deber de previsión exigible al escribano; ello, claro está, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas o patrimoniales que resulte menester deslindar en su caso por la vía y forma pertinente.

Ahora bien evidente que en el certificado aludido no se han observado las reglas establecidas en los arts.14 y conchs. de la ley 17.801 y 32 del Decreto 2080/80 el asiento nº 6 ubicado en el Rubro 7 correspondiente a gravámenes, restricciones e interdicciones, pero ello no implica que el asiento era inexistente sino defectuoso. No obstante era lo suficientemente alertador de la necesidad de investigar el origen del asiento, por cuanto -según los dichos de la apelante- resultaba absolutamente ininteligible. En efecto, no puede soslayarse que luego de la línea trazada, figuraba la carátula de un expediente y número de juzgado que coincidía con los referenciados en los dos asientos anteriores que habían perdido vigencia, pero que el primero databa del año 1987. De modo que si bien es cierto que allí no consta el registro de la medida, para alegar buena fe merecedora de la inoponibilidad que se pretende, la investigación de la realidad extrarregistral se imponía, pues no pudo escapar al

conocimiento de la escribana la evidente confusión que surge del asiento y su necesidad de esclarecerla.

Por lo demás, sostener que tratándose de una ley nacional resultaría absurdo exigir la compulsión del expediente en casos semejantes a escribanos con registro fuera de la jurisdicción, no es apropiado al caso pues se trata de un argumento abstracto que no se compece con la realidad de este asunto.

Por ello, y de conformidad con el dictamen del Sr. Fiscal de Cámara, a cuyos fundamentos propios el Tribunal se remite, SE RESUELVE: desestimar el recurso interpuesto.

Regístrese, notifíquese y al Sr. Fiscal de Cámara en su despacho. Oportunamente devuélvase.

Firmado: EDUARDO LEOPOLDO FERME – DELFINA M. BORDA – OJEA QUINTANA