

XXII CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

TEMA IV
M. H. Domic

Yolanda Micaela PAEZ

Vigencia post mortem de los asientos registrales: la huella perenne de las anotaciones caducas

Inexactitudes Registrales y la Ley 17801

Las inexactitudes registrales se presentan como errores, omisiones o desactualizaciones en los registros públicos. Estas inexactitudes pueden surgir debido a una variedad de razones: cambios en la titularidad de un bien, omisiones en la actualización de información relevante o, en algunos casos, la mera caducidad de los asientos registrales. La Ley 17801, promulgada para modernizar y mejorar la eficiencia de los registros, establece un marco legal para abordar estas inexactitudes. Sin embargo, uno de los retos que ha afrontado es la consideración de los asientos registrales vencidos que aún tienen efecto fuera del Registro.

Hoy López de Zavallá sigue más vigente que nunca. Su "Curso Introductorio al Derecho Registral" ofrece una visión comprehensiva de los conceptos esenciales en el ámbito registral, abordando temas que van desde la inscripción de bienes inmuebles hasta los derechos reales, pasando por los procedimientos de registro y las garantías que ofrece este sistema. Su enfoque claro y didáctico convirtió su obra en una herramienta esencial para aquellos en busca de comprender los fundamentos del Derecho Registral. Su capacidad para mantenerse relevante es un testimonio de la calidad y la profundidad de su contenido.

Asientos caducos con vigencia extrarregistral: casos específicos

La relevancia de los asientos registrales caducos pero con vigencia extrarregistral radica en la tensión entre la necesidad de mantener actualizados los registros públicos y el

reconocimiento de la realidad extrarregistral puesto que en algunos casos estos asientos siguen teniendo efectos legales fuera del registro.

Esto cobra especial importancia cuando se trata de anotaciones de subasta y anotaciones de litis, dos tipos de medidas cautelares que, a pesar de su caducidad, siguen teniendo un profundo impacto en los derechos de propiedad y en la seguridad jurídica. Los mencionados son dos ejemplos claros: las primeras son utilizadas para notificar la subasta de un bien inmueble, mientras que las anotaciones de litis informan sobre la existencia de un litigio relacionado con la propiedad. Una anotación de subasta puede indicar que un inmueble se encuentra bajo proceso de venta forzada, mientras que una anotación de litis puede señalar que existe un litigio pendiente que afecta la titularidad o los derechos sobre la propiedad. Tanto las partes involucradas en el litigio como terceros con interés en la propiedad deben contar con información completa y precisa.

También se puede observar esto mismo en las inscripciones provisionales de constitución de derechos reales. El mecanismo de estas inscripciones permite iniciar el proceso de registro antes de que se cumplan todos los requisitos legales. Sin embargo, es importante destacar que estas inscripciones provisionales, a pesar de su utilidad, presentan una limitación significativa: si no llegan a tener su inscripción definitiva no reflejarán completamente la realidad extrarregistral.

Comprender alcances y limitaciones permite hacer un estudio reflexivo de la cuestión. Si bien este tipo de inscripciones aportan protección provisional de los derechos y notificación a terceros interesados, no son capaces de reflejar plenamente la situación legal de los bienes y derechos involucrados. La ausencia de inscripción definitiva supone que la información registral pueda quedar desactualizada o incompleta.

Este desajuste entre la realidad extrarregistral y la información registral provisional puede dar lugar a situaciones complejas y conflictivas. Por ejemplo, los terceros que consulten los registros pueden no tener conocimiento de la existencia de derechos reales no inscritos de manera definitiva, lo que podría generar disputas y confusiones legales. Además, los titulares de derechos reales pueden enfrentar dificultades para ejercer plenamente sus derechos si las inscripciones provisionales no se convierten en definitivas debido a obstáculos legales o administrativos.

En consecuencia, es fundamental tener presentes las limitaciones de las inscripciones provisionales así como también de las anotaciones de las medidas cautelares antes

mencionadas y reflexionar para buscar una mayor transparencia y eficiencia del sistema registral teniendo como horizonte la coherencia entre la realidad jurídica y la registral.

La solución: armonizar los registros con la realidad extrarregistral

Enfrentar esta cuestión requiere una solución que equilibre la necesidad de mantener registros precisos con la realidad jurídica. Esto puede implicar la implementación de procedimientos especiales para reconocer y registrar eventos con vigencia extrarregistral.

Uno de los puntos que podrían considerarse clave respecto de esta armonización necesaria es la disparidad en la publicidad del Folio Personal Cronológico respecto de la del Folio Real. Dándose en el primer caso una publicidad de calificación y en el segundo una doble publicidad, de calificación y de copia pudiendo allí verse aquellos asientos que ya se encuentran caducos pero que guardan todavía aquello que se elige denominar vigencia post mortem. La omisión, a la hora de dar publicidad, de los asientos caducos podría dar lugar a malentendidos o confusiones sobre la situación real de un inmueble, lo que podría afectar la toma de decisiones. Esto puede ser problemático para quienes dependen de la precisión y la exhaustividad de la información.

Esta disparidad de la que se hace mención es caldo de cultivo para la tan imprescindible unificación de criterios a la hora de pensar en el futuro Folio Real Electrónico. Esto implicaría un debate y posiblemente cambios en la legislación y regulación vigente para estandarizar la presentación de información y garantizar que los registros reflejen con precisión la realidad extrarregistral. Asegurar la transparencia, la certidumbre y la consistencia en la publicidad registral podría requerir, también, cambios en los procedimientos actuales para lograr una mayor uniformidad en la provisión de información registral.

Asimismo la relevancia continua de los asientos, a pesar de su caducidad, subraya la importancia de equilibrar la corrección de inexactitudes registrales con la protección de los derechos de propiedad y la seguridad jurídica. El desarrollo de nuevos criterios metodológicos que permitan abordar estas situaciones de manera justa y adecuada es esencial para mantener la integridad del sistema registral.

Conclusión: equilibrando precisión y realidad jurídica

Conservar esta información en el Registro de la Propiedad Inmueble garantiza que las partes interesadas puedan acceder a ella y tomar decisiones informadas. Pero también plantea un desafío significativo en relación a la gestión y conservación de los registros públicos. En el ámbito registral argentino, las inexactitudes registrales se han convertido en un tema de especial relevancia. Y la consideración de estas inexactitudes en los mismos muestra dos caras de una misma moneda. La relevancia de los asientos registrales caducos pero con vigencia extrarregistral destaca la importancia de una legislación y una administración de registros públicos flexibles y adaptativos en cuanto a la publicidad. La Ley 17801, aunque un paso en la dirección correcta, necesita continuar evolucionando para abordar estos desafíos en constante cambio y garantizar que el sistema registral argentino siga siendo una herramienta eficaz para la seguridad jurídica y la protección de los derechos de propiedad.

En resumen, las inexactitudes registrales y la consideración de los asientos caducos con vigencia extrarregistral a la hora de la publicidad son cuestiones cruciales que exigen una reflexión cuidadosa que tenga por horizonte un camino de armonización. Publicar es poner a disposición del público un conocimiento (López de Zavalía, 1983) y es ese conocimiento el que permitirá contar con información para la toma de decisiones.

Referencias bibliográficas:

- López de Zavalía, F.J. (1983). *“Curso introductorio al Derecho Registral”*. Zavalía.
- Cornejo, A. A. (1994). *“Derecho registral”*. Astrea.
- Moisset de Espanés, L. (2003). *“Publicidad registral”*. Zavalía.
- Cúneo, M.M. (2019). “Inexactitudes Registrales. Fe Pública Registral”. *Revista Registral, Etapa 4 (Nº 1)*, 17-21.