

CAPACITACIÓN REGISTRO GENERAL

Calificación e Inexactitudes registrales.

Dra. Penelope De Mattia
Rafaela, septiembre 2023

CALIFICACIÓN REGISTRAL

EL REGISTRADOR HACE UN EXAMEN DEL DOCUMENTO PRESENTADO A INSCRIBIR PARA

determinar si reúne los requisitos exigidos por la ley, y en consecuencia, practicar su registración.

CALIFICACIÓN REGISTRAL

- PRINCIPIO DE LEGALIDAD
- PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO
- PRINCIPIO DE PRIORIDAD
- ESPECIALIDAD o DETERMINACIÓN
- ROGACIÓN

**LÍMITES DE LA
FUNCIÓN
CALIFICADORA**

**PRINCIPIO SUPERIOR:
SEGURIDAD
JURÍDICA**

Consecuencia de la calificación

Realizada la calificación se origina



**LA
REGISTRACIÓN**

*Cumplimentando así
con la publicidad
suficiente prevista en el
artículo 1893 del
Código Civil y
Comercial.*

Formas de registraci3n

01

En el **Sistema Cronol3gico Personal**: se incorporan las rogatorias, que son “extractos” (*ficha/SRD*); y se realizan notas marginales en los antecedentes de los actos que se inscriben.

02

En el **Sistema de Folio Real**: se practican asientos en rubros determinados de las matr3culas.

Importancia de la calificación registral

Los documentos que se presentan a registrar, y en consecuencia publicitamos, no son meramente **documentos**, sino que consignan determinadas **situaciones jurídicas de contenido o trascendencia real**, y son éstas las que se registran y publicitan.



Vicisitudes registrales

A raíz de esta labor registral pueden surgir



**INEXACTITUDES
REGISTRALES**



INEXACTITUDES REGISTRALES

“Desacuerdo entre lo registrado y la realidad extrarregistral proveniente de error u omisión”.

Artículos 59, 60 y siguientes de la Ley local 6435, en concordancia con los artículos 34 y 35 de la Ley 17.801.

**Clasificación de las
inexactitudes
registrales**

**SEGÚN EL ORIGEN
DEL ERROR U
OMISIÓN**

1. Error en el documento que accede

Es decir el testimonio que oportunamente se presentó a inscribir.

***Por ejemplo:** testimonio de la escritura pública o testimonio de las hijuelas expedido al efecto de la registración.*

2. Error en la rogatoria

En la minuta rogatoria o Solicitud de Registración (SRD).

***Por ejemplo:** viejas fichas notariales o para juicios (que eran los extractos que antes se incorporaban en las registraciones de cronológico personal), Oficios Judiciales que antes ordenaban la inscripción del dominio por nota marginal a nombre de los herederos declarados y/o cesionarios, como así también las actuales SRD.*

3. Error u omisión material en las inscripciones o anotaciones efectuadas por el registrador

- **Por ejemplo cuando el inscriptor:**
 - Genera un asiento inexacto al consignar erróneamente el número de DNI del adquirente en una Matrícula, o
 - Realiza un asiento incompleto porque omite consignar que la venta era de $\frac{1}{2}$ parte indivisa al efectuar el descargo en una inscripción de cronológico personal.

SUBSANACIÓN

Subsanar en el sentido de “reparar, enmendar, corregir, modificar, aclarar o complementar”, ya que no solo nos referimos a corregir errores, sino también a incorporar datos omitidos.

Fundamento

“Presunción de integridad del Registro”

que impone la corrección de asientos que no respondan a la realidad, a fin de restablecer la aptitud de desempeñar una publicidad formal eficiente.

Principios a tener a cuenta

- **Principio de rogación:** es necesario que exista petición o rogatoria del interesado, ya que el Registro no actúa de oficio.
- **Principio de presencia documental:** toda rectificación debe hacerse teniendo a la vista el documento que originó el asiento.

Trámite ante el Registro General Santa Fe

Se deberá presentar una Minuta dirigida a la Directora General,
ante la Mesa de Entradas del Nodo Rafaela, Reconquista o del Registro General Santa Fe.
(PRINCIPIO DE ROGACIÓN)

**EN LA
SOLICITUD/MINUTA**



SE DEBERÁ:

1°. Acreditar el interés legítimo:

El profesional interviniente invocando:

- los autos en los que interviene o adjuntando poder, o
- la inscripción provisional o el certificado devuelto o informado con el error; o

El particular solicitante:

- con firma certificada por escribano público o autoridad judicial competente o ante funcionario de este Registro General, o
- con patrocinio letrado.

2°. Indicar:

- la naturaleza de la corrección que debería efectuarse en el asiento registral (errores en la descripción del inmueble, en sus elementos parcelarios, nombre de los titulares, partes indivisas transferidas, etc.),
- datos de inscripción (tomo, folio y número y/o matrícula)
- documentación que adjunta y demás datos que sean relevantes para el caso concreto.

3°. Adjuntar:

- Testimonios o copias certificadas de la documentación judicial o administrativa, oportunamente inscriptos en el Registro, si fueron expedidos sin error o, con su correspondiente subsanación en legal forma, o
- segundo o ulterior testimonio expedido sin el error, según corresponda, o
- copia certificada por autoridad competente del testimonio inscripto en el Registro, o
- copia fiel expedida por autoridad competente de la escritura matriz o sentencia judicial; y
- toda la documentación que se estime correspondiente, debidamente certificada.

4°. Efectuar las siguientes reposiciones:

- Ley convenio 8994: Inciso 1.1.5. del Anexo I actualmente de la DTR Conjunta N°08/2023, y
- Tasa Retributiva de Servicios – Fiscal: CÓDIGO 93099 (= 300 M.T.).

**Previo cotejo de la
documentación
presentada con las
constancias obrantes
en el Registro y
verificación de
oponibilidades**

**DIRECCIÓN
GENERAL PODRÁ:**

1°. HACER LUGAR a la corrección de la inexactitud registral.

Según el artículo 61º de la ley 6435 los errores cometidos al confeccionarse los asientos se modificaran, aclararan o rectificaran por el Registro a través de notas en el asiento registral sobre la base de datos mínimos:

- **Número y fecha de presentación de la solicitud.**
- **Profesional o funcionario o solicitante.**
- **Breve síntesis de lo rectificado, aclarado o modificado.**

2°. RECHAZAR la solicitud

Supuestos:

- Por falta de interés legítimo.
- No adjuntar los testimonios ni la documentación correspondiente.
- Adjuntar copia simple de los testimonios.
- Por la existencia de oponibilidades.

CONCLUSIÓN



“La Inexactitud Registral originada por el desacuerdo entre lo registrado y la realidad extrarregistral proveniente de error u omisión en el asiento y/o en el documento inscripto (*testimonio*), pone en jaque a la presunción de integridad y exactitud del Registro, exigiendo inexorablemente la corrección de asientos que no respondan a la realidad, bajo la observancia de los principios de rogación y presencia documental, a fin de restablecer la aptitud del Registro de brindar una publicidad formal eficiente”.

GRACIAS

**Registro General de la Propiedad Zona
Norte**