

Recurso de Recalificación Registral. Inscripción Provisional de Escritura, fundada en haberse observado la omisión de asentar las constancias resultantes del certificado registral. Fundamento legal.

(Disposición N° 126 del 9 de setiembre de 2004 – firme – en el Expediente N° 14569 – Año 2004 – “Eno.R.M., A.J. – Titular del Registro Notarial N° 000 – Santa Fe s/Interpone recurso de recalificación”).

1) Resulta ajustada a derecho la observación efectuada por la División Propiedad Horizontal del Organismo, con fundamento en lo expresamente establecido por el artículo 40° de la Ley 6435, que procedió a la inscripción provisional de una escritura en cuyo texto se omitió dejar asentadas, además de su número y fecha, las constancias resultantes del certificado registral que fuera requerido para su autorización.

2) A partir de la consagración tanto doctrinaria como jurisprudencial del principio de “*fe pública registral*” exclusivamente en relación a las certificaciones registrales (aún cuando incompatible respecto del sistema de Registro, incuestionablemente declarativo y no convalidante de mutaciones reales que se producen en plenitud fuera de él, solamente con título y modo), resulta que el mismo podría expresarse en el apotegma “*lo no publicitado es inexistente para el tercero de buena fe*”. Esa extraordinaria fuerza vinculante de los certificados, que no solamente funciona cuando el Registro se equivoca por omisión sino con mucha más razón todavía cuando éste actúa regularmente, es la que determina la necesidad de que las constancias por él publicitadas deban también quedar consignadas en el texto de los documentos que se autoricen en base a los mismos.

3) Tales documentos – y en especial las escrituras públicas – están destinados a provocar, entre otras muchas finalidades, “*publicidad cartular*” que es la que se produce al ser exhibidos ante terceros: esa publicidad cartular será entonces cuanto menos incompleta si, como en el caso, el Escribano autorizante nada ha dicho acerca de dichas constancias registradas y publicitadas que, aún sin tener incidencia en la perfectibilidad, si la tienen respecto de la completividad del derecho transmitido y adquirido.