

M.<sup>a</sup> del Rosario Marchese, Francisco Mastropierro, Patricia Méndez, Roque Molla, Laura Parnás, Margarita Puertollano, M.<sup>a</sup> del Pilar Ramírez, Ana Realini, Patricia Rivas, Diego Séré, Adriana Silva, Verónica Ubillos, M.<sup>a</sup> Beatriz Vázquez y M.<sup>a</sup> Carolina Vercellino, aprueba el informe que antecede.

Esc. Roque Molla  
Coordinador

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional  
de la AEU el 6.6.2022, expediente 2573/2021.*

NULIDAD. BUENA FE. TERCERO. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.  
CERTIFICADO REGISTRAL

#### Resumen

*Efectos de la declaración de nulidad de un negocio anterior respecto de un tercero que adquirió en virtud de información registral sin inscripciones que obstaran el otorgamiento. Sobre la posibilidad de oponer la prescripción abreviada.*

*La inscripción de una demanda que cuestiona titularidades registradas es imprescindible para provocar el conocimiento o la posibilidad de conocer la situación jurídica controvertida.*

Informes: Civil y Registral

#### Consulta

### I. HECHOS

**1987.** Por escritura autorizada el 16.3.1987 por el Esc. BAP, cuya primera copia se inscribió en el Registro respectivo, los esposos en únicas nupcias AA y BB enajenaron por título compraventa y modo tradición a favor del señor CC, casado en únicas nupcias con DD, tres solares baldíos sitios en Maldonado.

**1987.** Los tres padrones fueron fusionados en un único padrón sobre el que CC, casado con DD, construyó un edificio regido por el régimen de propiedad horizontal de la ley 10.751 y del que resultaron seis unidades.

**1994.** La señora DD falleció intestada el 23.12.1994, casada con CC. Su sucesión fue tramitada. Se declararon herederos a sus hijos legítimos, EE y FF, sin perjuicio de los derechos del cónyuge supérstite (CC) por sus gananciales. El certificado de resultancias respectivo se expidió el 12.3.1996 y se inscribió en el Registro respectivo.

**1997.** Por escritura autorizada por el Esc. MI el 19.8.1997, cuya primera copia se inscribió en el Registro respectivo el 22.8.1997, los señores EE, FF y CC otorgaron reglamento de copropiedad.

**1997.** Por escritura autorizada por el Esc. MI el 19.8.1997, cuya primera copia como hijuela de la señora EE fue inscrita en el Registro respectivo, EE, FF y CC otorgaron partición de los bienes quedados al fallecimiento de DD, adjudicando a la señora EE la unidad 004 del edificio.

**1998.** Por escritura autorizada el 29.5.1998 por la Esc. SAR, cuya primera copia se inscribió en el Registro correspondiente el 12.6.1998, la señora EE enajenó por título compraventa y modo tradición a favor de los señores GG y HH la unidad 004 referida.

**2021.** Los actuales propietarios proyectan vender la unidad 004.

## II. CONSULTA

**2021.** El certificado registral expedido por el Registro de Maldonado el 17.8.2021 refleja una inscripción de fecha 14.4.2011 respecto del padrón matriz referente a una resolución judicial de fecha 2.2.2011, dictada en expediente caratulado «C. de CM y otro c/AA y otro – Nulidad de cesiones», de la que resulta la nulidad absoluta de la escritura de 16.3.1987.

En oportunidad de celebrar la compraventa de 1998, la escribana interviniente solicitó la información registral a los Registros, sin surgir de ella inscripciones que obstaran el otorgamiento mencionado ni que permitieran conocer la existencia de juicio alguno. Ante la venta proyectada, la colega interviniente por la futura compradora consulta si la sentencia vicia o afecta de nulidad el título de propiedad e impide la compraventa futura; en qué consisten esos vicios; qué riesgos corre la actual propietaria, y, si el vicio o riesgo existiera, cuál sería la forma de subsanarlo.

## III. OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

Si bien queda clara la no posibilidad de subsanar la escritura del año 1987 antes mencionada, por tratarse una nulidad absoluta, de acuerdo con el artículo 1561 del Código Civil, en la nueva redacción dada por el artículo 463 de la ley 19.889, de 9 de julio de 2020, se plantea la inoponibilidad de la sentencia ante la adquisición de un tercero de buena fe:

La nulidad absoluta puede y deber ser declarada por el juez de oficio, cuando aparece de manifiesto; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello, excepto el que ha ejecutado el acto o celebrado el contrato, sabiendo

o debiendo saber el vicio que lo invalida; asimismo, pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral y de la ley, y no puede subsanarse.

De acuerdo con la legislación vigente respecto de la oponibilidad de la sentencia a un tercero, es aplicable lo dispuesto por el artículo 218.3 del Código General del Proceso:

Los socios, los comuneros, los terceros de cuyos derechos dependen los de las partes, aquellos cuyos derechos dependen de estas o del acto o del contrato cuya validez o eficacia ha sido juzgada son terceros a los que alcanza la cosa juzgada solamente si han tenido conocimiento judicial del pleito o si se amparan a la decisión en la primera oportunidad de que dispongan. También comprenderá a los que pudieron conocer la cuestión debatida en el proceso en virtud de información registral, la hubieren o no solicitado.

En este caso, el tercero no tuvo la posibilidad de conocer dicha circunstancia. Con la diligencia debida por el profesional actuante, antes del otorgamiento de la compraventa de 1998, se procedió a estudiar los títulos y obtener los certificados de los Registros Públicos; no resultó de dicha información inscripción alguna que pudiese haberle permitido conocer al futuro comprador tal hecho. En el caso, el tercero adquirió de buena fe, por lo que se entiende que, de acuerdo con el artículo 1580 del Código Civil —«Los contradocumentos surten efectos entre los contrayentes y sus herederos, pero no pueden perjudicar a sus sucesores por título singular, los cuales se consideran como terceros»—, los adquirentes de 1998 no podrían verse perjudicados.

Tampoco hay que perder de vista que los actuales propietarios han adquirido esos derechos por más de veinte años y poseen un justo título.

Por lo antes expuesto, y sumado a ello la necesidad que existe de mantener la seguridad y certeza jurídicas, la consultante opina que, frente a este caso, la sentencia es inoponible a los señores GG y HH, por lo que pueden proceder a la venta sin problemas.

## Informe de la Comisión de Derecho Civil

*Aclaración previa.* El caso planteado no es un caso de nulidad por simulación; por lo tanto, no es aplicable el artículo 1580 del Código Civil.

Para elaborar el informe sobre los efectos de la inscripción de nulidad resultante de los actuales certificados registrales, se harán algunas precisiones.

1. *Validez y eficacia de los contratos.* Un primer aspecto a tener en cuenta es que los actuales titulares del bien lo son en virtud de títulos válidos y aptos para transferir el dominio desde hace más de veinte años. El negocio obligacional en la compraventa de 1998 es válido y eficaz, ya que se

dan los elementos esenciales para la validez y eficacia de los contratos, de conformidad a lo previsto en el artículo 1261 del Código Civil.

**2. Diligencia debida.** Esto se encuentra ligado a un segundo aspecto: para la trasmisión de dominio de 1998, la escribana interviniente actuó con la debida diligencia; obtuvo los certificados registrales, de los que no surgía ninguna inscripción que afectara el otorgamiento (esto se demuestra, en el caso, con los certificados obtenidos en la época del negocio). Los certificados registrales brindan la seguridad del tráfico jurídico; son un documento público (C. Civil, art. 1574) y tienen valor autónomo de fe pública. En síntesis, constituyen una prueba legal; hacen valer la posibilidad de la situación que informan.

Para tutelarse en el sistema registral, el usuario tiene que estar de buena fe, o sea, ignorar y creer en la exactitud de la información registral luego de desplegar la diligencia debida.

**3. Prescripción adquisitiva.** En tercer término, como viene de decirse, el título hábil para transferir el dominio tiene más de veinte años. Como dice LAGARMILLA, «los vicios que un título pudiera tener se hallan purgados». Y en virtud de la excepción de prescripción (C. Civil, art. 1191), «puede estar tranquilo ante cualquier demanda que contra él pudiera entablarse».<sup>51</sup>

Aquí, entonces, la prescripción viene en auxilio del dominio, de su adquisición mediante título, y perfecciona el derecho. Y las cosas son así porque la prescripción no solo es un modo de adquirir el dominio, sino también un modo de extinguir los derechos y acciones ajenos (C. Civil, art. 1188).

La adquisición por prescripción adquisitiva tiene lugar de forma automática, *ex lege, ipso jure*, por la posesión acompañada con los requisitos y el tiempo establecido por la ley. Es así como el artículo 1196 del Código Civil consagra que, para que se produzca la prescripción, debe tratarse de una posesión continua y no interrumpida, pacífica, pública, no equívoca y en concepto de propietario (C. Civil, art. 649).

Señala MOLLA:<sup>52</sup>

En la usucapión abreviada, la razón de la adquisición reside en la posesión continuada (lo mismo que en la usucapión ordinaria). La existencia del título sirve para justificar la posesión respecto del causante; para tal justificación, concurre la buena fe, en cuanto la ignorancia del poseedor de lesionar el derecho ajeno integra el título (contrato traslativo: venta, donación, etc.) como fundamento de la posesión.

En el caso concreto, podemos decir que es razonable colegir que operó la prescripción adquisitiva en favor de los actuales titulares, que adquirieron en 1998. La declaración de nulidad del acto anterior legitima al anterior

51 LAGARMILLA, Eugenio Juan. *De las acciones en materia civil: teoría de las acciones, de la reivindicación, acciones confesoria y negatoria*, 2.ª ed. Montevideo: Claudio García Editor, 1930.

52 MOLLA, Roque. «La prescripción adquisitiva abreviada: un modo originario de adquirir». En *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XXIII (1993), p. 605.

titular a iniciar una acción reivindicatoria contra los terceros, pero no interrumpe por sí solo el plazo de prescripción del tercero poseedor (C. Civil, art. 1565). Si el anterior titular pretendía interrumpir la prescripción del tercero, debió iniciar una acción reivindicatoria contra ese tercero, lo que no surge de los hechos relacionados.

La titulación queda saneada por el transcurso del plazo de veinte años, sin perjuicio del negocio absolutamente nulo.

Según el artículo 1204 del Código Civil, «la propiedad de los bienes inmuebles u otros derechos reales se adquiere por la posesión de diez años entre presentes y veinte entre ausentes, con buena fe y justo título (artículo 693)». De esta manera, si una persona posee un inmueble en forma continua, no interrumpida, pacífica, pública, no equívoca y en concepto de propietaria (C. Civil, art. 1196), podrá adquirirlo por prescripción en el plazo abreviado que dicho artículo establece, si existe justo título y buena fe.

El artículo 1208 Código Civil expresa:

Entiéndase por *justo título* el legal y capaz de transferir la propiedad.  
El título para la prescripción ha de ser verdadero y válido.  
[...].

Agrega MOLLA:<sup>53</sup>

Cuando el profesional escribano emite un juicio acerca de «la bondad de los títulos», en realidad no está opinando con respecto al derecho de propiedad regularmente transmitido desde la salida del dominio fiscal, sino a un presunto derecho de propiedad que, en caso de ser controvertido, tendría el auxilio de la usucapión no como acción, sino como excepción.

[...]

En la prescripción abreviada, sucede lo que su denominación indica: se abrevia el período exigido de posesión. Dicho acortamiento, que, reiteramos, la ley establece por razones de política legislativa, no cambia en absoluto la naturaleza del modo originario.

Los actuales propietarios del bien pueden valerse del instituto de la prescripción adquisitiva, que opera de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial alguna.

4. *Buena fe*. En cuanto al principio de buena fe, este pertenece a la categoría de los principios generales del ordenamiento jurídico; es un principio supremo del derecho.

La noción de buena fe se divide en dos especies, ambas con el principio de la confianza como eje principal de su definición: *buena fe objetiva* y *buena fe subjetiva*.

La buena fe *objetiva* se consagra en el artículo 1291, inciso 2.º del Código Civil: todos los contratos deben ejecutarse de buena fe. Consiste en una norma de comportamiento, una regla que obliga a los sujetos a actuar de cierta manera. Los somete a determinada directiva moral o pauta social:

53 MOLLA, Roque. «La prescripción adquisitiva abreviada...» cit., p. 607.

obrar según buena fe o de acuerdo con la buena fe. Todo sujeto que entra en una relación jurídica con otro tiene derecho a confiar en que este se comportará de esa manera, observando una conducta honesta, fiel a la palabra dada, escrupulosa y solidaria en el cumplimiento de la obligación asumida, y sincera y leal en la etapa de las tratativas.

La buena fe *subjetiva* atañe a un estado psicológico o intelectual, a la conciencia del sujeto. Presupone la ignorancia del error existente. Esta idea equivocada hace que el sujeto desconozca, por ejemplo, que está lesionando un derecho ajeno; y la falta de conciencia de que la situación tiene carácter ilegítimo justifica la protección del error, la tutela del que cree obrar rectamente.

Por el contrario, la ausencia de buena fe genera ineficacia o una disciplina sancionatoria. La protección de la buena fe subjetiva indica a las claras un elemento común con la buena fe objetiva que permite aglutinar ambas especies: se valora positivamente la honestidad del comportamiento del sujeto que, erróneamente, cree actuar conforme a derecho.

Quien consulta al Registro y decide contratar basado en la información que este le proporciona (publicidad registral) tiene derecho a confiar en que la situación jurídica es tal como el Registro la presenta. Se protege la confianza provocada por una errónea creencia que genera la apariencia. La seguridad de la circulación es preferida a la seguridad del derecho en la esfera de la buena fe subjetiva.

GAMARRA entiende que el amparo debe cesar cuando se infringe, al mismo tiempo, otra normativa que tiene el mismo rango de principio general de derecho y le impone conducirse con la diligencia del «buen padre de familia», esto es, sin culpa. Dicha transgresión ha de sancionarse impidiendo al culpable invocar la buena fe.<sup>54</sup>

La buena fe es una presunción simple mientras no se pruebe que el tercero conocía la realidad extrarregistral; el conocimiento debería ser probado por quien alegue la mala fe del tercero. Y esa buena fe se circunscribe al momento de la adquisición; fuera de ese momento, la mala fe es inoperante.

Como la buena fe está teñida de aspectos subjetivos, no es posible, en vía extrajudicial, determinarla con certeza, sin perjuicio de la presunción mencionada. Frente a dicha situación, vale destacar:

- a. Por una parte, que la posibilidad de oponer la prescripción prolongada como excepción, sin necesidad de buena fe, tendría cabida en el caso planteado, en virtud de que en la compraventa de 1987 declarada nula, el comprador tomó posesión del inmueble y, en ejercicio de ella, realizó construcciones.
- b. Por otra parte, que la ley 19.889 —Ley de Urgente Consideración (LUC)— introdujo algunas modificaciones en el régimen de prescrip-

54 ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, COMISIÓN DE DERECHO CIVIL (informante: M.<sup>a</sup> Beatriz VÁZQUEZ). «Nulidad absoluta. Simulación. Buena fe. Tercero». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 105, n.º 1-12 (ene.-dic. 2019), pp. 228-229.

ciones. El artículo 463 de la LUC modificó el plazo de las prescripciones treintenales del artículo 1211 del Código Civil. Estas pasan de treinta a veinte años, por lo que a partir del 24.7.2022, en virtud de la disposición transitoria contenida en el artículo 467 de la referida ley, en el caso sometido a consulta, el actual titular del bien podría ampararse en la prescripción prolongada, la que no requiere buena fe ni justo título, sin necesidad de acudir al tiempo de posesión anterior.

## CONCLUSIONES

En el caso en consulta, y de acuerdo con la documentación aportada, en principio, el actual titular se encuentra en condiciones de oponer la usucapión abreviada con justo título y buena fe ante cualquier reclamo anterior, sin necesidad de solicitar una sentencia judicial de prescripción.

Sin perjuicio de ello:

- a. La posibilidad de oponer la prescripción prolongada como excepción, sin necesidad de buena fe, tendría cabida en el caso planteado, en virtud de que en la compraventa de 1987 declarada nula, el comprador tomó posesión del inmueble y, en ejercicio de ella, realizó construcciones.
- b. En virtud de lo dispuesto en el artículo 463 y siguientes de la ley 19.889, a partir del 24.7.2022, en el caso sometido a consulta, el actual titular del bien podría ampararse en la prescripción prolongada, la que no requiere buena fe ni justo título, sin necesidad de acudir al tiempo de posesión anterior.

Esc. Carolina Vercellino  
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Ana Irabedra, Marcela de los Santos, M.<sup>a</sup> Beatriz Vázquez, Roque Molla, Nicolás García Rodríguez, Rossana Ivanier, Patricia Rivas, Américo Bianchi, Juan Pablo Villar, M.<sup>a</sup> del Rosario Marchese, Agustina Ferreira, M.<sup>a</sup> del Pilar Ramírez, Carlos Groisman, Carolina Vercellino, Javier Carneiro, Adriana Silva, Adriana Goldberg, Diego Séré, Verónica Ubillos, Mónica Jover, Mariella Spagnolo, Inés Lueiro, Marcela Aldana, Daniella Cianciarulo, Mariana Capel y Stefanía Della Mea, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar  
Coordinadores

## Informe de la Comisión de Derecho Registral

1. Se comparte el informe de la Comisión de Derecho Civil en cuanto a los conceptos registrales en él manifestos.

2. No obstante, corresponde precisar que el estudio de títulos fue exhaustivo y completo, lo que demuestra una actitud diligente, en cumplimiento de la función notarial. El estudio jurídico de la titulación condice con la información registral obtenida a los efectos de autorizar la escritura de fecha 29.5.1998. No surgen de los certificados inscripciones que afectaran el otorgamiento referido; tampoco surge de la documentación agregada ninguna alerta ni amenaza de la existencia de una acción reivindicatoria.

3. El certificado registral expedido por el Registro de Maldonado el 17.8.2021 arroja una inscripción de fecha 14.4.2011 respecto del padrón matriz, referente a una resolución judicial de fecha 2.2.2011 dictada en expediente caratulado «C. de CM y otro c/AA y otro – Nulidad de cesiones». De ella resulta la nulidad absoluta de la escritura de fecha 16.3.1987.

4. Conforme al artículo 73 de la ley 16.871, «la plenitud, limitación o restricción de los derechos inscritos y la libertad de disposición podrán acreditarse con relación a terceros por las certificaciones a que se refieren los artículos siguientes»; es decir, existen otros medios de cognoscibilidad de situaciones jurídicas previos a la información registral.

5. El profesional escribano debe estudiar los títulos durante treinta años o más cuando se tiene que retrotraer al título causal hábil que provoca la transmisión; con una indagación exhaustiva y crítica de los antecedentes pertinentes del derecho invocado, sabrá si se evidencia un vicio, una imperfección, una afectación. Por ello, la ley dice que la situación jurídica de un bien podrá conocerse por otros medios. Significa, entonces, que para tutelarse en el sistema registral se tiene que estar de buena fe, o sea, ignorar, y creer en la exactitud de la información registral, luego de desplegar la diligencia debida que corresponde a un buen profesional; también que la ignorancia haya sido invencible, en cuyo caso es excusable. Para considerarse de buena fe no bastará, en este caso, la creencia emanada de un certificado registral sobre una realidad jurídica determinada: el efecto de certeza que propaga el certificado registral deberá ir unido a un obrar diligente (prudente, cuidadoso, previsor).

6. A nuestro entender, la consultante cumplió con la máxima diligencia, tanto en la solicitud de la documentación que integra el título como en su análisis, como también en la formulación y análisis de los certificados registrales. Si hay ignorancia de una situación, prevalece la información registral.

7. En el caso expuesto, la escribana actuante cumplió en forma diligente con la solicitud de información registral e inscripción documental, conforme a lo legalmente establecido, y el registrador cumplió con la calificación ordenada por la ley.

8. En el caso planteado, se actuó con la diligencia necesaria para configurar la buena fe de quien confió en la información registral, con ignorancia de la situación en la que se encontraba el bien.

9. *Efectos de la acción de nulidad inscripta con posterioridad a la inscripción de la compraventa. Seguridad jurídica. Buena fe. Los certificados registrales y la llamada «tercería de dominio certificado».*<sup>55</sup> Según el artículo 335.2 del Código General del Proceso,<sup>56</sup> el dominio surge del certificado. En realidad, el certificado revela la inscripción de un titular registral que obtuvo una posición registral al inscribir su titularidad (presunción relativa). Ese tercero que está cuestionando a otro que esgrime el mismo derecho debe presentarse al juicio demandando su derecho con un certificado registral que informe sobre la vigencia de su titularidad, certificado registral vigente a la fecha del acto al que se opone.

10. Los artículos 685 del Código Civil y 54 de la ley 16.871 regulan los efectos de una adquisición o afectación realizadas a pesar de la inscripción de la acción. La adquisición que se realizó sin el obstáculo de una inscripción queda sometida al principio y efecto general de que lo inscrito vence a lo no inscrito (o inscrito con posterioridad). En ese caso, vence la adquisición consumada en la compraventa inscripta referida en la consulta antes de desencadenarse el conflicto reivindicatorio y, por consiguiente, la acción de nulidad. Dice CAMBIASSO que «quienes hurgamos en el sistema registral no hemos apreciado la energía y automatismo con que se produce este principio y la fuerte protección que para el tercero representa».<sup>57</sup> Cuando el titular registral no salió de la situación jurídica impugnada, las acciones de revocación, nulidad y reivindicatoria prosperan, y su título e inscripción se cancelan a causa del éxito de aquellas. Pero en el caso objeto de la consulta, el titular registral impugnado salió de esa situación. Para este tercero protegido, la resolución —o la nulidad del título de su antecesor— ha dejado de ser *extunc*, y aquel queda protegido también frente a la acción reivindicatoria.

55 BARRIOS DE ANGELIS, Dante. *El proceso civil: Código General del Proceso*, vol. II. Montevideo: Idea, 1990, p. 128.

56 Código General del Proceso, artículo 335.2: «La promoción de tercería de dominio suspenderá el trámite del principal, al llegarse al estado de remate del bien respectivo. [=] No será necesaria la tramitación de tercería de dominio, cuando se tratare de bienes cuya propiedad surja de inscripción en Registros Públicos. [=] En esos casos, acreditada por el tercerista, con el certificado respectivo, la titularidad del dominio que invoca, el tribunal ordenará, de plano, la cancelación de la cautela, con citación a domicilio de las partes. Estas sólo podrán oponerse alegando y probando el error del informe registral o su falsedad o la inoponibilidad de la inscripción a quien solicitó la cautela. Las oposiciones de cualquier otro género no serán admitidas, sin perjuicio del derecho a hacerlas valer, en forma principal, en el proceso autónomo que corresponda».

57 CAMBIASSO, Susana. «Efectos de la inscripción de la acción reivindicatoria con posterioridad a la adquisición del tercero de buena fe». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 77, n.º 1-6 (ene.-jun. 1991), pp. 49-62.

11. «En definitiva: la inscripción en nuestro derecho no se exige como condición de validez del acto: es condición perfeccionadora de su eficacia; tampoco purga los vicios ni realiza la transferencia del derecho inscrito». <sup>58</sup>

12. *La anotación de la litis y la inscripción de las sentencias.* Respecto de este tema, CAMBIASSO cita a BARDALLO, quien, comentando el Registro General de Inhibiciones, decía: <sup>59</sup>

Cada una de las acciones que suponen inscripción en aquel Registro procura efectivizar efectos jurídicos regulados por el derecho privado [...]. Atento el legislador a las consecuencias de esos efectos en las relaciones jurídicas entre los particulares —en especial, con relación a los bienes inmuebles—, somete las acciones a publicidad registral, con las finalidades clásicas de hacer conocibles las eventuales consecuencias jurídicas de dichas acciones; asegurar su oponibilidad *erga omnes*, y garantizar a los terceros la exactitud e integridad de la situación jurídica.

13. Prosigue CAMBIASSO: <sup>60</sup>

La falta de registración de una sentencia provocará no solo la falta de conocimiento del tercero, sino también la inoponibilidad de la situación jurídica extinguida frente a quien utilizó los mecanismos legales adecuados para informarse y no le surgió tal información por no constar en los asientos registrales [...]. La falta de esas inscripciones deja en la clandestinidad la modificación operada a través de la sentencia, y no constando esta ni en los títulos ni en el Registro, induce al tercero de buena fe a contratar sobre una cosa litigiosa; a su vez, refuerza la ignorancia, credibilidad y confiabilidad, circunstancias sobre las que configurará su buena fe el tercero contratante.

14. *El principio de buena fe.* Dice CAMBIASSO que un aspecto de la *noción* se funda en

la creencia en la verdad de la situación jurídica que legitima a la otra parte. En ese sentido, el asiento y el certificado legitiman esa creencia. [...]

Fundada en la creencia y en el desconocimiento, surge la cuestión de si la noción se integra con alguna diligencia especial del sujeto. BETTI señala que la buena fe debe ser ignorancia legítima, es decir, de tal naturaleza que no haya podido superarse con el empleo de una diligencia normal.

ROCA SASTRE señala que «al conocer se le asimila el deber conocer». Es necesario, para este autor, una actitud conocitiva y no la postura pasiva o indiferente.

[...]

La buena fe luce como una presunción simple mientras no se pruebe que el tercero conocía o pudo conocer [...] [la realidad extrarregistral]. El conocimiento debe ser probado por quien alegue la mala fe del tercero. La presunción invierte la carga de la prueba. <sup>61</sup>

58 CAMBIASSO, Susana. «Efectos de la inscripción...» cit., p. 55.

59 BARDALLO, Julio R. *Registro General de Inhibiciones*, Montevideo: autoedición, 1983. Cit. por CAMBIASSO, Susana. «Efectos de la inscripción...» cit., p. 56.

60 CAMBIASSO, Susana. «Efectos de la inscripción...» cit., p. 56.

61 CAMBIASSO, Susana. «Efectos de la inscripción...» cit., p. 59.

NÚÑEZ LAGOS,<sup>62</sup> citado por CAMBIASSO,<sup>63</sup> dice que «la buena fe se circunscribe a un momento y un hecho: el de la adquisición; fuera de ese momento, la mala fe es inoperante».

15. «Para MESSINEO,<sup>64</sup> lo que cuenta es lo inscrito contra lo no inscrito: “Cuando no se efectúa la inscripción, puede existir conocimiento por parte de terceros, pero es irrelevante jurídicamente si la ley no combina estos principios”».<sup>65</sup>

16. Señala CAMBIASSO:<sup>66</sup>

Desde el punto de vista procesal, el Código General del Proceso contiene una norma de carácter general relativa a la eficacia de la sentencia frente a terceros (art. 218.3), comprendiendo a los que pudieron conocer la cuestión debatida en el proceso en virtud de información registral, la hubieren o no solicitado. *Contrario sensu*, no alcanzaría a quienes no pudieron conocer la situación jurídica de la cosa sobre la cual contrataban, porque a la sazón no existía la inscripción registral [...]. Pero si el poder de disposición del titular registral luce registralmente pleno, induciendo a error al tercero que no es advertido a tiempo de la realidad extrarregistral, rigen los principios de inscripción y prioridad, y su consecuencia: la inoponibilidad de lo no inscrito o inscrito con posterioridad frente a lo inscrito previamente.

17. *Los certificados registrales: garantía de vigencia de las titularidades registradas*. Con relación a este tema, nos dice CAMBIASSO:<sup>67</sup>

BARDALLO comentaba en la exposición de motivos que acompañó al anteproyecto del decreto-ley 15.514 (Colonia, 1981) [decreto-ley que no entró en vigencia, antesala de la ley 16.871] que «los títulos inscritos solo acreditan el hecho mismo del registro realizado, pero no los cambios que ese derecho puede haber experimentado con el transcurso del tiempo. [...]

La garantía de vigencia de los derechos, su estado actual y la disponibilidad de los mismos por su titular solo pueden darla los Registros Públicos, por medio de los certificados que expiden. Se comprende así la importante función que cumplen los Registros Públicos en las relaciones jurídicas de toda clase; en especial, en el campo de la contratación privada».<sup>68</sup>

62 NÚÑEZ LAGOS, Rafael. «Tercero y fraude en el Registro de la Propiedad». En *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, tomo XIX, segunda época (may. 1950), pp. 609 y ss.

63 CAMBIASSO, Susana. «Efectos de la inscripción...» cit., p. 59.

64 MESSINEO, Francesco. *Manual de derecho civil y comercial*, tomo II. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-América, 1971, n.º 97-4.

65 CAMBIASSO, Susana. «Efectos de la inscripción...» cit., p. 59.

66 CAMBIASSO, Susana. «Efectos de la inscripción...» cit., p. 60.

67 CAMBIASSO, Susana. «Efectos de la inscripción...» cit., p. 60.

68 BARDALLO, Julio R. «Primer Congreso Internacional de Derecho Registral». Comentarios a la Carta de Buenos Aires. En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 58, n.º 11-12 (nov.-dic. 1972), pp. 505-520.

## CONCLUSIONES

1. En el caso, la actuación notarial fue correcta: la profesional autorizante desplegó la diligencia debida; se estudiaron los treinta años de antecedentes dominiales, y se obtuvo la información registral pertinente, de la que no surgió la inscripción de la acción de nulidad que obstara el otorgamiento de la compraventa.

2. Como dice CAMBIASSO, «la buena fe del tercero se presume. Para atacarla, es necesario destruir las pautas sobre las que se apoya: desconocimiento, creencia y diligencia. [...] Se juzga al momento de la adquisición».<sup>69</sup>

3. «La inscripción de una demanda que cuestiona titularidades registradas es imprescindible para provocar el conocimiento o la posibilidad de conocer la situación jurídica controvertida».<sup>70</sup>

4. «La inscripción como poder-deber es una carga del propio interesado: un imperativo del propio interés. La falta de inscripción de una sentencia provoca el riesgo de no ser oponible contra terceros de buena fe que confiaron en los asientos registrales vigentes a través de la garantía ofrecida por certificados transparentes».<sup>71</sup>

5. La ley registral no permite reclamación alguna respecto de terceros a quien no haya publicado su derecho. Es parte del riesgo que implica la carga de inscribir. Es la fecha que el juez tendrá en cuenta para establecer el nexo causal y comprobar la buena fe.

6. «La seguridad jurídica o protección del tráfico es la gran finalidad que persigue la publicidad registral».<sup>72</sup> La publicidad opera como instrumento de resolución del conflicto de intereses y fija un rumbo cierto al juzgador. Hay un principio que ordena todos los otros: la organización segura del tráfico jurídico; y a partir de él, juegan los que tradicionalmente son admitidos por la generalidad de los autores: prioridad, especialidad, tracto sucesivo, legitimación, fe pública.

7. En el derecho español, Carmelo DÍAZ GONZÁLEZ manifestaba que «la anotación preventiva de la demanda acredita en el Registro la existencia de una causa de nulidad o rescisión que opera al amparo de la ley, perjudica a terceros adquirentes y condiciona la facultad dispositiva del titular inscripto. Si no se inscribió la disposición, no está condicionada».<sup>73</sup>

Esc. Mercedes Azar  
Informante

69 CAMBIASSO, Susana. «Efectos de la inscripción...» cit., p. 62.

70 CAMBIASSO, Susana. «Efectos de la inscripción...» cit., p. 62.

71 CAMBIASSO, Susana. «Efectos de la inscripción...» cit., p. 62.

72 CAMBIASSO, Susana. «Efectos de la inscripción...» cit., p. 62.

73 DÍAZ GONZÁLEZ, Carmelo. *La iniciación al estudio del derecho hipotecario*, tomo 2. Madrid: Revista de Derecho Privado, 1967.

Aprobado por los Escs. Susana Cambiasso, M.<sup>a</sup> del Rosario Marchese, M.<sup>a</sup> Cristina Anzuela, Robert Melo, Karin Perdomo, M.<sup>a</sup> Claudia Pereiro, Enrique Marna, Inés Rodríguez Sarmiento y Ana María Grassi.

Esc. Mercedes Azar  
Coordinadora

*Informes aprobados por la Comisión Directiva Nacional  
de la AEU el 20.6.2022, expediente 2548/2021.*

## BIEN INMUEBLE RURAL. COMPRAVENTA. CONTROLES NOTARIALES. ESCRITURA PÚBLICA

### Resumen

*No es observable una escritura de compraventa de inmueble rural por el hecho de que el escribano no haya manifestado «tuve a la vista el plano inscripto» relacionado al momento de efectuar la descripción y deslinde del inmueble.*

*La obligación impuesta a los escribanos derivada del artículo 7.º del Código Rural refiere, en su sustancia, a un deber de actuar con plano inscripto. A lo largo de los años, esta se fue fortaleciendo y consolidando con otras normas que indirectamente establecen lo mismo mediante la prohibición de los Registros Públicos de inscribir escrituras respecto de inmuebles que no cuenten con plano debidamente inscripto.*

Informes: Civil, Agrario y Notarial

### Consulta

#### I. HECHOS

Se observa una compraventa de inmuebles rurales otorgada el 11.6.2021 porque la escribana autorizante no estableció de manera expresa que tuvo a la vista los planos de mensura relacionados en la escritura. La observación se fundamenta en que el artículo 7.º del Código Rural establece:

Los escribanos no autorizarán escrituras sobre traslación de dominio o división de inmuebles rurales sin tener presente plano referente al área que se transmite, inscripto en la Dirección General de Catastro y Adminis-