

EMBARGO GENÉRICO. PUBLICIDAD REGISTRAL. ERROR. NOMBRE. DESCARTE NOTARIAL

Informe: Registral

Resumen

Valor de la información registral – Certificado registral erróneo.

Embargo trabado de forma errónea por el acreedor es inoponible a los terceros y adquirentes de buena fe. El error padecido en el oficio judicial por el que se comunicó el embargo provoca la ineficacia de la inscripción.

Descarte de inscripciones registrales.

Vía procesal adecuada para levantar embargos.

Consulta

ANTECEDENTES

1. Por escritura que el 24 de abril de 2009 autorizó la escribana consultante, la señora AA adquirió por título compraventa-modo tradición de los cónyuges D. GIANNATTASIO y XX un inmueble de la localidad catastral ...

La primera copia fue inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble el 5 de mayo del mismo año.

2. En el título antecedente, por el que D. GIANNATTASIO y su cónyuge XX adquieren el inmueble, el apellido del comprador está consignado de la misma forma.

3. En la cédula de identidad el apellido figura también como GIANNATTASIO, lo que se confirma con la información proporcionada por la Dirección Nacional de Identificación Civil del Ministerio del Interior y la fotocopia del testimonio de la partida de nacimiento, que agrega la consultante.

4. Para la referida operación se obtuvieron los certificados registrales y se solicitó el certificado de actos personales de acuerdo a lo que surgía del título antecedente, o sea, por D. GIANNATTASIO.

De dichos certificados resultan dos inscripciones por D. GIANNATTASIO, en la Sección Interdicciones un embargo genérico y su reinscripción, y en la Sección Regímenes Matrimoniales otra inscripción, las cuales fueron descartadas en virtud de no corresponder a la persona por la que el certificado fue solicitado, dado que no coinciden los números de la cédula de identidad.

5. Actualmente, en oportunidad de enajenarse el bien, la escribana actuante solicita información al Registro Nacional de Actos Personales por D. GIANNATTASIO y por su cédula de identidad, y por el señor D. GIANNATTASIO resultan los siguientes embargos: ...6, de 27.12.2001, y sus reinscripciones de 13.12.2006, de 21.12.2011 y de 10.9.2008.

OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

La consultante entiende que la actuación notarial ha sido conforme a derecho al haber solicitado el certificado del Registro de Actos Personales en la forma en que el apellido del vendedor se encontraba en la documentación sometida a su estudio, del cual no resultan los embargos. Por tanto, dichos embargos no son oponibles a su cliente, comprador de buena fe del inmueble, que hoy se ve perjudicado por la negligencia de los profesionales del acreedor.

CONSULTA

Se consulta a esta Asociación:

1. Si procede, es suficiente y debe ser aceptado por el escribano del futuro comprador el descarte de dichas inscripciones.
2. Si el acreedor embargante, al no actuar con la diligencia debida al aportar los datos al Registro, debe levantar de forma parcial, sin ninguna pretensión de su parte y con respecto a ese bien, los embargos citados.
3. Si el embargo fue mal trabado por el acreedor y sus consecuencias respecto de su cliente.
4. Si su cliente es comprador de buena fe.

Informe de la Comisión de Derecho Registral

1. Los Registros Públicos son órganos estatales que ejercen la función registral y prestan el servicio público de brindar publicidad, es decir, hacer cognoscibles las situaciones jurídicas que constituyen su objeto con la finalidad de proporcionar seguridad al tráfico y certeza de las situaciones jurídicas.

Respecto al valor de la información registral, el artículo 73 de la ley 16871 establece que la plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos y la libertad de disposición podrán acreditarse con relación a terceros por los certificados registrales.

Conforme al artículo 77 del mismo cuerpo normativo, «Las certificaciones producen el efecto de acreditar la situación registral que enuncian respecto de los bienes y personas por quienes se expidan, a la fecha y hora de su expedición».

El certificado registral «[...] no prueba el dominio o las titularidades de los derechos que inscribe, sino su vigencia. La prueba del dominio y demás derechos reales se prueban de acuerdo al derecho sustantivo, pero si los certificados registrales revelan la existencia de esos derechos, la plenitud o limitación de su vigencia y de la prioridad registral que informan, pueden hacer valer la oponibilidad de la situación que informan [...]».²

2. Los Registros Públicos brindan la información que surge de su base de datos a través de la expedición de certificados. Lo que no resulta de ellos no es oponible a terceros. Dicha información debe ser el fiel reflejo de la realidad.

No obstante, puede suceder que la información registral no coincida con la realidad, en mérito a que:

- a. La información proporcionada al Registro por la parte interesada fue errónea (por ejemplo, se comunica por oficio judicial un embargo con número de padrón erróneo, un apellido del embargado está mal escrito, etc.).
- b. El Registro brinda información diferente a la que contiene el asiento registral, en cuyo caso se está frente al llamado «certificado erróneo».

En la consulta a estudio, el certificado expedido coincide con el asiento registral, por lo que no estamos ante una situación de certificado erróneo.

Se padeció error en la comunicación del embargo genérico efectuada por el juzgado respectivo al Registro Nacional de Actos Personales en uno de los elementos identificatorios del oficio, esto es, del primer apellido del embargado, pues se consignó GIANNATASIO en lugar de GIANNATTASIO.

2 Cf. CAMBIASSO, Susana, «Los certificados registrales, especialmente el expedido por el Registro de Actos Personales», *La Ley*, n.º 10, 2011.

Los restantes elementos identificatorios —es decir, primer nombre, segundo apellido y cédula de identidad— son correctos.

Se trabó embargo a una persona cuyo primer apellido fue proporcionado de forma incorrecta. Es un embargo mal trabado, es decir, sobre otra persona física.

3. El artículo 68 de la ley 16871 prevé, para el caso en que se produzcan errores materiales en el asiento registral, proceder a rectificarlo a solicitud de parte interesada.

«Respecto de los terceros que hubieran consultado la información registral, las rectificaciones de los asientos registrales solo les serán oponibles desde la fecha en que se realizan», prevé el artículo 71 de la misma norma.

Si el acreedor procede a rectificar el asiento registral, la rectificación sería oponible a partir del momento en que se realiza, es decir, con efecto *ex nunc*.

Hasta que se efectúe la rectificación del asiento registral, el embargo no despliega sus efectos en cuanto a la oponibilidad frente a los terceros.

El error padecido en el oficio judicial por el que se comunicó el embargo provoca la ineficacia de la inscripción.

La presunción de exactitud registral que ampara a los terceros (artículos 71, 72 y 77 de la ley 16871 y 335.2 del Código General del Proceso) no es aplicable si se prueba que el tercero actuó de mala fe. En dicho caso, deberá acreditarse que quien obtuvo un certificado registral libre de embargos por error en el oficio tuvo conocimiento del embargo por medios extrarregistrales.

Cuando el comprador adquirió el inmueble el embargo era ineficaz. En consecuencia, tomar conocimiento de la medida judicial en la actualidad, cuando nuevamente se solicita información al vender el bien, no le hace recobrar eficacia con efecto retroactivo.

4. Desde el punto de vista técnico, el certificado fue solicitado por el primer apellido de forma correcta, a pesar de haberse omitido la solicitud por cédula de identidad.

La inclusión del número de cédula de identidad no implica ningún descarte en el resultado de la búsqueda patronímica, sino que, por el contrario, agrega las inscripciones en que figura dicho elemento.

El número de cédula de identidad es un elemento identificatorio que, aunque no es obligatorio —dado que en los formularios de la Dirección General de Registros figura como un dato «opcional» a proporcionar por el usuario—, es muy importante incluirlo en el formulario de solicitud de información al Registro Nacional de Actos Personales, en mérito a que de esta forma se amplía la búsqueda mediante sistema informático existente a partir del 14 de mayo de 2001.

5. Etimológicamente *descartar* significa ‘desechar’, ‘exceptuar’, ‘prescindir’. El fundamento jurídico es el artículo 55 de la ley 16871, el cual, si bien fue previsto para el instituto de la reserva de prioridad, se aplica como regla para el descarte de inscripciones en general.

El descarte es un juicio de valor que emite el escribano, bajo su responsabilidad, respecto de una situación jurídica, por el que desecha una inscripción vigente debido a que considera que no afecta un acto o negocio determinado.

El descarte no tiene efecto vinculante, es decir, no obliga y puede ser pasible de discusión o no aceptación por los demás colegas.

6. El numeral 3.º del artículo 61 de la ley 16871 establece que los actos inscriptos con posterioridad al embargo no producen alteración en el juicio, y que el juez mandará cancelar dichas inscripciones con citación de las personas a quienes afecte la cancelación, admitiendo como oposición la fundada en certificado registral del que no resulte embargo al bien a la fecha de la enajenación o gravamen.

En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en la norma referida y en los incisos 2 y 3 del artículo 335.2 del Código General del Proceso, no resulta necesario tramitar tercería de dominio, sino que el embargo es levantado de plano por el tribunal, con citación a domicilio de las partes, las que podrán oponerse alegando y probando el error del informe registral, su falsedad o la inoponibilidad de la inscripción emergente del certificado registral.³

CONCLUSIÓN

1. La escritura de compraventa, autorizada el 24 de abril de 2009 por la escribana consultante, no está afectada por el embargo ..., de 27.12.2001, y sus posteriores reinscripciones ni por el embargo ..., de 10.9.2008, por haber actuado con base en un certificado registral que no arrojó dichas inscripciones.

2. El embargo fue trabado de forma errónea por el acreedor y, por tanto, es inoponible a los terceros, adquirentes de buena fe. El error padecido en el oficio judicial por el que se comunicó el embargo provoca la ineficacia de la inscripción.

3. En cuanto al descarte a realizar, se entiende que no tiene relevancia; no obstante, si el escribano así lo estima, podría fundamentarse en la incorrecta traba del embargo. El descarte no tiene efecto vinculante, no obliga y puede ser pasible de discusión o no aceptación por los demás colegas.

4. La vía procesal adecuada para obtener el levantamiento del embargo sería la aplicación de los incisos 2 y 3 del artículo 335.2 del CGP.

Esc. María Cristina Anzuela
Informante

3 Cf. consulta expediente 878/2011, aprobado por la Comisión Directiva de la Asociación de Escribanos del Uruguay el 24.10.2011.

El 4 de diciembre de 2013 la Comisión de Derecho Registral, integrada por los escribanos Inés Rodríguez Sarmiento, Álvaro Garbarino, Enrique Marina, Agustín Anza y Mercedes Azar, aprueba el informe que antecede.

Esc. Mercedes Azar
Coordinadora

*Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la AEU
el 18 de marzo de 2014, expediente 313/2013.*