

# EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL EN EL DERECHO ARGENTINO

ABEL BOULIN ZAPATA  
Profesor titular de Derecho Civil IV

No es mi propósito, en esta ocasión, estudiar en todos sus aspectos y de una manera exhaustiva, el llamado principio de "fe pública registra l", sino únicamente, perfilar a grandes rasgos, su posible existencia, en base a dos supuestos de adquisiciones a "nom domino".

## I. – Introducción

Hablar de principios registrales, en el criterio al que adhiero, implica referirse a las normas contenidas en la legislación positiva; significan las normas fundantes existentes en el ordenamiento registral inmobiliario, o sea, al decir de Lacruz Berdejo, las "normas de principio".<sup>1</sup>

Importan esas normas, en definitiva, las bases generales y rectoras de la estructura registral; empero no constituyen un sistema orgánico y completo, sino que varían en su denominación, su número y hasta en su sentido y alcance, según las distintas legislaciones y aun dentro de una misma legislación, según la diferente opinión de los escritores. Sin duda, valen como textos rectores, pero resultan contingentes.

Con esa idea, pienso, debe afrontarse su estudio y sin olvidar que se trata siempre y en cada caso, de un dispositivo legal.

Basta, para comprobar lo expresado, la sola lectura de los tratadistas españoles –verdaderos juristas– quienes, al estudiar su derecho patrio – registral inmobiliario– y en especial, los llamados "principios hipotecarios" – para nosotros registrales– discrepan en más de un aspecto y a veces, en forma irreconciliable. Así, por ejemplo, en punto al concepto,

---

1 Derecho Registral Inmobiliario, págs. 62/66, edición Bosch, año 1968.

unos consideran que se trata de un resultado, o bien que son normas esenciales en que se apoya todo el esquema, o por último, simplemente, son orientaciones directrices y generales; de igual manera se advierte en cuanto a su utilidad –entendido ello por su valor y eficacia –, respecto a lo cual, si bien muchos y destacados autores –los más, quizá – le reconocen en buena medida (Jerónimo González, Lacruz Berdejo, Roca Sastre, etc.), otros, por el contrario, no le atribuyen sino un valor casi nulo, una eficacia muy limitada (Sanz), o más todavía, los entienden simples denominaciones o ventajas terminológicas que permiten alcanzar, con mayor facilidad, el contenido de la disciplina (Díaz Pastor). Finalmente, tampoco existe coincidencia en cuanto al número y a la denominación de los principios registrales<sup>2</sup>.

De todo ello se infiere que según sea la posición en que se coloca el intérprete serán las conclusiones a que arribe y por ende, actuando en distintos planos y con diferentes criterios de valoración, diversos serán los conceptos respecto de los llamados principios registrales, su sistematización, sus efectos.

## II. – El principio de fe pública registral

El principio de fe pública registral, teóricamente enunciado en relación a la seguridad jurídica en el proceso adquisitivo de inmuebles, significa que el contenido del Registro es exacto, aunque ocasionalmente no lo sea; el efecto apuntado nos demuestra la necesidad de no estudiarlo aisladamente, sin referencia alguna, sino en función de la estructura general.

Es un principio de la mayor importancia si nos atenemos a las consecuencias que de él derivan y conviene estudiarlo arrancando de principio de calificación, y principalmente, del de legitimación, vale decir, aquél mediante el cual se presume que el derecho real existe y pertenece al titular registral, aun cuando se trate de una mera apariencia (mientras no se demuestre lo contrario), y la inversa también es cierta, pues se presume que no existe el derecho cuyo asiento registral haya sido cancelado y figure así.<sup>3</sup>

El titular registral tiene la posibilidad de hacer valer esa presunción, con la ventaja que representa la inversión de la prueba, lo que si bien ya es mucho, no es suficiente en punto a una seguridad plena; con ello sólo no se alcanza una absoluta e inconvencible seguridad; todavía subsisten los riesgos.

A fin de conseguir una seguridad plena en el negocio jurídico real,

---

2 ROSA SASTRE, **Derecho Hipotecario**, tº 1, pág. 204/209, edición Bosch, año 1968.

3 ROCA SASTRE, ob. citada, pág. 356.

es menester dar un paso más y entonces, se recurre al principio de fe pública.

Luego, uno y otro principio, fe pública y legitimación, en estrecha y armónica correlación, actúan respecto de la referida exactitud de los Registros y de los efectos de la inscripción. Se presume exacto el asiento registral en mérito del principio de legitimación, empero, dicha presunción es "juris tantum"; puede ser destruida- por prueba en contrario; tiene fuerza declarativa, no constitutiva; solamente juega en favor del sujeto titular inscripto, sin que sus efectos se extiendan más allá del referido sujeto, es decir, a terceros adquirentes.

En cambio, en razón del principio de fe pública, esa presunción se torna "juris et de jure" en favor del tercero que reuniendo los requisitos previstos y exigidos por la ley, contrata y adquiere confiado en los datos contenidos en el Registro; actúa favoreciendo al tercero adquirente, acordándole eficacia al acto de transmisión. Consecuentemente, el tercero adquiere el derecho tal como se encuentra inscripto, en igual extensión y sin que exista posibilidad de promover con éxito, acción en su contra.

La conclusión precedente es la resultante, no sin discusión, de las normas contenidas en la legislación hipotecaria española –fuente de nuestra legislación registral y por tanto, de significativa importancia – cuando la Ley Hipotecaria, después de establecer que "la inscripción no convalida los actos o contratos inscriptos que sean nulos con arreglo a las leyes \_art. 33º–", dispone expresamente que "los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, no se invalidaran en cuanto a terceros, una vez inscriptos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud del título anterior no inscripto o de causas que no resulten claramente del mismo registro". "Solamente en virtud de un título inscripto podrá invalidarse en perjuicio de tercero, otro título posterior también inscripto", (art. 34).

Así la norma, cabe sostener que el asiento registral protege al tercero que adquiere fundado en esos datos, pese a que no condiga con la realidad jurídica extrarregistral; quien adquiere confiado en la "ficción de veracidad" del Registro –presunción de exactitud– se convierte en propietario, no obstante de que quien figure como propietario, no lo sea en verdad, fuera del Registro.

Luego, según lo destaca Roca Sastre, esa adquisición, en mérito del principio señalado, supone: una situación jurídica verdadera distinta y divergente con la asentada en el Registro; una adquisición basada en la inscripción, que se considera exacta y completa (lo no inscripto resulta inoponible al tercero)<sup>4</sup>.

---

4 ROCA SASTRE, ob. citada, pág. 569.

Y bien, la protección mentada o sea la concedida a quien inscribe una titularidad inatacable no obstante carecer de esa particularidad, se reduce en el sistema español, conforme lo sostiene Lacruz Berdejo, a dos únicos esquemas: uno, consistente en el comúnmente denominado caso de doble venta y el otro, el relativo al caso de venta efectuada a una persona, pero la venta es nula o anulable y sin embargo, el adquirente, a su vez, vende a otro antes de que se anote la demanda de nulidad promovida respecto de la primera operación <sup>5</sup>. En los dos casos, se realiza una adquisición "a nom domino".

### III. – El principio en nuestro derecho

Antes de la reforma legislada en 1968, mediante la ley 17.711, o sea durante el período de funcionamiento de los registros provinciales las disposiciones relativas a la registración inmobiliaria no contenían –ni podían contener– una regla en la cual pudiera apoyarse el principio de fe pública registral.

En efecto, era así desde que por aplicación de normas establecidas en el Código Civil, la transferencia y adquisición de inmuebles se operaba sin inscripción ninguna, ni siquiera por motivos de mera publicidad respecto de terceros, conforme resulta ahora, después de la reforma, de acuerdo a la redacción usada en el art. 2505.

Y bien, en razón de esa nueva norma, las preceptuadas en la ley 17.801 –complementaria del código, a estar al art. 42– y el cambio experimentado por el art. 1051, es de preguntarse si, en la actualidad, el denominado principio de fe pública registral está contenido –expresa o implícitamente– en nuestro ordenamiento positivo, tratándose del negocio jurídico inmobiliario.

La contestación a dicha pregunta no es simple; no corresponde una categórica contestación afirmativa como tampoco una negativa, pues en mi opinión, depende del supuesto que se contemple. De aquí, queda dicho que no participo del criterio de quienes sostienen que en Argentina los registros están impregnados de la fe pública, ya que ésta comprende tanto a la legitimación convalidante como a la perfeccionadora <sup>6</sup>. Por el contrario, los registros argentinos no aplican, salvo determinadas situaciones, el referido principio.

En el apartado anterior, aludimos a los supuestos de aplicación del principio en el derecho español conforme lo entiende y considera Lacruz Berdejo; por mi parte, a fin de considerar el tema, según lo adelanté,

---

<sup>5</sup> LACRUZ BERDEJO, ob. citada, pág. 195.

<sup>6</sup> GARCIA CONI, Derecho Registral Aplicado, pág. 254, ed. Librería Jurídica (La Plata) 1972.

seguiré los mismos lineamientos a fin de determinar si en nuestro derecho se da o no el principio en cuestión.

### 1º – Supuesto de doble venta

En punto a la situación derivada de una doble venta, tengo posición tomada desde tiempo atrás, en mi trabajo: "Influencia de la certificación registral con reserva de prioridad en la transmisión y adquisición del dominio", presentado como aporte al Segundo Congreso Internacional de Derecho Registral, realizado en Madrid en 1974. El problema, expresé entonces, se plantea cuando una persona vende el mismo inmueble a dos personas distintas, de las cuales a una le otorga título y le hace tradición, pero no inscribe y a la otra, solamente le da título y con él inscribe primero, pues, entonces, es de preguntarse ¿cuál de las dos adquiere el dominio? El verdadero propietario, sin duda, es quien ostenta título y tradición, aunque haya omitido acceder al Registro. La sola inscripción no convierte a quien inscribe en dueño incuestionable del inmueble, en perjuicio de aquel que goza de título y tradición y no inscribió; aquél no adquirió porque le falta, precisamente, el "modus acquirendi", el acto así realizado significa un acto ineficaz para transmitir y por ende, no siendo suficiente para traspasar el dominio, es, a ese efecto, total y absolutamente inexistente.

Ciertamente, ese acto es insuficiente y por ende, insusceptible de producir el efecto transmisivo por inobservancia de los requisitos previstos y exigidos para ello –título y modo, según los artículos 577, 2601/2 y 3265 del Código Civil–; se trata de un acto nulo (arg. nota art. 1038 del C.C.) y la nulidad declarada por ese motivo alcanza a todos y de consiguiente, al pretendido adquirente por título pero sin tradición, aunque haya accedido al Registro.

Asimismo, es de reparar que en el derecho civil argentino, tan pronto el titular del -inmueble otorga título a favor de un tercero y le -hace tradición, deja de ser -dueño por imperio del art. 2609 – aunque todavía figure como tal en el Registro– y mal puede, válida y honestamente, transferir por segunda vez; empero, de otorgarse este segundo título y ser el que ingresa al Registro, siempre y de cualquier manera se mantiene ineficaz para producir la mutación real, ya que la inscripción, por sí misma, parece de virtualidad, no es bastante -para convalidarlo a tenor del art. 4º, de la ley 17.801, que dice: "la inscripción no convalida el título nulo, ni subsana los defectos que adoleciera según la ley".

Se advierte una discordancia entre la realidad y el Registro, y de ahí, que el negocio jurídico real, en el supuesto señalado, no apoya en bases firmes, seguras y se explica, porque el Registro recibe uno de los dos elementos que integran el proceso transmisivo y se desentiende -del otro; ingresa una parte de lo acontecido en la realidad debido al sistema

adoptado para la adquisición del dominio –título y modo– y la clase de Registro implantado de tipo declarativo, no constitutivo, sin que exista disposición que permita evitar el entuerto apuntado sino por vía (indirecta, por aplicación del instituto de reserva de prioridad contenido en los arts. 22 al 26, de la Ley Registral Inmobiliaria, dispositivo práctico que tiende a revestir de acto de las garantías y seguridades necesarias en cuanto respecta a la plenitud de los derechos inscriptos y libertad de disposición sobre el inmueble objeto de negocio jurídico real.

En esta situación, estoy convencido que la inscripción no está amparada en la fe pública: registral; es el resultado de la discordancia antes señalada, pues el solo acceso al Registro no convalida el acto inexistente, que es nulo por falta de las condiciones esenciales y se debe reputar tal aunque la nulidad no haya sido juzgada (art. 1038, C.C.) y se explica, toda vez que el registrador mal puede calificarlo, pues la tradición, recaudo necesario o ineludible, escapa a su ámbito de actuación, y es elemento de naturaleza distinta a la inscripción; ambas operan en forma diferente y actúan en planos también distintos; la inscripción no completa, ni perfecciona a la tradición, máxime cuando, eventualmente, ésta puede no haberse efectuado como lo destaca el Dr. Molinario.

En la situación señalada se da, incluso, la doble imposibilidad de hacer tradición: jurídica y material; efectivamente, efectuada la tradición, el tradente voluntariamente perdió la posesión que tenía sobre la cosa y de ahí, que en adelante mal puede entregarla a otra distinta persona

– a quien sólo le entrega título –. El derecho de éste es atacable y declarada la nulidad de la transferencia, alcanza al pretendido adquirente por título inscripto pero sin tradición y a todos aquellos que adquirieron de éste, pues mal pueden alegar una adquisición válida amparados en la constatación registral cuando también ellos, a su vez, carecen de posesión por imposibilidad de que se les haga tradición, de donde resulta incontestable la mala fe del adquirente originario y de los posteriores.

Fácilmente se advierte que una inscripción tal no se encuentra amparada en la fe pública registral; el derecho del presunto adquirente –con título, pero sin tradición– no importa un dominio válido y eficaz frente a todos.

Y no se diga que en nuestro derecho se inscriben títulos, o sea que el objeto de la inscripción son los títulos, si bien estos son los que ingresan al Registro, desde que, a estar al art. 2º, de la ley nº 17.801

– para su publicidad y oponibilidad– se inscribirán en el Registro "los documentos" que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles, lo que equivale a decir que el Registro publica "derechos" o con mayor justeza, "las titularidades" de esos derechos; ello significa que la garantía resultante se refiere a los derechos, o lo que es lo mismo, que los derechos son el objeto de la inscripción. Es que, según la aplicación armónica de los arts. 2º y 3º de la ley 17.801,

con la inscripción del título formal –escritura pública y resolución judicial o administrativa– queda asentado el derecho real y su correspondiente titularidad<sup>7</sup>. En consecuencia de lo afirmado, Lacruz Berdejo sostiene que del contenido de la inscripción, lo que puede el tercero adquirente tener por cierto es la atribución al titular y la medida de su derecho, no que el acto originador exista y sea válido<sup>8</sup>. Y tanto que de acuerdo al art. 4º de la ley 17.801, la inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos legales que adoleciere.

Luego, la sola circunstancia de la inscripción, no subsana la no validez del título, ni le agrega mayor validez, en caso de tener alguna.

En conclusión, por lógica consecuencia en el supuesto en tratamiento, considero que no es de aplicación el principio de fe pública registral, toda vez que las constancias del Registro no son suficientes para hacer inmovible el derecho asentado; de ellas no resulta una seguridad absoluta. Nuestros registros, de momento, admiten matices; su contenido, no siempre es de un valor sustantivo, ya que depende, a todo trance, de los requisitos establecidos en el Código Civil para la validez del acto transmisorio y de los efectos que se le atribuyan.

## **2º – El tercero adquirente de un titular por título viciado**

El segundo supuesto en que me empeño considerar la protección a quien adquiere confiado en la inscripción –presumida exacta y completa en virtud del principio de fe pública – es el relativo a la enajenación efectuada mediante un acto susceptible de nulidad o anulabilidad y que ello, no obstante, el adquirente transmite a su vez a otro que inscribe antes de toda anotación en el Registro.

En nuestra legislación positiva no corresponde sostener la existencia de un derecho registral autónomo, de lineamientos propios y sustantivamente distinto; no cabe considerarlo desvinculado o apartado de las normas de derecho civil. Lo registral se sustenta en lo civil; es nada más que un auxiliar que sirve a sus reglas y tanto que "nace" a raíz de la modificación del art. 2505 del Código Civil, experimentada por la reforma de 1968; en ese momento, por razones de necesidad tuvo que dictarse la ley 17.801 –registral inmobiliaria– a los fines establecidos en aquella norma de fonda –sustantiva– según lo expresa el art. 2º y como complementaria del Código Civil –según lo dice el art. 42.

Lo registral se estructura para satisfacer la exigencia impuesta en lo civil. No existe una doble legislación, como aparece en España, de la que pueda derivar conflictos por la prefación de una sobre otra; hay una sola

---

7 BOULIN ZAPATA, Abel, El procedimiento registral en la ley 17.801, en Curso Derecho Registral Inmobiliario, pág. 239, Ed. Pannedille, 1971.

8 LACRUZ BERDEJO, ob. citada, págs. 94/95.

y primordial legislación y por ende, las cuestiones a resolver son, en el peor de los casos, de carácter interpretativo, en punto al sentido, alcance y aplicación de diferentes normas de un mismo cuerpo legal, mas no las resultantes de textos contradictorios o inarmónicos pertenecientes a distintas disciplinas, lo que, por lo general, torna más difícil la necesaria interrelación.

Esto dicho, pienso que el problema en cuestión se reduce al estudio de las reglas civiles y de las registrales complementarias en una correcta e indispensable armonía.

Con anterioridad a la reforma, el Código Civil contenía una regla inmovible, la que agregada a la tacha de inconstitucionalidad de los registros provinciales, -hacia indudable la no aplicación del llamado principio de fe pública registral. En efecto: las leyes registrales entonces vigentes, por ser todas de carácter local, no podían incorporar ningún precepto receptivo del referido principio, ya que de inmediato serían atacadas de inconstitucionales en razón de la norma del art. 1051 del Código Civil, que decía: "todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble por una persona que ha llegado a ser propietaria en virtud del acto anulado, quedan sin ningún valor y pueden ser reclamados directamente del poseedor actual".

En esas condiciones, el negocio jurídico real sobre inmuebles era, en ocasiones, por demás incierto, contingente; se encontraba sujeto, sin ningún límite, a los efectos de la nulidad del acto antecedente, (arts. 1050, 1052, etc., del Código Civil).

Un sistema así implicaba una verdadera -inseguridad y los autores nacionales prontamente se preocuparon de encontrar paliativos, interpretando el texto con criterio restrictivo, senda por la que transitó la jurisprudencia de nuestros tribunales. La prédica de los civilistas y concordante jurisprudencia tuvo eco y la reforma de 1968, la aceptó.

Desde entonces, la disposición del art. 1051, preceptúa idéntica regla a la anterior pero con una salvedad importante, cual es la relativa a los derechos de los terceros adquirentes de buena fe a título oneroso, sea el acto nulo o anulable. Es decir, si bien se mantiene lo que aparece como regla: carencia de valor de los derechos reales transmitidos a terceros en virtud de un acto anulado, lo cierto es que la salvedad mencionada, en cuanto a los derechos de los terceros adquirentes de buena fe y por título oneroso, circunscribe el ámbito de aplicación de la norma. La modificación es significativa y tanto que para Borda, el agregado importa invertir la regla<sup>9</sup>, concepto que no comparto; se trata, simplemente, de una excepción más.

De consiguiente, la regla restrictiva referida en la primera parte del

---

9 BORDA GA, **Parte General**, tº II, pág. 420, ed. Perrot, 1970,

precepto no reduce en gran medida, pues dicha salvedad agregada acuerda amparo a una cantidad de situaciones, incluyendo a las antes excepciones contempladas en particular por la ley civil – arts. 970, 1967, etc.—, siempre como expresamente lo dispone que el posterior adquirente sea tal por título oneroso y de buena fe. En estos supuestos, el vicio del acto antecedente inscrito no perjudica y la adquisición del tercero es válida e intocable. Es decir, que a pesar de la nulidad declarada respecto del negocio jurídico anterior, el tercero adquirente no está obligado a restituir (arts. 1050/1052, C. C.), y está facultado para rechazar la acción reivindicatoria que se promueva contra él. Luego, de suyo que sí puede rechazar la acción reivindicatoria es porque resulta verdadero propietario.

En suma, si por imperio de la excepción prevista en el art. 1051 del Código Civil, el tercero adquirente por título oneroso y de buena fe adquiere bien, no obstante el vicio que torna anulable el acto de adquisición de su enajenante, aparece evidente que campea el principio de fe pública, a condición, por cierto, de que el aludido tercero se comporte conforme a los requisitos establecidos en la ley.

De lo hasta aquí dicho se desprende, sin hesitación, que nuestro sistema registral –complementario de la ley Civil y de naturaleza simplemente declarativa– no es a todo trance regido por el principio en consideración, de suerte que toda inscripción se encuentre revestida de la presunción de veracidad "juris et de jure" y que quien figure como titular en el Registro está facultado para transmitir el derecho cubierto de todo ataque que contradiga la adquisición de su -derecho asentado. Ese alcance depende del cumplimiento de los recaudos exigidos; de lo contrario, el acto atacado decae porque lo arrastra la nulidad del acto antecedente, sin que sea óbice la inscripción efectuada.

Hay, pues, que distinguir las situaciones en que la inscripción goza de protección amparada por el principio de fe pública de aquellas otras no amparadas por dicho principio y tanto más determinarse una y otra situación cuanto que entre los civilistas no existe total coincidencia sobre el alcance que se le atribuye al párrafo incorporado al art. 1051, base de apoyo del principio en estudio.

Ahora bien, para distinguir las situaciones señaladas –amparadas o no– es menester proceder a su examen en un doble aspecto: en primer término delimitar, en sí mismo, el acto adquisitivo motivo de protección y en segundo lugar, si el acto está comprendido en la esfera de actuación de la salvedad –excepción – contenida en el art. 1051. Es decir si cabe la extensión: actos nulos y anulables o solamente anulables.

La adquisición debe encontrarse integrada por una serie de elementos, todos indispensables, a saber: existencia de un tercero; efectuada por quien figura legitimado en el Registro para transferir; por medio de un negocio jurídico válido; de buena fe y por título oneroso e inscripción del título correspondiente.

- a) La condición de "tercero" es necesaria y primordial, pues de ahí en más, deben cumplirse las restantes condiciones exigidas. Ahora bien, de acuerdo a los términos usados en la ley, "tercero" no significa ni implica otra cosa que un adquirente jurídicamente ajeno al acto viciado del que resultaba inexacta la titularidad del enajenante; o sea que el adquirente es tercero siempre que no hubiera sido parte en la enajenación anterior ni tenido connivencia – acto nulo o anulable – .
- b) La adquisición del tercero debe haberse efectuado por medio de un acto válido. Ello es obvio puesto que, de lo contrario, los defectos del título extrínsecos cuanto intrínsecos, suponen mala fe en el adquirente (arg. arts. 4009 y 4012 del Código Civil), ya que es menester un acto realizado con los requisitos de fondo y forma legalmente requeridos para su perfección. Estimo y lógico es pensar, que la validez del título de adquisición es exigida con el (mismo sentido y alcance que la validez del "justo título" (art. 4010 del Código Civil) para la usucapión decenal, desde que siempre –en ambos casos– se trata de una transferencia "a nom domino".
- c) El tercero adquirente debe, necesaria e ineludiblemente, ser de buena fe, o sea creer, sin duda alguna, ser el señor de la cosa, o en otros términos, estar persuadido de la legitimidad del título, por ignorancia o error de hecho (arg. arts. 2356 y 4006, del Código Civil). Vale decir, la creencia indemne del tercero adquirente de que su transmitente es el verdadero titular del dominio transmitido y que esa titularidad no padece; vicio amenazante de nulidad.

Al respecto el error de hecho no perjudica la buena fe requerida en el "tercero", cuando ha habido razón para errar, pero no cuando el desconocimiento del verdadero estado de la titularidad resulta de su propia negligencia (art. 929 y 4007 del Código Civil). Es menester cierta obligación de diligencia, ya que para demostrar la mala fe del adquirente bastaría probar la posesión de hecho del inmueble por persona distinta al enajenante o que "tuvo medios racionales y motivos suficientes para conocer esa posesión por parte de un tercero". Es que no cabe olvidar que el concepto de buena fe se corresponde con un cierto comportamiento ético que exige, al menos, un mínimo grado de diligencia; la buena fe se muestra irreconciliable con una conducta culpable.

Por último, la buena fe debe existir en el tercero adquirente en el momento de celebrarse el acto y goza de la presunción de buena fe hasta que se pruebe lo contrario, salvo los casos en que la mala fe se presume (arg. arts. 2358, 2362, 4008 del Código Civil). De aquí, que la ausencia

de buena fe le corresponde probarla al contradictor y de una manera incuestionable, que no deje lugar a dudas, pero nada más, ya que admite prueba en contrario.

Igualmente es requerido el requisito de onerosidad del acto de adquisición del tercero, pero no de los antecedentes y, finalmente, la inscripción.

Desde otro plano, para alcanzar la protección del llamado principio de fe pública, corresponde delimitar la esfera de actuación de la ya referida salvedad dispuesta en el art. 1051 –redacción actual– que no obstante la literalidad de sus términos en cuanto a que comprende tanto los actos nulos como a los anulables, en la doctrina nacional se discute no sólo el acierto de la enmienda, sino también, la extensión acordada por la norma.

En este orden de ideas, es de reparar que contra toda lógica jurídica, la norma concede efectos al acto nulo sin discriminación ninguna, cuando, sabido es, que un acto de este tipo no produce efecto alguno. Así las cosas, se agrava el problema toda vez que tratándose de un acto de nulidad absoluta no existe posibilidad de confirmación, a tenor de lo dispuesto en el art. 1047 del C. Civil.

Además, es importante recordar que habrá casos en que el vicio del acto nulo sea aparente y de ahí, entonces, mal puede llegarse a la inscripción, desde que será rechazado en oportunidad de proceder a su calificación registral, conforme lo establece el ap. a) del art. 9 de la ley 17.801, que expresamente dice: "rechazará los documentos viciados de nulidad absoluta y manifiesta".

Ello significa, en punto al agregado del art. 1051 C. C. y dada la contradicción resultante con más de una disposición del Código Civil, tales como los artículos 599, 738, 787, 2777, 3270, etc., del C.C., que no quepa defenderlo, como hace Borda, en base a la primacía de la ley posterior<sup>10</sup>, desde que, con el mismo criterio, en razón de la innegable vigencia del citado art. 9 (1º de julio de 1968), corresponde afirmar que priva este texto sobre aquél. Es decir, que ciertamente el ya mencionado art. 9 condiciona la excepción del art. 1051 del C.C., limitando su alcance y por ende, resulta incontrovertible que no es de aplicación a todo evento, pues de ser el acto manifiesta y absolutamente nulo, no puede acceder al Registro. En consecuencia, ese límite impuesto al precepto del art. 1051, traduce una situación no amparada por el principio de fe pública.

Así las cosas, fácilmente se advierte la necesidad de analizar cada acto –pese al art. 1051– a fin de decidir si el negocio jurídico real inmobiliario en cuestión cae o no bajo el amparo del principio de fe pública.

---

10 El Derecho, tº 29, pág. 738.

Basta para resaltar la afirmación reparar en algunas disposiciones del Código. Por ejemplo, en el agregado al art. 473, que establece una presunción "juris tantum", respecto de la transferencia efectuada por un demente, si la demencia no era notoria; en el art. 3955, cuya norma contrasta con el art. 1051 y que de no privar implicaría destruir la protección de la legítima.

Pero hay más, incluso fuera del código. En alguna ocasión –quizá hipotética– podrá ingresar al Registro, un título falso, supuesto en que no intervino para nada el verdadero titular, sino que con los datos del asiento registral se forja una escritura de venta extendida con todas las previsiones legales, pero falsificando hasta la firma del vendedor –verdadero propietario– y luego de inscripta, a su vez, este fraudulento adquirente –real en apariencia– le transfiere a un tercero de buena fe y por título oneroso. En ese caso, de suyo es de ningún valor la adquisición del tercero, porque deviene de un acto nulo, de nulidad absoluta (nota art. 1038). O bien, si se quiere, se trata de un acto inexistente, cuya declaración de tal repercute en las enajenaciones posteriores, privándolas de todo efecto transmisivo.

De igual manera acontece si la falsedad se da por vía de suplantación de personalidad o de falsificación del asiento, supuestos que, reconozco, por lo extremo resultan sólo mentalmente concebibles, o al menos, muy poco verosímiles.

Todo lo expuesto, es de suyo suficiente para delinear la esfera de actuación del principio de fe pública y afirmar que no juega siempre en toda ocasión, sino que, por el contrario, a veces cabe hacerlo valer y otras, en que no es de aplicación no obstante el nuevo art. 1051 del C.C., máxime tan pronto se advierta en la necesaria correspondencia del elemento "buena fe" establecido, ya que un título manifiestamente nulo, no permite al tercero alegar buena fe.