

PODER JUDICIAL DE LA NACIÓN. EXPTE. 20.233/07 "DEPARTAMENTO TÉCNICO Y JURÍDICO ADMINISTRATIVO C/REG.DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXPTE. N° 486/06 s/RECURSO REG. PROP. INMUEBLE"*

Buenos Aires, 5 de Marzo de 2008

Y vistos y considerando:

A través de la resolución dictada a fs. 85/88 de los presentes el Señor Director General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal deniega la apelación interpuesta por la Escribana S. G. de S. contra la resolución dictada a fs. 23/25, disponiendo la prórroga de la inscripción provisional del documento presentado el día 28 de agosto de 2006, bajo el n° 161.584, por el plazo de 90 días.

No conteste con ello, la notaria mencionada y el Señor D. F. interponen a fs. 112/118 y fs. 106/111 respectivamente, el remedio procesal previsto por el artículo 2 de la ley 22.231, mediante el cual se habilita la revisión ante esta alzada de las resoluciones del Director del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal por las cuales se deniegue la inscripción o anotación definitiva de actos presentados para su registro.

El Señor Fiscal de Cámara dictamina a fs. 123 y vta. propiciando la confirmatoria de la resolución en crisis, en el entendimiento que el Registro de la Propiedad no puede dejar pasar por alto un acto que en principio aparece como un ilícito y por ende, efectuar la anotación de una compraventa que tiene un origen espurio.

Sostienen ambos recurrentes al expresar agravios que el Registro de la Propiedad se ha excedido en sus facultades, actuando a contrario de la ley 17.801 y los principios generales del derecho que emanan de las normas de fondo, concluyendo que "(...) lo que se solicita de la Excma. Cámara es que el Registro de la Propiedad actúe en el marco de la ley que lo regula y según el curso legal y ordinario de las cosas, conforme a lo preceptuado por los artículos 993 (plena fe del instrumento público), 1046 (el acto es válido hasta que una sentencia lo declare nulo), 2362 (presunción de buena fe del poseedor actual) y 2505 (necesidad de inscripción definitiva para su oponibilidad a terceros) del Código Civil y 2 de la ley 17.801 (publicidad y oponibilidad a terceros). El

(*) Fallo enviado por el Registro de la Propiedad Inmueble para su publicación.

documento debe inscribirse definitivamente y a partir de allí los afectados tendrán las acciones que por derecho les correspondan, como así también yo podré ejercer las defensas aquí enunciadas frente a una eventual acción de reivindicación o nulidad (...)”(sic. fs. 110 vta./111).

Con fecha 22 de agosto de 2006 se celebró la escritura de compraventa autorizada por la Escribana S. G. de S., titular del Registro XX de la Capital Federal, por medio de la cual la Señora D. N. S., en su carácter de apoderada de los cónyuges A. P. R. y C. G. enajenó a favor del Señor D. F. el inmueble sito en la calle Agustín Álvarez 5121 de esta ciudad.

La calidad de mandataria de la Señora S. surge de la escritura número ciento setenta y seis pasada el día 17 de diciembre de 2004 ante la Escribana L. S. C de L., de la ciudad de La Plata, al folio 459 del Registro Notarial a su cargo, “formalizándose también a través de dicho instrumento un boleto de compraventa por el cual los mencionados cónyuges vendían a favor de la Señora S. el inmueble en cuestión (ver fs. 18/23).

A posteriori, ingresado en el Registro por la Escribana G. el título continente de la compraventa realizada a favor del Señor F., a los efectos de su inscripción se le efectuaron los controles dispuestos por el artículo 8 de la ley 17.801 y las verificaciones previstas por la Dirección del mencionado organismo a través de la Instrucción de Trabajo N°4/06.

Como resultado de ello, se determinó que los números de documentos de identidad (XX.XXX.XXX y XX.XXX.XXX) y códigos de identificación (XX-XXXXXXXX-X y XX-XXXXXXXX-X) que se mencionan en la escritura referenciada atribuidos a los vendedores Sres. A. P. R. y C. G., no les correspondían, sino que pertenecían a otras personas.

En tales circunstancias, a través de la resolución dictada a fs. 24/25 el 12 de octubre de 2006, se dispuso la caución *sine die* de la Matrícula F.R. XX-XXXXX y la inscripción provisional del documento N° XXX.XXX de fecha 28 de agosto de 2006.

La situación así narrada se vio agravada por el hecho de que con fecha 19 de octubre de 2006 ingresó un pedido de informe de dominio solicitado por el Doctor F. a pedido del Doctor C., que tal como luego lo expresara este último a requerimiento del Registro (ver fs. 41), fue petitionado por la cónyuge del Señor E. E. P., hijo de los vendedores (ver fs. 34 y 36).

Relata en tal oportunidad, que como su cliente no tenía ningún dato del inmueble procedió a solicitar un informe N°4 con fecha 25/09/06 N° XXX.XXX, del que resulta que el inmueble en cuestión tiene titularidad a nombre de C. G. de P. y A. P. R.

Con tal dato procedió a solicitar un informe N° 1 con carácter urgente, ya que su cliente quería iniciar la sucesión de sus suegros, A. P. y C. G., y de los hijos de estos, E. E. P. y R. P. R. (conf. fs. 41).

Lo expuesto se vio corroborado al agregarse a estos actuados las partidas de defunción que lucen a fs. 71 y 72 de las que emerge que el deceso de la vendedora, C. G. se produjo el día 22 de marzo de 1988 y el del Señor P. R. el 13 de julio de 1941. De ello palmariamente se desprende que a la fecha de la realización del boleto y otorgamiento del poder irrevocable ya había ocurrido mucho tiempo atrás el fallecimiento de los vendedores, por lo que mal pudieron concurrir a la celebración del acto.

Tal extremo motivó que en el marco de lo dispuesto por el artículo 177, inciso 1° y ccs. del Código Procesal Penal se diera intervención al Juzgado en lo Criminal y Correccional de turno.

Sabido es que conforme lo dispone el artículo 2505 del Código Civil, la adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda, no siendo oponibles a terceros hasta tanto no estén registradas.

Las distintas interpretaciones que intentaron darse al mencionado texto normativo en torno a si la inscripción era constitutiva o declarativa quedaron zanjadas con la redacción de la ley 17.801 que expresamente reconoció el carácter declarativo de aquella, a tenor de la letra de su artículo 2 que establece que de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 2505, 3135 y ccs. del Código Civil, para su publicidad y oponibilidad a terceros se anotarán los documentos que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles.

Sobre tal andamiaje jurídico se afirma que el derecho real inmobiliario nace y se constituye extraregistralmente y que el documento portante del título ingresa al registro a los efectos de la publicidad y consiguiente oponibilidad respecto de terceros. Conforme el régimen instaurado la toma de razón del documento otorga eficacia defensiva por cuanto los terceros no pueden invocar su desconocimiento y, correlativamente, eficacia ofensiva, puesto que no produce efectos contra los terceros ajenos al acto, sino a partir del momento en que adquiere reflejo registral (Conf. Zannoni, *Código Civil*, T. 10, p. 650).

De tal manera, llegado al Registro un título para su registración se procederá de acuerdo a lo prescripto por el artículo 8 de la ley 17.801, debiendo examinarse así; la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos, ateniéndose a lo que resultare de ellos y de los asientos respectivos.

En la materia que nos atañe, el principio de legalidad se traduce en que los documentos cuya inscripción se persigue reúnan todos los requisitos exigidos por las leyes a tal efecto, para lo cual, será necesario efectuarles un examen previo o calificación que asegure su validez. De esta forma, el cuidado de la legalidad constituye un elemento integrativo de la función calificadora, y ésta implica siempre un juicio de valor que amerita las condiciones de lo que se examina.

Ahora bien, la función del registrador, si bien no debe exceder los límites que la ley establece, ni invadir esferas reservadas a otros poderes del estado, no es meramente pasiva. En efecto, no cabe duda que deberá analizar el acto jurídico, vinculándolo con las constancias registrales que se encuentren relacionadas con él, debiendo observar el documento si de tal cotejo surgiera alguna falla.

Es una función obligatoria del registrador, que no puede dejar de cumplirla so pretexto de oscuridad o silencio de la ley. En base a ese carácter obligatorio de la función calificadora, la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha dicho que "si bien la inscripción del acto no convalida el título nulo ni subsana el defecto, el registrador no puede omitir el contralor de las formas extrínsecas del documento", agregando que es obligación del registro controlar las formas extrínsecas del documento cuya inscripción se solicita. Es decir que según la jurisprudencia de nuestro más alto tribunal, dada la obligatoriedad de la función calificadora del registro, su no ejercicio, o su realización incompleta, la torna responsable por los daños y perjuicios que de ello pueda derivarse a terceros (Conf. Cornejo, *Derecho Registral*, p. 205).

Ahora bien, la cuestión de cuáles son los límites a los que el Registrador debe someterse en el desempeño de su función calificadora ha suscitado, desde siempre, una gran polémica. En principio, conforme a la dicción del artículo 8 ley 17.801, la calificación habría de circunscribirse a lo formal a la valoración del componente externo de los documentos; así su autenticidad, la competencia del Escribano o funcionario autorizante, los requisitos que se exigieran por ley para que estuviera válidamente constituido u operase frente a tercero, la falta de descripción de datos que después hubieran de plasmarse en el asiento que se pidiera, etcétera (...) Esa limitación de la calificación al ámbito de lo puramente externo, sin embargo, chocaría frontalmente con lo que la propia ley dice en otro de sus pasajes. En primer lugar, cabría atender a la letra a) del artículo 9, donde se manda rechazar los documentos viciados de nulidad absoluta y manifiesta. Según ello, se permitiría controlar aspectos sustantivos no vinculados a las formas del documento. La única salvedad que habría en este sentido consistiría en que los motivos de nulidad absoluta –la ilicitud del negocio, por ejemplo– se reflejasen explícita o implícitamente en el documento (Conf. Registro de la Propiedad Inmueble-Ley 17.801 comentada, pp. 40/41).

Al respecto, se ha referido la jurisprudencia sosteniendo reiteradamente que pese a la ausencia del contenido normativo expreso del artículo 8 de una calificación que gravite sobre el fondo del acto, hay normas concluyentes que prolongan esa facultad calificadora más allá de las formas. Es que, preceptos como los de los artículos 15 y 30 a 32 de la ley 17.801, sólo son compatibles con un sistema que no restrinja la facultad calificadora a las formas extrínsecas. Se puede aseverar que esas hipótesis no son más que casos especiales que funcionan como excepciones al artículo 8, pero es innegable que con ellos se quiebra el carácter inmovible de la afirmación de que el Registrador nunca puede penetrar en el fondo del acto (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, en pleno, 1977/07/27, LL, 1977-C-392; ED, 74-523).

Más aún, se ha dicho que el criterio que interpreta literalmente los términos del artículo 8 de la ley 17.801, sujetando la calificación del Registrador al estrecho límite de las formas extrínsecas, resulta cuestionable, porque no solo implica dividir la norma sino, además, rechazar el resto de su contenido. El registrador debe calificar y pronunciarse acerca de todas las nulidades manifiestas, sean de naturaleza instrumental o sustancial (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala H, 1995/03/24, ED, 169-334).

En el caso que nos ocupa, el quehacer del registrador no solo se encontraba amparado y regido por las normas legales precitadas, sino que su tarea encontraba apoyo también en la Instrucción de Trabajo 4/06, en cuya parte pertinente determina que, 1) cuando se califiquen documentos por los que se transmita el dominio, se constituyan hipotecas o se trate de segundas o ulteriores copias para su anotación, se suspenderá la inscripción si se dan las siguientes circunstancias: a) que el antecedente dominial esté bajo la técnica de Tomo y Folio, o en Folio real cuya apertura se haya producido de oficio sin que se registren transmisiones y, b) que el inmueble sea finca; 2) en el caso precedente, el calificador debería girar el documento al Jefe de Departamento correspondiente a fin de que por intermedio de las Relatarías internas, se efectúen las constataciones que en cada caso puedan corresponder. Para dicha tarea las Relatarías Internas contarán con la colaboración de la Oficina de Análisis de la Función Registral Inmobiliaria, por donde se dejará constancia de lo actuado en el caso y, según resulte, se inscribirá el documento o se elevará a la Dirección General para tomar las decisiones del caso.

Nótese, que se trata de un inmueble cuya titularidad fue adquirida por los cónyuges C. G. y A. P. R. el 13 de noviembre de 1946, por compra que hicieron a J. T. y que en el año 2005 figura anotado la expedición de un segundo testimonio de tal operación.

Así, llegada esta instancia podremos destacar que la función calificadora de los Registradores del Registro de la Propiedad Inmueble no se limita al análisis de legalidad extrínseca del documento, pues se extiende al contenido del documento en tanto

no puede admitirse la inscripción de actos que lesionen el orden público o contengan vicios manifiestos (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Rosario, Sala I, del 24/5/2000, LL Litoral, 2000-1387).

De todos modos, también cabe señalar que si bien el efecto de la inscripción registral en materia inmobiliaria de ninguna manera puede convalidar el título nulo ni subsanar los defectos de que adoleciere según las leyes, creemos que en la totalidad de los casos, al Estado le interesa que el registrador realice un análisis de aquel, de manera tal que no se anoten documentos que presenten defectos groseros, ya que de no ser así, se estaría contribuyendo a crear una apariencia jurídica a través de la publicidad del acto que en modo alguno se compadecería con la realidad, tal como ocurriría en el caso que nos ocupa.

En base a lo expuesto, teniendo en mira las especiales circunstancias que rodearon la cuestión traída a conocimiento de esta alzada, y frente a la posible configuración de una acción delictiva entendemos ajustada a derecho la actitud asumida, en la emergencia por la autoridad registral, al controlar la legalidad del título presentado para su inscripción, sin que obste a tal conclusión el principio de la apariencia del acto, lo que podrá ser objeto de discusión en el correspondiente proceso de conocimiento de así considerare los interesados.

En consecuencia, por todo lo expuesto y de conformidad con lo dictaminado por el Señor Fiscal, el Tribunal RESUELVE: Confirmar en lo que fuera materia de agravio la resolución recaída a fs. 85/88, sin costas en esta instancia en atención a la índole de la cuestión decidida.

Regístrese y notifíquese al Señor Fiscal de Cámara en su despacho. Oportunamente devuélvase.

Se deja constancia que la Doctora Wilde no suscribe la presente por encontrarse en uso de licencia (artículo 109 RJN).

Fdo.: Marta del Rosario Mattera - Beatriz A. Verón - Graciela A. Morgan