

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

producirá un enriquecimiento sin causa, pues se ha consolidado un desplazamiento patrimonial en favor de quien no lo quiere.

2. El argumento es irrelevante. El tema a decidir es si el registrador tiene o no competencia para calificar un documento que declara la consolidación inescindible de una causa ilícita y no los posibles medios para evitar la definitividad de la situación jurídica planteada en favor de la "donataria" simulada.

8. Conclusiones

Por estas consideraciones, oído el procurador general, cuyas conclusiones se comparten, se resuelve rechazar el recurso interpuesto a fs. 24/28 vta. por el notario Jorge Raúl Lucena Cabello manteniéndose en todas sus partes la calificación de la Dirección de Registros Públicos y Archivo Judicial anotada en el primer testimonio de la escritura del 2/11/90, N° 131, f. 400 del registro a cargo del recurrente - Carlos Moyano - Jorge Nanclares - Aída Kemelmajer de Carlucci.

[Ver comentario siguiente](#)

CALIFICACIÓN REGISTRAL. ¿FORMAS EXTRÍNECAS O CUESTIONES DE FONDO? NULIDAD ABSOLUTA Y MANIFIESTA
--

JUAN CRUZ CERIANI CERNADAS

Me apresuro a confesar que tanto la resolución del Registro Inmobiliario de Mendoza cuanto el fallo de la Corte de esa provincia, que rechaza el recurso interpuesto contra aquella resolución, me produjeron un fuerte sentimiento de perplejidad.

Por una parte, el artículo 8° de la ley 17801 dispone claramente que "el Registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite, ateniéndose a lo que resulte de ellos y de los asientos respectivos". Esta norma, juntamente con la del artículo 9°, consagra el principio de la legalidad, que es de la esencia de toda organización registral. El registrador tiene la atribución - y el deber - de examinar el instrumento cuya inscripción se solicita (Arg. Proyecto de ley nacional de registros). Roca Sastre sostiene que por ese principio se impone que los títulos sean sometidos a previo examen, verificación o calificación.

La cuestión relativa a la frase "formas extrínsecas" incluida en la disposición comentada constituye el verdadero quid alrededor del cual se han desenvuelto - antes, ahora y probablemente ad infinitum - interpretaciones dispares, tanto en doctrina como jurisprudenciales. Pelosi, García Coni y otros publicistas sostienen que el registrador no debe incursionar en el negocio jurídico.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Moisset de Espanés, López de Zavalía, Andorno, entre muchos otros, admiten que el registrador está autorizado para analizar - no sólo superficialmente - las cuestiones de fondo del negocio cuya inscripción se pretende. El fallo plenario del 27/7/77 de la Cámara Nacional en lo Civil, por el que se reconoce la injerencia del Registro para calificar lo relativo al asentimiento conyugal previsto en el art. 1277, Cód. Civil, parecería dar la razón - en esta materia al menos - a quienes se pronuncian por la amplitud de la función calificadoras. En pro de la brevedad omito mayores menciones de autores y fallos enrolados en una u otra postura.

Por otro lado, el inciso a) del art. 9º del mismo precepto legal indica que el Registro "rechazará los documentos viciados de nulidad absoluta y manifiesta". La afirmación contenida en la escritura de distracto que se pretendió inscribir que describe, quizás peregrinamente, la verdadera causa de la donación, parecería estar incluida en la enumeración del art. 953 respecto del objeto de los actos jurídicos al que remite el 1167 relativo a los contratos. Evidentemente, se trata de un objeto ilícito o inmoral fulminado con la nulidad por imperio del art. 1044. Y la nulidad es absoluta, ya que el acto es contrario al orden público y a las buenas costumbres, y sufre todo el peso de la sanción legal (Cf. J.J. Llambías, Efectos de la nulidad..., Ed. Arayú, Depalma, Buenos Aires, 1953, pág. 16). La restante característica es que sea

"manifiesta". La doctrina tradicional equipara este término a "visible", "patente" u "ostensible". Sin embargo, Zannoni (Ineficacia y nulidad de los actos jurídicos, Ed. Astrea, Buenos Aires, 1986, pág. 176), con gran agudeza, indica que lo manifiesto no reside en lo conceptuado por esos sinónimos, "sino en la posibilidad de subsumir ese vicio en una hipótesis normativa prevista, sin sujeción a una previa e imprescindible valoración de circunstancias contingentes para detectarlo".

De todos modos, no existen dudas, tanto en la doctrina cuanto en la Jurisprudencia, de que las nulidades sólo son declaradas por los jueces, aunque, en el caso de la absoluta, cuando aparece manifiesta, el juez puede y debe hacerlo aun sin petición de parte (arts. 1047 y concs., Cód. Civil). Pese a ello, la ley 17801, en el ya comentado art. 9º "delega" esta calificación en el registrador. Y así lo hizo el Registro mendocino en el decreto que confirmó el fallo que glosamos.

La perplejidad a que aludía más arriba se basa en que las nulidades absolutas - o relativas - a las que se acude, a título de ejemplo, para calificarlas como manifiestas, son aquéllas en las que basta una mera comparación, v.gr. de fechas, para saber que el vendedor era menor de edad - sin autorización judicial - ; o de los datos de familia, para conocer que un cónyuge está vendiendo a su cónyuge, etc. Es decir, evidencias tan ostensibles e irrefutables que la única alternativa es el rechazo por parte del Registro. La adecuación o no a las buenas costumbres o al objeto prohibido (art. 1044) podría, empero, ser objeto de una investigación judicial, aun cuando como en el caso aparecería como visible. Entonces, si no fuera tan patente, estaríamos en el supuesto de un exceso calificadorio.

El corolario, a mi modo de ver, es elogiar una vez más la sabiduría de la ley

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

registral, ya que la resolución del rechazo puede recurrirse ante la justicia, que, en definitiva, dirimirá la cuestión. Pero si el registrador hubiera inscrito, sin más, terna escritura de distracto, no habría habido jamás posibilidad de revisión judicial, salvo, obviamente, que a posteriori se alegará ante los estrados judiciales, puesto que la inscripción no convalida ni subsana. En otras palabras: ante el rechazo, existe el recurso - en el que pueden ventilarse libremente las causales de la nulidad - ; ante la admisión de la inscripción, se introduce en el mercado inmobiliario un título nulo, sin posibilidad de control jurisdiccional.

III SOCIEDAD CONYUGAL. Bienes propios. Condominio de partes indivisas. RECURSO DE INAPLICABILIDAD DE LA LEY (Buenos Aires). Cuestión de hecho. Contratos. PRUEBA. Apreciación. Sana crítica. Máxima de experiencia. DESVALORIZACIÓN MONETARIA

DOCTRINA: 1) El art. 1264 del Cód. Civil admite explícitamente la posibilidad de condominio de partes indivisas propias entre cónyuges y nada impide que pueda haberlo respecto de partes indivisas gananciales o de parte indivisa propia de un cónyuge y ganancial del otro.

2) Las conclusiones a que arriban los tribunales de apelación luego del análisis que realizaron sobre la prueba producida, los alcances y sentido de lo convenido entre los contratantes, y de la conducta poscontractual de éstos sólo pueden ser reexaminados si se demuestra en forma incontrovertible que aquellas conclusiones son el resultado de un razonable absurdo.

3) Las "máximas de experiencia" integran, junto con los principios de la lógica, las reglas de la sana crítica a las que el juzgador debe ajustarse para apreciar la prueba. Son los principios extraídos de la observación del corriente comportamiento humano y científico verificables, que actúan como fundamentos de posibilidad y realidad.

4) No es censurable en sí mismo que el juez recurra a las "máximas de experiencia" para adecuar el reajuste de un crédito.

Suprema Corte de Buenos Aires.

Autos: "Otero, Antonio c/Posiecznik, Pedro y otra." (*) (480)

La Plata, marzo 24 de 1992.

¿Es fundado el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley?
El doctor San Martín dijo:

I. La Cámara a que hizo lugar a la demanda, como consecuencia de haber revocado el fallo que la rechazara, teniendo en consideración que:

1. No es válida la comunicación de dar por resuelta una compraventa por uno solo de los cónyuges cuando los dos figuran como titulares del dominio, rigiéndose tal situación por las reglas del condominio. Además, siendo la obligación emergente - escrituración - indivisible, no