

Nota a fallo

Por Horacio Teitelbaum

Ante la disparidad de criterios que surgen a partir de la efectivización de las reformas impuestas por la ley 24441, se suceden variedad de impugnaciones por falta de uniformidad en su interpretación. Naturalmente, decisiones jurisprudenciales van sentando valiosos precedentes que despejan dudas y apuntalan la dinámica de esta novedad para la legislación argentina.

En el caso sujeto a análisis, la jueza de primera instancia decreta la nulidad del acta de desocupación y entrega de la tenencia al acreedor -art. 79, ley 24141, y 598, Cód procesal Civil y Comercial de la Nación- por entender que el escribano actuante se excedió en lo previsto por la ley. Además a su juicio y atento a la providencia dictada en el respectivo expediente a fs 49, se facultó al escribano para intervenir en la verificación del estado físico y de ocupación del inmueble pero no a allanar domicilios o violentar cerraduras. Sin embargo, es importante destacar que el art. 598, 79 para la nueva ley, distingue dos etapas procesales, la una como consecuencia de la otra. El apercibimiento, correlato de la intimación a desocupar una vez cumplido el plazo acordado, faculta al escribano a requerir el auxilio de la fuerza pública, si lo estimare conveniente (la ley dispone: A esos fines puede requerir el auxilio de la fuerza pública "), desprendiéndose que podrá actuar sin ella si no mediasen hechos graves que la hacen necesaria. La declaración de nulidad se basó en lo proveído a dicha fs. 49, la cual ordenó la diligencia de verificación del inmueble e intimación que se cumplió según acta agregada a fs. 63 y que no mereció observaciones, razón por la cual fundar la impugnación en esta providencia, resulta contradictorio.

Posteriormente, luego de efectuada la primera acta notarial, el escribano solicitó al juzgado se expida certificado para proceder al lanzamiento, a lo que se proveyó a fs. 72: "Estése a lo dispuesto en el art. 79 de la ley 24441 y a lo ordenado a fs. 49". Como se ve en esta providencia, por un lado, se remite al art. 79, que contempla las dos etapas procesales con las respectivas facultades y por el otro lado, se remite a fs. 49 que sólo ordena la verificación e intimación correspondientes a la primera etapa procesal.

Ante la eventual objeción por parte del juzgado, la apoderada de la parte actora solicitó autorizar expresamente al escribano para

requerir el auxilio de la fuerza pública y, si fuese necesario, violentar cerraduras etc. , a lo cual el tribunal proveyó: "Esése a lo ya dispuesto a fs. 49 y fs. 72 por providencia que se encuentra firme".

Ocurre que el escribano que labró la primera acta renunció a su cargo y el nuevo notario informó que para dar cumplimiento a lo dispuesto por el art. 79 debería proceder a violentar la puerta de acceso con un cerrajero e inventariar los muebles. El Tribunal, a su turno proveyó: "Téngase presente y hágase saber". Procesalmente, las resoluciones judiciales se clasifican en providencias simples y sentencias interlocutoras. El "Téngase presente y hágase saber" no encuadra dentro de estas categorías y además en el contexto de las circunstancias analizadas, sumadas a las remisiones citadas, contribuyen a una confusión acerca de la órbita de actuación del escribano, lo cual se podría haber soslayado peticionando un auto aclaratorio, con la consignación expresa de la manera de accionar respectiva en la diligencia a cumplir.

Resulta por demás paradójico remitirse al art. 79, que legalmente puntualiza las facultades que le asisten al escribano, y luego desconocer la eficacia de la segunda acta prevista por el nuevo régimen de ejecución de las hipotecas por otra parte, el propio ejecutado en ningún momento cuestionó los tramites cumplidos en el proceso luego de la sentencia de trance y remate; por ende, por lo menos para la parte demandada, no existía ningún vicio que posibilitara solicitar la nulidad de lo actuado.

Uno de los pilares de la ley 24441, según se ha dejado traslucir en los debates parlamentarios que precedieron a la sanción de la ley, radica en la denominada DESJUDICIALIZACION del proceso, sin menoscabar derechos protegidos por la constitucional Nacional. Trabajar y retrasar la actividad del notario en la dinámica de las ejecuciones hipotecarias, vulnera la consecución de ese objetivo. Si bien se ha asimilado la intervención notarial con la del oficial de justicia, en rigor éstos dependen de la oficina de mandamientos y notificación, repartición organizada por el decreto 25559/48 y sometida a la superintendencia de la Corte Suprema –decreto ley 1285/58-.

En cambio, la actividad del escribano se rige por el Código Civil y leyes orgánicas de cada jurisdicción; no son de aplicación las leyes o reglamentaciones de los oficiales de justicia, sino que el notario actúa como funcionario público independiente que ejecuta las tareas específicas que emanan del art. 79 de la ley 24441.

Cada juzgado adopta, hasta la fecha, diferentes posturas: desde imponer la actividad conjunta del escribano junto al oficial de justicia, lo cual duplica las tareas, hasta imponer límites a la actuación notarial, sea dentro de la jurisdicción o extraterritorial -cuestión avalada en el ámbito de la Capital Federal por la ley 12990, art. 6º, que habilita la prórroga de jurisdicción cuando existe delegación judicial-. La situación actual reclama una reflexión profunda de los profesionales del derecho, en aras de la agilización, desarrollo y progreso conforme al espíritu que inspiró la reforma adoptada. Sólo así, limando asperezas y unificando opiniones, se logrará la efectiva puesta en marcha en materia de aplicación de la ley 24441.

II

REGISTRO DE LA PROPIEDAD. Facultades. Examen de los títulos. HIPOTECA. Datos que debe contener la escritura de constitución

Cámara Nacional Civil, Sala F.
Registro de la Propiedad Inmueble 68/95 s/rec. Prop. Inmueble"
Autos: "Molinari, María de la Paz c/

Examen de la legalidad de las formas extrínsecas

Por MARÍA T. ACQUARONE

El fallo que anotamos de la sala F de la Cámara Nacional en lo Civil confirma una resolución del Registro de Propiedad Inmueble, por la cual niega la inscripción de una escritura de constitución de hipoteca por carecer de un dato personal del acreedor hipotecario (el grado de nupcias) que cree indispensable para ejercer posteriormente, en una supuesta transmisión del crédito hipotecario, las facultades de examinar la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos que ingresen al mismo.

Es contraria la decisión al fallo de la sala H de la misma Cámara que resolvió la revocatoria en idéntica situación.

Creemos que la decisión correcta es esta última ya que a través de sus fundamentos se interpretan más ajustadamente las facultades del registrador respecto de tan intrincado tema.

Los límites del control de legalidad

Los vocales de la sala F sostienen que frente a la disposición del art. 8° de la ley 17801 (Adla, XXVIII-B, 1929), corresponde hacerse la pregunta de cuáles son los límites de control de legalidad de las formas extrínsecas, y entienden que la respuesta no se puede dar en un marco aislado, sino que corresponde brindarla en la inteligencia total de los principios registrales. En este argumento se basan para sostener que uno de los principios básicos es el del tracto registral, y para su perfecto cumplimiento deben ingresar al Registro la mayor cantidad de datos posibles con el fin de que a posteriori pueda autoabastecerse en orden a la información requerida.

En razón de ello exige a la escribana recurrente que coloque "el grado de nupcias" del acreedor hipotecario a fin de controlar en el futuro, y en un hipotético caso de que el acreedor que hay inscribe su derecho quisiera transmitir el crédito, que se cumpla adecuadamente con el consentimiento conyugal.

De este argumento surgen nuestras principales disidencias, resueltas adecuadamente en el decisorio de la sala H que mencionáramos.

En primer lugar, el ejercicio de la facultad calificadora el Registro no la ejerce respecto a la legalidad de las formas extrínsecas del