

## 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

documento que se pretende inscribir, sino de uno futuro que no tiene entidad actual de modo que los límites de esta facultad del registrador se dan, por lo menos, en que se deben referir exclusivamente al documento que se pretende inscribir, al que aparentemente, ya que no hay otras observaciones, no le falta ningún elemento para que pierda su vocación registral.

Conteste con ello, resulta inapropiado el argumento esgrimido por el fallo respecto de la aplicación de la doctrina que con ajustada mayoría decidió el plenario de las Cámaras Civiles en el fallo "Mauricio Feldman" del 27 de julio de 1977 (La Ley, 1977-C, 392) ya que, si alguna atribución le concedió al registrador, se refirió a un documento que contenía un negocio transmisivo donde hacía falta el consentimiento conyugal del disponente y no a uno constitutivo del derecho para el futuro disponente.

En este sentido la acertada decisión adoptada por la sala H expresa en sus fundamentos que en el sistema registral argentino la inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciera según las leyes, lo que no obsta a que en el Registro existan la menor cantidad de títulos defectuosos. Hace referencia a que esta facultad del Registro produce una de las polémicas más intrincadas de la materia y cita adecuadamente la diversidad de posiciones que la doctrina ha adoptado al respecto. Así, desde la más restrictiva de las facultades del registrador que no le permite indagar más allá de lo que la norma indica, citando enjundiosa doctrina en la materia pasando por las posiciones intermedias y terminando con las más amplias que permiten al registrador a indagar sobre posibles nulidades del negocio para evitar el fraude a terceros.

Admitiendo una posición intermedia que concede facultades al registrador de examinar no sólo las formas extrínsecas, sostiene y logra con ello nuestra principal adhesión, que admitir el ejercicio irrazonable de la facultad calificadora del Registro en el examen de los requisitos sustanciales de los actos jurídicos registrables o de los instrumentos que comprueban su otorgamiento atenta contra el principal objetivo de los Registros que es dar publicidad a terceros de los actos jurídicos, otorgándoles oponibilidad erga omnes.

### La prioridad de los Registros Públicos

Es muy difícil distinguir el contenido de un acta jurídico con su forma ya que ésta se define como las solemnidades que el acto

jurídico necesita para su exteriorización. De modo que los límites de la facultad calificadora del Registro, a su vez, depende de la amplitud respecto del concepto de forma que tenga quien realice el examen, Por lo cual se debe extremar el cuidado en las observaciones que impidan el cumplimiento del objetivo que deben tener los Registros Públicos y que deben priorizar, ya que han sido creados para ello.

De allí surge nuevamente nuestra disidencia con el fallo que comentamos, ya que el requisito que el Registro solicita no tiene fundamento legal. El principal argumento del registrador se basa en la que dispone el art. 1001 del Cód Civil que establece que: "la escritura pública debe expresar la naturaleza del acto, los nombres y apellidos de las personas que la otorguen si son mayores de edad, su estado de familia..." El estado de familia (dice la doctrina citada por el fallo de la sala H) es la posición jurídica que la persona ocupa en la familia, dada por el conjunto de cualidades de orden familiar que la ley toma en cuenta para atribuirles efectos jurídicos o e otros términos, la posición que a cada individuo corresponde dentro del respectivo grupo familiar. Así, sostiene Belluscio que la persona puede ser soltera, casada, viuda o divorciada, y con relación a otra persona determinada, cónyuge, pariente o extraño. Por su parte, Orelle expresa que la referencia al estado de familia debe entenderse restringida a la constancia de la calidad de soltero, casado, viudo o divorciado, sin perjuicio de que se pueda también..... dejar constancia de que el casado está separado de hecho. Continúa expresando que el estado de familia tiene importancia en dos aspectos: el primero, como un elemento más para precisar la individualización del otorgante; el segundo, en cuanto permite evaluar la capacidad o la legitimación para disponer de ciertos bienes.

A nuestro entender, con las menciones que colocó la escribana se encuentran cumplidos los objetivos planteados en la norma, por lo que los impedimentos que el Registro esgrime carecen de entidad para ejercer el control de legalidad requiriendo datos más allá de la que la ley de fondo impone para el acto.

Entiendo se debe revalorizar la prioridad del Registro respecto de inscribir los documentos, sin poner impedimentos que lleven a la inseguridad jurídica que provoca la falta de oponibilidad frente a terceros del acto a registrar.