

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

I. OMISIÓN DE CERTIFICADO DE DOMINIO. Prioridad directa. Responsabilidad patrimonial y disciplinaria del escribano

DOCTRINA:

- 1) La escritura que se autoriza sin requerirse la previa certificación registral (art. 23 de la ley 17801) tiene prioridad directa y debe inscribirse si no existen, al tiempo de su ingreso en sede registral, oponibilidades o medidas que lo impidan.
 - 2) No tiene responsabilidad patrimonial el notario que autoriza una escritura sin requerir el certificado previsto en el artículo 23 de la ley 17801 en tanto la escritura se inscriba definitivamente en el Registro por no existir causa de oponibilidad alguna o la instrumentación se hubiere producido con conocimiento y aceptación expresa del adquirente del derecho.
 - 3) En cuanto a la eventual responsabilidad disciplinaria y la consecuente sanción que pueda caberle al escribano que actúa en infracción al art. 23 de la ley 17801, deberán evaluarse en cada caso las circunstancias y los hechos que motivan la misma.
- (Dictamen del consejero Norberto R. Benseñor, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 20 de mayo de 1992.) (Expte. 4553 - B - 1992.)

CONSIDERACIONES: Se presenta el doctor L.B.B., en su carácter de abogado jefe de la Subgerencia Departamental de Asuntos Legales del Banco de la Provincia de Córdoba, Sucursal Buenos Aires, consultando cuál es el grado de responsabilidad patrimonial y disciplinaria de un escribano que autoriza una escritura transmisiva de dominio sin haber requerido el certificado previsto en el artículo 23 de la ley 17801.

Si bien la consulta no lo dice expresamente, surge de su contexto que la escritura autorizada en tales condiciones, de todos modos, se inscribió definitivamente en el Registro de la Propiedad.

El artículo 23 mencionado, en lo que es pertinente en este caso, establece que ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles, sin tener a la vista la certificación expedida a tal efecto, en la que se consigne el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registradas.

La doctrina se ha preguntado, en tal sentido, qué ocurre en el supuesto caso en que se hubiere otorgado la correspondiente escritura sin haberse requerido el mencionado certificado.

En primer término, hay que descartar toda alegación de nulidad, ya que el artículo 1004 del Código Civil establece concretamente los supuestos en que cabe su aplicación. Por ello, los efectos de esta situación deben ubicarse dentro del sistema propio de la ley 17801. Una escritura autorizada sin la previa expedición del certificado registral está privada de las retroactividades y reservas emergentes de dicha ley. El orden de prioridad

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de esa escritura opera sólo a partir de la presentación de la misma ante la oficina registral, sin que se encuentre protegida durante el íter respectivo por el denominado bloqueo registral. Ello sucede por aplicación expresa del artículo 22 de la misma ley 17801 que establece que la plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos y la libertad de disposición sólo podrá acreditarse con relación a terceros por las certificaciones previstas en dicha ley.

Ese criterio fue también el sostenido por la VII Reunión Nacional de Directores de Registro de la Propiedad, que textualmente declaró: "En caso de que se otorgue una escritura sin haberse requerido la correspondiente certificación o se hubiese requerido para un negocio causal distinto del instrumento, la escritura que así se instrumente sólo podrá registrarse sin contar con la protección que le confiere la reserva de prioridad indirecta y, por consecuencia, su eficacia en sede registral con relación a terceros sólo cuenta a partir del momento de su presentación en el Registro de su inscripción."

Esta opinión también es coincidente con la que emite la doctrina especializada (conf. López de Zavallá, Curso de Derecho Registral, pág .334; García Coni, R., El Contencioso Registral, pág . 164; Andorno, L. O. y Marcolín de Andorno, M., Ley Nacional Registral Inmobiliaria, pág . 283).

En cuanto al grado de responsabilidad del escribano interviniente, el mismo depende del conocimiento concreto de esta situación por parte de quien adquiere el derecho que se pretende registrar, ya que si la instrumentación, en las condiciones antes expuestas, se llevó a cabo con su aceptación, nada hay que imputar al notario interviniente y si, por otra parte, el título obtiene su inscripción registral, por no existir causal de oponibilidad alguna, se extingue todo interés en la misma. A todo evento carece de interés en reclamar dicha responsabilidad quien no fue tercero registral perjudicado por la actuación profesional por no haber inscripto medidas cautelares destinadas a proteger su derecho.

CONCLUSIONES: Por todo lo expuesto, se concluye que:

- 1) La escritura que se autoriza sin requerirse la previa certificación registral (art. 23 de la ley 17801) tiene prioridad directa y debe inscribirse si no existen, al tiempo de su ingreso en sede registral, oponibilidades o medidas que lo impidan.
- 2) No tiene responsabilidad patrimonial el notario que autoriza una escritura sin requerir el certificado previsto en el artículo 23 de la ley 17801 en tanto que la escritura se inscriba definitivamente en el Registro por no existir causa de oponibilidad alguna o la instrumentación se hubiere producido con conocimiento y aceptación expresa del adquirente del derecho.
- 3) En cuanto a la eventual responsabilidad disciplinaria y la consecuente sanción que pueda caberle al escribano que actúa en infracción al art. 23 de la ley 17801, deberán evaluarse en cada caso las circunstancias y los

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

hechos que motiven la misma.