

III. Párrafo aparte merece lo manifestado por el recurrente sobre la prórroga del art. 11 de la ley 5771.

El plazo de la inscripción provisional que es de 180 días, así como el de su prórroga se cuenta del mismo modo que el de 45 días del art. 5° de la Ley Registral. Es decir, no existiendo normas específicas sobre ellos, son de aplicación los artículos 23 y siguientes del C. Civil, por lo que los días se cuentan en forma continua (corridos) y completa, desde la medianoche en que comienzan hasta la medianoche en que fenecen. Si expirara en día inhábil la solicitud de prórroga debe presentarse en el día hábil inmediato anterior al de vencimiento. Como es un plazo de caducidad, decae por el mero transcurso del tiempo y no es preciso, al respecto, practicar un asiendo de extinción, aunque nada obsta a ello. Si la observación se formuló el 22/12/98, la escritura fue devuelta para su anotación el día 29/10/98, en término; si se tratara de una nueva observación correspondería la prórroga, caso contrario si no se cumplimentara la observación primitiva no.

Por todo lo expuesto consideramos el remedio debe prosperar y en su consecuencia ordenarse al Registro Gral. la inscripción definitiva de la escritura.

Se resuelve:

I. Ordenar al Registro Gral. de propiedades la inscripción de la escritura N° 342 de fecha 02/01/97 labrada por el Sr. Escribano AD dejando sin efecto ni valor legal alguno la resolución número 35 de fecha doce de abril de mil novecientos noventa y nueve dictada por el Sr. Director del Registro General de Propiedades de la Provincia con los efectos del art. 80 de la Ley 6737. Protocolícese, hágase saber y remítanse.

Jorge Rampini (Vocal) — *Beatriz Álvarez de Varas* (Vocal) — *Mario Sársfield Novillo* (Vocal).

NOTA A FALLO

Por **María Teresa Grieco**

Se trata en estos autos de la pérdida de la retroprioridad indirecta por la omisión del registro en renovar el plazo de anotación preventiva al devolver observado un título que fuera reingresado. Más allá de que la nueva observación fuera reiterar otra anterior, la renovación de la anotación debió haberse efectuado igualmente.

El escribano actuante plantea el recurso ante la negativa de la Dirección General del Registro de la Propiedad en conceder un recurso por omisión de prórroga en la anotación de un título, por considerar que “*no cabía por no tratarse de una nueva observación sino la subsistencia de la anterior*”.

La Sala de Córdoba falla ordenando inscribir el título por considerar que “[...] una resolución que emana de la Dirección, en este caso N° 27/97, no puede modificar la ley, sino interpretarla pero no cambiar el contenido de la norma, sea cual fuere los motivos que invocaren [...] el Registro no debió tener en cuenta la anotación preventiva dado que había caducado de pleno derecho y en conse-

cuencia debió proceder a la anotación definitiva de la escritura toda vez que se habían cumplimentado las demás observaciones en término [...]”.

Comentario

Sabemos bien que la actividad notarial está impregnada de responsabilidad de toda clase y es lógico y justificado que así sea, pero lo que no se justifica es la pretensión de los organismos públicos de agravar esa responsabilidad cargándole aquella que les corresponde por mandato legal. Tal el caso de los Registros de la Propiedad Inmueble cuando pretenden, so pretexto de incumplimiento de normas administrativas, rechazar las solicitudes de prórroga para la inscripción definitiva de un documento ingresado correctamente de acuerdo con la ley de fondo, con la supuesta excusa de incumplimiento de normas administrativas por demás antojadizas.

La función de los registros ha sido desde un comienzo la de brindar seguridad jurídica en las transformaciones de los derechos reales, permitiendo a los terceros interesados conocer la situación jurídica del bien.

La inscripción, no obstante lo que parece surgir del párrafo 1º del artículo 2505, a la luz de la propia norma y del artículo 2º de la ley nacional 17801, es declarativa, lo cual significa que la existencia del derecho real no depende de la inscripción, y que es oponible *erga omnes* antes de ella, salvo con respecto a algunos terceros de buena fe que han obtenido emplazamiento registral.

Si la función del Registro es brindar publicidad a los terceros interesados de los actos que modifican, crean o extinguen derechos reales sobre inmuebles, es entendible que en ejercicio de facultades propias los Registros regulen la forma y procedimiento de acceso a esa publicidad, tanto para quienes deseen informarse como para quienes pretendan mutar situaciones vigentes. Sin embargo, estas facultades propias no pueden apartarse de la ley de fondo ni crear un derecho propio local.

Tanto para el caso como el que motiva este comentario, donde el daño estaría en la negativa a inscribir definitivamente un acto alegando que no existió omisión en reinscribir la prórroga por cuanto no se trató de una nueva observación, como en los casos de certificados donde se omite informar la existencia de embargos sobre un inmueble, se genera un daño que debe repararse, ya sea por la propia vía recursiva administrativa como en la instancia judicial.

El inc. b del artículo 9 de la ley 17801 dispone: *“Si el defecto fuere subsanable, devolverá el documento al solicitante dentro de los treinta días de presentado, para que lo rectifique. Sin perjuicio de ello lo inscribirá o anotará provisionalmente por el plazo de ciento ochenta días, contado desde la fecha de presentación del documento, prorrogable por períodos determinados, a petición fundada del requirente. Si éste no estuviere de acuerdo con la observación formulada, deberá solicitar al Registro que rectifique la decisión. Esta solicitud implica la prórroga del plazo de la inscripción o anotación provisional si antes no se hubiere concedido. Cuando la decisión no fuese rectificada podrá promoverse el recurso o impugnación que correspondiere según la ley local, durante cuya sustanciación se mantendrá vigente la inscripción o anotación provisional.*”

La reglamentación local fijará los plazos máximos dentro de los cuales deben sustanciarse los recursos.

Las inscripciones y anotaciones provisionales caducan de pleno derecho cuando se convierten en definitivas o transcurre el plazo de su vigencia”.

Durante este lapso, la inscripción o anotación surtirá sus efectos propios, aunque condicionados y, fundamentalmente, no impedirá el ingreso de otros documentos inscribibles respecto del mismo derecho real de que se trate, pero en todos los casos con la advertencia de la inscripción provisoria vigente. Dice Andorno en la *Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17.801* comentada y anotada, 2ª edición: “Por otra parte, transformada en definitiva una inscripción provisoria, sus efectos se retrotraen a la fecha que ingresó el documento. De esta manera, suponiendo que durante el lapso de vigencia de la referida inscripción o anotación provisoria se hubieren asentado medidas cautelares respecto del inmueble o se hubieren inscripto documentos portantes de operación acerca de los mismos, la transformación de la inscripción provisoria en definitiva hace que tales actuaciones sean alcanzadas por esta última circunstancia, dado su efecto retroactivo. Ello significa, por lo tanto, que la inscripción provisional admitida por el inc. b del art. 9º constituye una verdadera reserva de prioridad. De esta manera, transformada la inscripción de provisional en definitiva, en razón de haberse subsanado los defectos, se retrotrae la registración a la fecha de presentación del documento. Es más aún: si dicha presentación se hizo dentro de los cuarenta y cinco días de haberse autorizado el acto, los efectos se retrotraerán a su vez a dicha fecha de realización del acto, tratándose de una escritura pasada por ante escribano publico (art. 5º ley 17.801)”.

Algunos autores, como Moisset de Espanés, estiman que pueden retrotraerse los efectos de la inscripción a la fecha de expedición de los correspondientes certificados, conforme a la reserva de prioridad disciplinada por el art. 25 de la ley nacional 17801.

En el caso que comentamos, el artículo 16 de la ley registral cordobesa 5771 dispone que: “*Contra la resolución que mantenga la observación o si no fuera resuelta dentro del plazo previsto podrá el interesado interponer dentro del plazo de quince días el recurso de reconsideración ante el director del Registro, quien deberá dictar resolución dentro del plazo de treinta días*”.

Por su parte, el artículo 17 de la misma ley dispone que: “*En caso de confirmarse la observación registral o de que no se dictara resolución en el término previsto, el interesado podrá interponer recurso de apelación fundado para ante el Tribunal Superior de Justicia, dentro de los quince días de notificada la resolución o de vencido el plazo, el que estando en término se proveerá de conformidad y se elevará dentro de los cinco días para que sea resuelto sin sustanciación. Si el recurso no fuere concedido, el interesado podrá recurrir directamente ante el Tribunal Superior de Justicia, quien requerirá las actuaciones a fin de decidir sobre la concesión y en su caso sobre la principal. Durante la sustanciación de estos recursos se considera extendida la inscripción provisional*”.

Se trata éste de un principio similar al incluido en el inc b) del artículo 9º de la ley 17801.

Encontramos una disposición similar en el artículo 47 del decreto 2080/80, en cuanto prescribe que: *“Contra la resolución denegatoria del registrador, o en el caso que la cuestión no fuere resuelta en los plazos previstos en el artículo 45 de este Reglamento, el interesado podrá interponer recurso de apelación ante el director del Registro de la Propiedad, o solicitar su avocación, según el caso. La resolución del director cerrará la instancia administrativa y dejará abierta la judicial”*.

“Si nos atenemos a la ley de fondo, la registración provisional es susceptible de ser prorrogada siempre que se la peticionare en tal sentido antes de su vencimiento y la petición fuese fundada”, dice Andorno en la obra citada.

“Dicho plazo de ciento ochenta días, a falta de norma específica sobre ello, deberá contarse en forma continua (días corridos), del mismo modo que los cuarenta y cinco días del art. 5º de la ley 17801. Resulta así de aplicación el artículo 23 y ss del Código Civil si expirara en día inmediato anterior al del vencimiento. Como es un plazo de caducidad, decae por el mero transcurso del tiempo, sin ser menester practicar un asiento de extinción. Naturalmente que durante la sustanciación de los recursos que pudieren haberse deducido oportunamente, se mantendrá vigente la inscripción o anotación provisional.

“Por otra parte, si durante la vigencia de la referida anotación o inscripción registral, se expidiesen certificados, se hará constar siempre en la misma la naturaleza de tal tipo de diligencia registral.

“Esta función calificadora que realiza el registrador, en cuanto hace efectivo el principio de legalidad, asume la mayor gravedad e importancia en la primera inscripción, o sea en el procedimiento de la matriculación. Y como bien lo recuerda el distinguido jurista y catedrático doctor Ángel B. Chávarri, ello ya había sido previsto por el propio codificador cuando, en la nota puesta al final del título de la hipoteca, se refería a los *‘pleitos’* que debería promover el solicitante de una inscripción cuando el oficial público a cargo del Registro se negara a inscribir un título por hallarlo incompleto.

“Por tanto, atento a la gran importancia que corresponde asignar a este examen que efectúa el registrador al pretenderse la inscripción del documento en su ingreso al Registro, parece razonable se abra la vía de una reposición o reconsideración a los fines de un reexamen de la petición formulada por el rogante, con la consecuente posibilidad de rectificación por parte de aquél”.

Tanto el artículo 44 del decreto 2080/80, reglamentario de la aplicación de la ley 17801 en la Capital Federal, así como el artículo 15 de la ley provincial registral 5771 de Córdoba, entre otros ordenamientos locales, admiten una suerte de reconsideración o de rectificación de calificación por ante el mismo registrador interviniente.

García Coni, en *Derecho Registral Aplicado*, refiriéndose al principio de legalidad expresa: *“El registrador no es superior al notario ni inferior al juez; por ello debe cumplir su cometido sin excesos ni sumisiones. Afortunadamente, de estas divergencias se puede hablar en tiempo pretérito, pues ha sido superada la*

imagen del registrador altanero, por una parte y, por otra, se comprende la responsabilidad de este funcionario. Sus decisiones, así sean erróneas, únicamente pueden ser rectificadas mediante procedimientos especiales, que descartan la arbitrariedad y que sólo pueden ser intimidatorios ante una injustificada rebeldía. El procedimiento del artículo 20 de la ley 5771 de la provincia de Córdoba es un ejemplo de ello”.

La jurisprudencia en materia de fugas registrales ha sido cambiante hasta el año 1976, fecha en la cual las Cámaras Civiles en pleno de Capital Federal sentaron el principio todavía vigente que a continuación referimos: “*Ello significa que los certificados que expide el Registro de la Propiedad constituyen el medio técnico de que la ley se vale para darle carácter público, sin perjuicio de la exhibición de los asientos registrales respectivos (conf. arts. 21 decreto ley 17801/68 y 43 decreto ley 17417/67). La apariencia jurídica que presupone frente al adquirente la certificación registral, como elemento indispensable para acreditar debidamente respecto de terceros la situación jurídica del bien y la libertad de disposición de quien trasmite el derecho, por elementales principios de seguridad tiene que ser oponible al asiento registral en donde figura con un embargo el inmueble implicado. Esta solución que tiene base legal (art. 22 decreto ley 17801/68), garantiza y ampara a los terceros que obrando de buena fe han confiado en la exactitud de las certificaciones que expide el Estado, por intermedio de funcionarios en el ámbito de sus funciones específicas. Asimismo, resulta concordante con el nuevo texto del art. 1051 ‘in fine’ CC. (según decreto ley 17711/68), que deja a salvo de los actos anulados los derechos de los terceros adquirentes de buena fe a título oneroso, sea el acto nulo o anulable. En definitiva, y respondiendo al temario convocado (art. 300 C. Pr.), doy mi voto para que sea doctrina plenaria: La existencia de un embargo sobre el inmueble, anotado en el registro de la propiedad, pero omitido en el certificado en virtud del cual actuó el escribano al autorizar la escritura de venta, no obstaculiza la inscripción de este acto” (a).*

Igualmente, la Corte Suprema de la Nación, en reiteradas oportunidades, ha considerado responsable al Estado remarcando: “que estos antecedentes revelan el comportamiento irregular de la dependencia provincial, que vino a frustrar la garantía individualizada con el embargo, lo que constituye un daño jurídico cierto que compromete su responsabilidad, tal como lo ha decidido el Tribunal por medio de reiterada jurisprudencia (Fallos 306:2030; 307:1233, 1507, 1942; B.101.XXII ‘Brumeco S. A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ cobro de australes’ y M. 827.XXI ‘Mascaro de Manuilo, Martha Esther c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios’, sentencias del 18 de septiembre y 18 de diciembre de 1990, respectivamente) (b).

“La provincia demandada es responsable de los daños y perjuicios derivados de la frustración de un embargo como consecuencia de una omisión en el

(a) Del voto del Dr. Yáñez en C. Nac. Civ. En Pleno 21/4/76: “Malbin, Gladys A. de”.

(b) Fallo de la Corte Suprema, t. 316, pág. 1892: “Magar Sociedad en Comandita por Acciones c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios”.

informe del registro inmobiliario previo a su venta, pero el alcance de dicha responsabilidad es el monto del embargo al tiempo de la venta efectuada sobre la base del informe omisivo, pues por ese importe habría respondido a su vez el adquirente en caso de que el certificado se hubiera librado con constancia del embargo subsistente. En cambio, debe rechazarse la acción también interpuesta por el letrado de los actores, con similares fundamentos a los de éstos, pues no surge de los antecedentes del expediente acompañado que se configure a su respecto un perjuicio similar, toda vez que no procedió a inscribir ninguna medida cautelar en resguardo de su crédito, ni media, en su caso, una conducta irregular del registro inmobiliario”(c).

Conclusión

Si la intención es que la seguridad jurídica en las cuestiones inmobiliarias sea una realidad posible es necesario que, además de la responsabilidad del notario, pilar fundamental de todo el sistema, el principio de fe pública que emana de los certificados expedidos por los Registros de la Propiedad se verifique y mantenga, porque de esto depende el cumplimiento de los fines registrales. La Sala C de la Cámara Nacional en lo Civil ha dicho: “Uno de los pilares básicos de los sistemas registrales se asienta en la presunción *iuris et de iure* de que todo lo inscripto es conocido por los terceros (ED 87-198)”.

De lo expuesto concluimos que el cumplimiento de los fines registrales no puede ser arbitrario ni discrecional porque esto desnaturalizaría todo el sistema; y así ocurre en casos como el que motiva este comentario.

(c) C. S., agosto 6-985: “Romero, Guillermo A. c/ Provincia de Santa Fe”.