

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

*Limitaciones a la Calificación Registral*

Señor Director:

Tengo el agrado de dirigirme a usted a los efectos de poner en su conocimiento - y a los fines de su publicación en la Revista que usted dirige, si así lo considera su elevado criterio - del resultado que tuvo un reclamo administrativo ante el Registro de la Propiedad, con relación a la inscripción de un título de propiedad de un inmueble ubicado en Capital Federal. Atento las características de las cuestiones que estuvieron en discusión y el resultado final del reclamo, considero interesante el caso para que sea conocido por los colegas de la jurisdicción.

El caso es el siguiente: Se presenta para su inscripción en el Registro de la Propiedad un testimonio de una escritura de división de condominio. En la misma una de las otorgantes, que cuando adquirió el dominio había manifestado que era de estado civil casada. expresa que por razones de prejuicio social había expresado que ese era su estado civil, cuando realmente era soltera. En principio el Registro de la Propiedad, solicitó "que compareciera el supuesto cónyuge"; y posteriormente, ante la insistencia en el pedido de inscripción, que se presentara recurso de

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

calificación.

La escribana que otorgó la escritura, ante esta eventualidad, presentó el siguiente reclamo: "Señor Jefe: Solicito el recurso de recalificación que se me exige en la última observación, y a los efectos de dicho recurso, expreso a continuación los argumentos favorables a la inscripción solicitada: I. La negativa a la registración de la escritura pública acompañada, excede las facultades del registrador. El art. 3º de la ley 17801 enumera los requisitos para que los documentos puedan ser inscriptos o anotados y que son: «a) estar constituidos por escritura notarial o resolución judicial o administrativa, según legalmente corresponda; b) tener las formalidades establecidas por las leyes y estar autorizados sus originales o copias por quien esté facultado para hacerlo; c) revestir el carácter de auténticos y hacer fe por sí mismo o con otros complementarios en cuanto al contenido que sea objeto de la registración, sirviendo inmediatamente de título al dominio, derecho real o asiento practicable». El art. 8º de la misma ley, dice: «El Registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicita, ateniéndose a lo que resultare de ellos y de los asientos respectivos.» Estos artículos concuerdan con los Nos. 3 y 10 de la ley 17417. Pérez Lasala, en su Derecho inmobiliario registral, analizando el principio de legalidad a juzgar por el registrador, expresa: «En las escrituras públicas el registrador calificará únicamente los requisitos considerados como esenciales. El art. 1004 del Cód. Civil, modificado por la ley 15869, expresa en su primera parte: "Son nulas las escrituras publicas que no tuvieran la designación del tiempo y lugar en que fuesen hechas, la firma a ruego de ellas, cuando no saben o no pueden escribir y la firma de los testigos del acto, cuando su presencia fuese requerida . . ." El registrador controlará, pues, estos requisitos, y si alguno de ellos faltare denegará la inscripción... En cambio, si el escribano omitiera otras formalidades distintas de las expresadas, el registrador no podrá efectuar objeción alguna, ya que su falta no ocasiona la nulidad de tales escrituras. El art. 1004, segunda parte, dice expresamente que la inobservancia de las otras formalidades no anulará las escrituras sino que hará pasible al escribano de una multa de trescientos pesos. No se justificaría, pues, que el registrador rechace una escritura en estas circunstancias...». La observación efectuada al documento presentado no versa sobre las formas extrínsecas del mismo, ni a sus partes esenciales. El registrador no reconoce en sede registral, impropia para ese desconocimiento, una manifestación de la otorgante, en una escritura de división de condominio, en el sentido de que no era casada, cuando adquirió el inmueble, sino soltera; habiendo hecho esa manifestación por una atendible razón de prejuicio social en el momento de la adquisición del bien ante los restantes condóminos. II. Sin perjuicio de todo lo anteriormente expuesto, y entrando en el caso del instrumento público observado hago notar con relación al defecto que observa el registrador: a) No correspondería la realización de una información sumaria para probar un hecho negativo, dado que lo que tendría que

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

acreditarse ante el juez sumariante es que la otorgante de la escritura, «no es» casada. Tal estado civil surge de una simple manifestación unilateral de la misma, realizada en su momento por razones de un prejuicio social perfectamente justificable ante los restantes condóminos del inmueble, y considero que esa manifestación efectuada primitivamente en sede notarial que tiene para el registrador una tan fundamental importancia (como surge de la observación efectuada) puede ser rectificada por otra manifestación efectuada en la misma sede notarial - y que debe ser aceptada con la misma relevancia por el registrador colocándonos por un momento e hipotéticamente, en el exceso de su posición calificadora -. ¿Con qué criterio jurídico, o meramente lógico - subjetivo, se cree a pie juntillas en una manifestación y se duda de otra? b) Se trata, además, de una escritura de división de condominio, que tiene un mero efecto declarativo, y donde, además, es muy discutida la necesidad del consentimiento o asentimiento requerido por el art. 1277 del Código Civil. La falta de tal consentimiento en las escrituras de venta, por ejemplo, torna anulable el acto, pero esa circunstancia no obstaría, para gran parte de la doctrina e incluso para algún registrador del país, la inscripción del documento presentado. Por todo ello, es que solicito la inscripción del instrumento público acompañado. Saludo a usted muy atentamente - María Dubinsky."

Luego de esa presentación el Registro optó por inscribir la escritura respectiva. El expediente donde se tramitó este recurso corrió bajo número 949 (17/9/72).

Sin otro particular, hago propicia esta oportunidad para saludarlo muy atentamente .

Jorge Mario Lanzón.