

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

TEMA Responsabilidad del notario en cuestiones registrales. a) Forma de solicitar las certificaciones; b) Interpretación del despacho; c) Notas en el título antecedente y su vinculación con la certificación; d) Las certificaciones en las escrituras de tracto abreviado y en las simultáneas; e) El requerimiento de la certificación; f) Reserva de prioridad.

Síntesis de la exposición del Dr. Miguel N. Falbo en la sesión pública del 8 de agosto de 1977

Comienza el relator refiriéndose a la necesidad de requerir información al Registro de la Propiedad con anterioridad al otorgamiento de la escritura, expresando la finalidad del pedido de certificación. Hace una reseña de ella en el derecho comparado, destacando que no es universal su utilización y llega a la conclusión que en gran parte de los países no es requerida, para de inmediato formular la pregunta: ¿Por qué el derecho argentino le da tanta trascendencia? Señala que el Código Civil (art. 3146) establece que, en lo que respecta a las hipotecas registradas, la certificación no puede darse sin orden judicial. Que la doctrina y legislación española es más bien contraria al sistema de la certificación, pero lo cierto es que en nuestro derecho existe, y cada vez parece adquirir mayor importancia. Por la utilización de la certificación resulta que las constancias del asiento del Registro de la Propiedad se transportan a las escribanías y, en un principio, aparece como una exigencia generada por razones fiscales. En la actualidad es un medio más para dar seguridad a las transacciones jurídicas. Se tiende a que haya dos vertientes: una, que el titular del derecho aparezca como tal en las escrituras y demás documentos públicos; y la otra, es que la fe pública registral exprese igual titularidad según el sistema de publicidad que resulta de la certificación.

La certificación ofrece un principio de legitimación registral y de fe pública a favor del titular inscripto y además concede una prioridad anticipada, que surge del certificado (reserva de prioridad indirecta), cuya finalidad es evitar conflictos en la inscripción de los títulos que a tal efecto se presentan, lo que estima de particular importancia.

A juicio del relator no puede procederse a escriturar sin certificado previo, y así lo dispone la ley, que antes llegaba a sancionar con la destitución del notario que prescindiera de esa certificación (por ejemplo la ley que estuvo vigente en la Capital Federal). La ley actual no dice expresamente que el notario deba requerir la certificación y tampoco establece sanción

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

en caso de no hacerlo. Pero si el escribano actúa sin certificado, porque así se lo solicitan las partes o utiliza certificado de plazo vencido, arroja sobre sí la responsabilidad civil y profesional que puede resultar de dicha omisión.

La Disposición Registral N° 11 de 1974 de la provincia de Buenos Aires considera nula la escritura otorgada sin certificación previa o con plazo vencido y exige la confirmación del acto. Considera a esta Disposición como errónea e injustificada, ya que la certificación no es un elemento que haga a la forma de la escritura como documento, sino como un acto procesal que vincula a la escritura con el Registro. En su opinión la Disposición comentada no podría ser convalidada por ninguna resolución judicial.

Al referirse al sujeto legitimado para solicitar la certificación, recuerda que el art. 23 de la ley expresa que el escribano u otro funcionario público está autorizado para solicitar certificaciones. Al respecto aclara que no debe confundirse la certificación (que sólo puede pedirla el escribano) con las copias o informes que otros profesionales pueden solicitar de asientos registrales, ya que se trataría de informes simplemente.

Plantea luego este interrogante: ¿Cómo actúa el escribano cuando solicita la certificación: es mandatario de las partes, es gestor o cumple con un deber legal?, y agrega: ¿Puede el particular requerir la certificación en lugar del escribano?; Puede un escribano solicitarla para otro y este otro utilizarla válidamente? La opinión del disertante es que no puede cederse el certificado, salvo que al pedirlo se deje constancia que de él hará uso otro colega. Aclara que esta opinión suya no es compartida por otros profesionales, que han expuesto sobre el tema.

Conforme a los antecedentes que menciona, estima que actualmente no cabe duda que la petición debe hacerse por escribano y no por los particulares, destacando que lo que interesa es la relación que tiene el certificado respecto al sujeto titular del derecho, que a veces puede ser una sola persona o varias, tal como puede suceder en sociedades en liquidación, en las llamadas sucesiones indivisas, en los condominios, etc.

En el caso de tracto abreviado, el titular puede ser el causante y los que negocian, sus herederos. Alude también al caso de escrituras simultáneas, para llegar a la conclusión de que deben tomarse todas las previsiones necesarias para individualizar a los sujetos que han de realizar el acto y pedir la certificación por ellos y, además, por quienes figuren en el Registro como titulares del derecho.

Con respecto a si corresponde pedir certificaciones por el cónyuge que presta consentimiento, entiende que no es necesario.

Se refiere luego a las escrituras judiciales motivadas por subasta pública cuando ya ha sido abonada la totalidad del precio y recibida la posesión del inmueble. Sostiene que en el momento actual, pese a la transmisión operada, no se puede decir que el inmueble ya ha sido adquirido, por cuanto falta el requisito de la inscripción del título en el Registro para que

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

quede perfeccionada la adquisición del bien. En consecuencia, para la instrumentación de esas escrituras hay que solicitar la certificación, pues podrían existir trabas inscriptas con posterioridad a la subasta que podrían dificultar la inscripción de la escritura.

En el supuesto que el certificado se hubiere extraviado, formuló la pregunta de si podía solicitarse con posterioridad. En tal caso, dice, lo que corresponde es obtener un informe del Registro de la Propiedad en el que conste que el escribano había cumplido con la exigencia.

Con relación al trámite del despacho del certificado, sostiene que su fecha la da la propia presentación y el asiento en el Registro, que acuerda el principio de reserva de prioridad. El proceso sigue con la anotación del pedido en el folio correspondiente. La certificación debe expresar el estado jurídico de los bienes y de las personas que intervendrán en el acto, y su validez debe contarse desde la cero hora del día en que es despachada. Todas estas consideraciones le permiten calificar a la certificación como instrumento público, lo que implícitamente está indicado en el Código Civil.

Quien despacha la información es un funcionario u oficial público, lo que lo lleva a sostener que la existencia de parentesco entre el despachante y el escribano o el titular del dominio es un impedimento que caería en las previsiones contenidas en el artículo 985 del Código Civil pudiendo provocar serio conflicto. Salvo esta circunstancia, el certificado goza de fe pública y se lo considera como documento auténtico.

Expresa que algunos opinan que la certificación es la copia del asiento respectivo, y en caso de discrepancia, sería de aplicación lo dispuesto por el artículo 1009 del Código Civil. Es decir que si hay diferencia entre la copia y la matriz, se estará a lo que ésta contenga.

Para el relator no es así: La certificación es un informe que expresa lo que está asentado en el Registro e implica un proceso interno dentro de él, de modo tal que no es sólo una copia, sino de un acto de contenido procesal que goza de autonomía. Si el certificado contiene un error u omisión, quien lo expide asume la responsabilidad de la autoría de un documento público, que llegado el caso se extiende a la responsabilidad del Estado por los actos y hechos imputables a sus funcionarios.

De haberse omitido consignar la existencia de un embargo, hipoteca u otra traba, el escribano no está en condiciones de conocer especialmente la existencia de tal embargo, no así acerca de hipotecas, que por obligación del notario que intervino en su constitución, debe consignar en el título la nota respectiva. De ahí la necesidad de tener el título a la vista. Opina que en casos como los apuntados, el perjudicado sería el embargante o el acreedor hipotecario y no las personas que adquieren el inmueble, siempre que, por supuesto, se hayan cumplido todos los recaudos registrales.

Expone que el plazo legal de la vigencia de la certificación es limitado, y utilizarlo, vencido el mismo, le hace perder eficacia. Analiza también el supuesto de que en el certificado se mencione la existencia de haberse expedido otra certificación anterior con plazo vigente. Aquí es preciso

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

agotar toda la información necesaria para establecer que el anterior certificado no ha sido utilizado y que el nuevo mantenga vigencia al momento del otorgamiento de la escritura.

Al referirse a la finalidad de la certificación, establece la diferencia existente entre certificación e informe. El informe sólo tiene una seguridad formal, sin reserva de prioridad. En cambio, la certificación tiene publicidad formal y material, porque no sólo informa acerca de los asientos que están en el Registro, sino porque además legitima al titular registral y confiere la reserva de prioridad indirecta, que es una garantía legal para la conclusión del negocio, acordando una especial situación jurídica al bien motivo de la contratación.

Finaliza su exposición manifestando que la fe pública que emana del certificado, su exactitud e integridad se mantienen durante todo el plazo de vigencia que la ley le acuerda, con la finalidad antes expresada.