

El principio de rogatoria en el Registro Inmobiliario *

Por **José Víctor Sing**

I. El principio de rogatoria. II. Su sustento. III. Extensión de la rogatoria. IV. El decreto reglamentario de la ley 17.801. V. La vía recursiva.

I. El principio de rogatoria

Lo que se exponga proviene de vivencias jurídicas registrales.

Mentar el principio de rogatoria como algo propio del Derecho Registral Inmobiliario no es exacto. Es, más bien, la particularización procesal del Derecho de petición constitucional (arts. 14 y cc. de la Constitución Nacional de ayer, de hoy y de siempre).

En sí, el Derecho de petición corresponde a todo el Derecho. De allí que la ley 17.801 así lo denomine; bien que doctrinariamente se lo predique como de rogatoria en el Derecho Registral Inmobiliario. Por tal, y por una razón de usanza, lo trataremos como lo hacen quienes lo estudian.

II. Su sustento

Como se aludió, el principio se encuentra en todo el orden jurídico argentino. Por ende, la ley 17.801 dicta en su art. 6 y cc: “La situación registral sólo variará a petición de: el autorizante del documento que se pretende inscribir o anotar, o su reemplazante legal; quien tuviere interés en asegurar el derecho que se ha de registrar”.

* Especial para *Revista del Notariado*.

Cuando por ley local estas tareas estuvieren asignadas a funcionarios con atribuciones exclusivas, la petición deberá ser formulada con su intervención.

La norma señala que: “La situación registral sólo variará a petición...”. La situación registral existe siempre. Sea que el inmueble reconozca una o muchas tomas de razón o que carezca de entidad registral, o sea que nunca se haya registrado un documento que exprese un derecho de dominio. En tal supuesto, se tratará de una petición de “primera inscripción”.

Lo dicho vale también para las anotaciones personales. Puede ser que se trate de una primera anotación de inhibición, como que se afronte el levantamiento de una que mereció existencia registral.

Por supuesto que la rogatoria es formal (arts. 7, 8 y cc. de la ley 17.801). No se pide como se quiere sino como se debe.

Es menester recordar que la función registral se activa por la rogatoria. El Registro no tiene autorizado actuar de oficio, *motu proprio*. Sí será admisible que efectúe por sí alguna corrección, siempre que cuente con el documento que originó el error; y aquella corrección lo será mediante la confección de un nuevo asiento (art. 78 e inciso f del 168 del decreto 466/99).

Es valedero detenerse en los sujetos legitimados para ejercer la rogatoria.

En primer lugar se reconoce al notario interviniente. ¿Por qué? No sólo porque es el funcionario público competente para autorizar el acto o actos documentados a registrar, porque es el profesional del derecho imputado para conferir a la documental la legalidad requerida sino, además, porque es el asesor de las partes del asunto jurídico; también porque es quien conoce los procedimientos pertinentes por su habitualidad de concurrencia, trato y petición a las oficinas públicas correspondientes.

Ajustadamente, el escribano es el padre de la criatura cartular, quien debe concurrir al organismo público para que de su petición resulte la publicidad de la especie de derecho e individualización de las personas que son sus titulares.

Así, la ley ex profeso lo señaló como la persona más calificada para efectuar la petición ante el Registro.

Es opinión nuestra, aunque la norma no lo haya dogmatizado, que el funcionario autorizante tiene la obligación de registrar en el término legal, arts. 5 y cc. de la ley 17.801. ¿Por qué? Porque él no puede disponer de la oponibilidad o inoponibilidad de los derechos que expresan los documentos de su autoría. ¿Por qué? Porque la oponibilidad documental es la eficacia completa del derecho frente al mundo. Su inoponibilidad es privar a quien es su sujeto activo de las acciones legales y, en algún supuesto, provocar la pérdida del derecho en juego.

Diversa es la situación de: “... quien tuviere interés en asegurar el derecho que se ha de registrar”. ¿Por qué? Porque los arts. 2505 y 3135 del Código Civil no imponen al legítimo interesado la obligación de toma de razón. El art. 2505 habla de perfección de los derechos. Ergo, es potestativo de su titular de investirlo, o no, de efectos *erga omnes*. Así como es de mi voluntad adquirir,

modificar, renunciar o extinguir un derecho, también lo es aquello de conferirle, o no, oponibilidad.

Queda claro que si el interesado manifestare al funcionario autorizante su deseo de no publicitar el derecho que emerge de la cartular, deberá requerir el escribano del titular dispositivo la exención del deber publicitario mediante documento auténtico.

Otro interesado legítimo en publicitar puede ser cualquiera que tenga derecho a la cosa o sobre la cosa como un acreedor a hacerse pagar con su ejecución.

Naturalmente, la viabilidad de su petición deberá acreditarse documentalmente. Si su derecho fuere litigioso, su petición deberá sustentarse por documento judicial. Pero podría darse el supuesto de que no fuere litigioso, como el titular de un boleto de compraventa de la ley 19.724 si son presentes todos los recaudos legales.

III. Extensión del principio de rogatoria

Igualmente, aquel art. 6 que lo consagra puede ceñirse a una situación enteramente publicitaria para las personas señaladas.

Le son aplicables los arts. 21 a 27 y cc. de la ley; aunque en el caso de los particulares, la publicidad será sin más de información o anoticiamiento (arts. 21 y cc.); no así en la situación del escribano o funcionario público competente, a quienes además de la publicidad noticia se les pueden expedir las certificaciones tocantes a los actos que han de autorizar con los efectos de los arts. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 15, 16, 17, 18, 19, 21 a 27, 28 a 36 y cc de la ley 17.801.

IV. El decreto reglamentario de la ley 17.801

En paralelo y de forma minuciosa, el reglamento de la Ley del Registro de la Propiedad Inmueble para la Capital Federal (decreto 2080/80 – texto ordenado 1999, decreto ley 466/99) establece numerosos artículos que son la voz y forma del principio de rogatoria, a saber: 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20 y 21, 23, 38 a 60, 62 a 66, 71 a 80. Estos artículos guardan concordancia con los que continúan hasta el 177 de los 178 que contiene la norma *subexamine*.

V. Plenitud del principio de rogatoria

Hasta aquí hemos visto la demanda de la prestación de un servicio positivo para el particular.

Pero no está dado todo el contenido del principio. Puede darse la circunstancia de que quien solicitó la registración o anotación personal exprese su voluntad contraria a la materialización de aquel *opus* registral, o que habiendo pretendido la publicidad noticia o certifiqual, se exprese para que no se le cumpla con tal servicio. Como es de todos conocido, esto se denomina desistimiento.

Esta institución queda implícita en el derecho de publicitar.

Es obvio que si se impone la instrumentación formal de la voluntad de pu-

blicitar, y siendo ésta propia del particular, también lo es que éste hasta cierta instancia pueda no quererla: quiera desistir de lo solicitado.

La ley 17.801 no la considera específicamente. Sí la trató el decreto 2080/80 en dos artículos: 24: “La solicitud de Registro podrá ser desistida cuando al documento se le hubiere conferido inscripción o anotación provisional. El desistimiento deberá ser solicitado por todos los otorgantes del documento o por sus apoderados con representación suficiente. Las firmas de los solicitantes deberán estar certificadas por escribano”. 25: “El desistimiento tramitará por expediente y será admitido o rechazado por el jefe del departamento respectivo. Su admisión será anotada en el asiento de presentación con indicación de fecha de presentación y expediente por el que tramitó”.

Nótese que: a) deberá ser solicitado por “todos los otorgantes del documento...”; el vocablo “otorgantes” lleva a ceñirlo a las partes y a afirmar que sólo éstas pueden requerirlo, no así el escribano autorizante, ¿por qué? porque por él se compromete o se despoja del efecto *erga omnes* del acto, siendo obvio que el escribano no asume el carácter de parte en el acto; b) requiere de las firmas certificadas de los peticionarios, ¿por qué? porque la prestación registral se hace sobre la base de documentos auténticos; sea que el desistimiento tenga lugar por medio de un escrito y una minuta o sólo ésta con la petición escrita en el rubro “observaciones” de la minuta y con las debidas certificaciones; c) el desistimiento puede ser viable o rechazado por el jefe de departamento; cualquiera fuere el temperamento que se adopte deberá ser fundado y su resolución debidamente firmada y sellada; d) el tratamiento del asunto se hacía por expediente.

En cambio, hoy el texto ordenado de aquel decreto, que es el 466/99, ha refundido aquellos arts. 24 y 25 en un único artículo, el 23, a saber: “La solicitud de inscripción o anotación podrá ser desistida aun cuando al documento se le hubiere conferido inscripción o anotación provisional, siempre que no se hubiere practicado el asiento de inscripción definitiva. Asimismo, podrá ser solicitado por el autorizante del documento”. Esta legitimación del autorizante para pedir el desistimiento no se contradice con su obligación de petición de registración (arts. 6 y cc. de la ley 17.801). Conceptuamos que la razón de esta legitimación radica en el respeto a la función notarial y porque es de presumir que el escribano ha recogido de las partes su voluntad de desistir, además de concurrir una razón de economía procesal, y porque el funcionario público es el más dotado y calificado jurídicamente para instar este trámite registral.

Cabe distinguir los supuestos que pueden darse. Si son los otorgantes los que promueven el desistimiento (aunque no lo dice el art. 23), deben hacer certificar las firmas del petitorio por imperio de los arts. 7, 8 y cc. de la ley 17.801 y del inciso 2) de los arts. 5 y cc. del decreto 466/99.

Otra diversidad puede darse cuando se trata de un documento judicial. Creemos que el letrado interviniente en el diligenciamiento de la inscripción o anotación no puede hacer uso del desistimiento. ¿Por qué? Porque no es parte del juicio ni ha autorizado el documento llevado a la sede registral. El documento es de autoría de la judicatura. Ergo, es la misma autoridad judicial

quien documentalmente debe resolver el desistimiento pudiendo autorizar al mismo letrado interviniente. Los casos que comprobamos en años y poco frecuentes son aquellos en los que el juez, mediante documento específico (testimonio u oficio), ordenaba no registrar tal o cual documento; los mandamientos correspondían mayormente a sedes penales.

Puede ocurrir que el letrado actuante resulte interesado porque es acreedor de sus representados por sus honorarios y obtuvo una medida cautelar a su favor; tampoco exhibiría facultad de desistimiento. ¿Por qué? Porque se trata de un acto judicial y de ninguna suerte puede explicarse que resulte dotado de esa facultad (arts. 108, 116 y cc. de la Constitución Nacional).

Asimismo, el desistimiento puede caberle a una petición de publicidad formal, esto es, la publicidad informativa o publicidad noticia. En cambio, cuando aquella se refiera a la publicidad certifical, solamente podrá actuarla el escribano que la solicitó (arts. 23 y cc. de la ley 17.801) y mediante la iniciación de un expediente ad hoc ante la oficina de expedientes. Esta dependencia lo remite al sector correspondiente, su jefe ordena su tratamiento y se practica el asiento pertinente en su antecedente de dominio.

Durante decenas de años no supimos de la existencia de un desistimiento de publicidad noticia por parte de legítimos interesados; sí asistimos a numerosos desistimientos por parte de los escribanos requirentes de publicidad certifical.

La razón de esta clase de desistimiento puede ser, entre otras, porque el escribano que ha obtenido la reserva de prioridad no autorizará el acto y, al ser otro escribano quien lo hará, su petición certifical resultará condicionada al primero (arts. 25 y cc. de la ley).

No sólo este óbice puede experimentarse, pues a los días de vigencia del primer certificado deben sumarse los 45 días de la presentación que prescribe el art. 5 de la ley, con lo que, si el segundo escribano ingresara su documento dentro de aquel término, podría enfrentarse a lo dispuesto por el inciso b) del art. 18 de la ley: su documental obtendrá un asiento condicionado a aquella reserva de prioridad o a los 45 días que ostenta el primer escribano para presentar una hipotética instrumentación.

Para concluir, se debe aclarar que el principio de rogación o rogación se distingue como principio o derecho basal de petición, solicitud o instancia; también puede utilizarse como denominación de su materialidad representativa: soporte o minuta. Así, el lenguaje registral llama a esto último “la rogatoria”.

V. La vía recursiva

Situación de suma importancia en la actuación del principio de rogatoria son los recursos.

La Ley Nacional Registral Inmobiliaria trata brevemente el asunto. Dice en lo pertinente el art. 9: (el peticionario) “Si éste no estuviere de acuerdo con la observación formulada, deberá solicitar al Registro que rectifique la decisión. Cuando la decisión no fuere rectificada podrá promoverse el recurso de im-

pugnación que correspondiere según la ley local [...] La reglamentación local fijará los plazos máximos dentro de los cuales deben sustanciarse los recursos”. Esta potestad local de regular normativamente esta situación no es más que la aplicación de los arts. 5, 121, 122, 126 y cc. de la Constitución Nacional.

En nuestro orden jurídico capitalino nacional la materia recursiva está minuciosamente tratada por el decreto 466/99.

Debe hacerse constar que este tema es tratado en el ámbito y como extensión del principio de rogación, pues ponderamos el tratamiento de los recursos como especial y profundo; basten, luego, estas consideraciones generales.

En esa inteligencia es oportuno no perder de vista que un asunto recursivo es sustancia de Justicia administrativa y, eventualmente, judicial. ¿Cómo es esto? Así: lo que persigue el recurrente es que el órgano califique positivamente su requerimiento de publicidad registral inmobiliaria: que aplique a su documentación inscripción definitiva.

Llegado el supuesto de que se mantenga la inscripción provisional y el peticionario entienda improcedente tal temperamento, es la oportunidad de articular la primera etapa administrativa del recurso de recalificación. Dentro de los noventa días de la fecha de ingreso al Registro y ofreciendo la prueba que lo sustenta y ante el Registrador que hizo las observaciones, firmó y selló la hoja correspondiente, instrumenta el remedio procesal que le reconoce el art. 39 y cc. del decreto 466/99. El organismo forma el expediente, que es de estilo, y le asigna un número y el año que le corresponde.

En esta situación cobra relieve el derecho procesal registral por el que las formas se muestran de gran importancia: constituir domicilio en Capital Federal, redacción a máquina en idioma nacional, firma del recurrente con los salvados que correspondan a toda enmienda, testado o entrelíneas. A su vez, el escrito debe llevar en la parte superior una suma o resumen del petitorio.

Si la resolución del registrador-enjuiciante fuere denegatoria o si no resolviera en los plazos previstos, el peticionario puede interponer el recurso de apelación ante el director o solicitar que éste se aboque al conocimiento de la cuestión. La resolución del director según su contenido cierra las instancias procesales registrales y reconoce al interesado el recurso de apelación ante la Cámara Nacional de Apelaciones de la Capital Federal.

Es acá donde comienza la función de la Justicia judicial.

El recurrente cuenta con quince días para su petición, contados desde la notificación o desde el vencimiento del plazo establecido para que el registrador-enjuiciante resuelva el entuerto.

Claro está que si la resolución del agente registral o del director fuere a favor de la toma de razón documental, la inscripción o anotación provisional se hará definitiva.

Si el interesado fuere conforme a la resolución denegatoria del registrador-enjuiciante o del director, deberá levantar las observaciones dentro del nuevo plazo de noventa días contados desde la fecha de notificación.

Todas las resoluciones de la recalificación o de la apelación, bajo pena de

nulidad, deberán pronunciarse sobre el mérito de los argumentos del interesado y, además, mencionar las reglas de derecho en que se fundan.

En relación con los plazos, queda establecido que su cuenta será de días hábiles, con excepción de los que correspondan a la inscripción o anotación provisional.

Es de tener en cuenta el art. 51 del decreto: “La presentación de los escritos podrá hacerse hasta las dos (2) primeras horas del día hábil inmediato siguiente al del plazo, a cuyo efecto se deberá requerir la colocación del cargo respectivo en la oficina designada para la recepción del documento”. Este contenido no merece comentario dada su explicitud.

Contra la resolución denegatoria del director, ante la dicha Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal puede apelarse en el mismo expediente registral. El interesado cuenta con diez días para interponerlo, notificado que hubiere sido, y debe fundarlo en el mismo acto (arts. 52 del decreto 466/99 y 2 de la ley 22.231).

La Dirección debe elevarlo al Tribunal dentro de los cinco días y éste resolverá sin sustanciación.

La resolución de la Cámara, en principio, concluye la litis, pero es admisible el recurso extraordinario ante la Corte Suprema. Conocimos un supuesto que no obtuvo pronunciamiento sobre el punto por defectos formales de la presentación.

Aunque no frecuente, puede darse un supuesto de recurso ante el rechazo documental (arts. 9, inc. b y cc. de la ley 17.801). Frente a esto es aplicable el art. 2 de la ley 22.231 y lo que fuere aplicable del decreto 466/99.

Obviamente, debe iniciarse el procedimiento en la oficina correspondiente, acompañando al escrito recursivo toda la documental que fue objeto del rechazo.

La Dirección del Registro debe obrar conforme a la ley 22.231, esto es, elevarlo a la Cámara dentro de los cinco días y, como se dejó dicho, el Superior resolverá sin sustanciación.

Este resumen dejó expuesto que el interesado cuenta con todas las garantías para la integridad de su derecho y mantener la inscripción o anotación provisional durante todo el proceso administrativo-registral y judicial.

Conclusión

El principio de rogación es, se reitera, la particularización del principio de petición constitucional, bien que en éste palpablemente se muestra su vastedad y sustancia política.

Sea como fuere, el que nos ocupa tiene amplitud y completividad.

A lo dicho pueden agregarse, además, situaciones documentales que no han sido regladas, como si se creara una figura jurídica que amerita lograr entidad registral y sobre el punto nada se hubiere reglado.

También si se tratare de documentación en ciernes o del planteo de una situación jurídica con vinculación registral atípica puede ejercerse la petición a fin de que el Registro se expida para materializar con seguridad una docu-

mental idónea para su toma de razón. Existe con ese propósito un servicio de asesoramiento gratuito, cual es la Relatoría Externa y, eventualmente, la Asesoría de la Dirección.