

Rechazo de la inscripción del documento judicial*

Susana Nora Morgenstern

La presente colaboración no pretende ser un análisis de las diferentes normas que rigen el tema convocante, sino tan sólo una serie de reflexiones sobre el particular y, finalmente, una esperanzada solicitud de cordura formulada por una mujer de derecho. Quien esto escribe tuvo la oportunidad de concurrir como oyente al *Encuentro Nacional de los Registradores Inmobiliarios* celebrado en San Martín de los Andes en el mes de octubre de 1992. Dentro de ese marco, los concurrentes expusieron la problemática del documento judicial observado en sus jurisdicciones, así como distinto tipo de soluciones que se arbitraron.

Finalmente, llegaron a la conclusión de que, ante la "rogatoria insistida" (ivaya terminología!) de un documento judicial observado, el Registro debía inscribir. En total desacuerdo con esta solución, dado mi carácter de oyente, debí abstenerme de cualquier tipo de objeción y, hasta la fecha, no se me había presentado la oportunidad de volver a repensar el tema.

Mucha agua ha corrido desde entonces bajo el puente y me temo que, a medida que pasan los años, cada vez más turbia. En efecto, todos los operadores jurídicos asistimos al incremento de títulos observables inscriptos. La tarea de estudio de títulos se asemeja cada vez más a una carrera de obstáculos en la que hay que sortear novedosas patologías; cuando se cree que ya se lo ha visto todo, hete aquí que aparece otra barbaridad inscripta bajo la forma de un documento notarial, judicial o administrativo.

Asistimos impotentes a la proliferación de donaciones hechas en la audiencia de un juicio de divorcio, a hipotecas en garantía de una eximición de prisión instrumentadas por el Secretario del Juzgado penal; a subastas en las que se inscribe a nombre del adquirente el cien por cien del dominio, cuando en realidad el ejecutado era titular de un porcentaje menor; a la adjudicación por división de sociedad conyugal en el que el único bien "a dividir" era propio de uno de los cónyuges; a escrituras ordenadas en un juicio por escrituración a las que sólo comparece el adquirente y se transcriben las actuaciones como si se tratara de la protocolización de una subasta; esto, para mencionar sólo algunas de las anomalías que se inscriben.

(*) La autora es miembro del Instituto de Derecho Registral del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

Todos estos títulos claudicantes, al ser publicitados por el Registro, constituyen un foco de infección de la seguridad jurídica y afectan gravemente al tráfico inmobiliario. Enfáticamente sostengo que la publicidad del error jurídico es aún peor que la total ausencia de publicidad registral.

Muchas de estas inscripciones se producen por omisión o error del registrador, pero otras tantas, por insistencia de los jueces, quienes, desgraciadamente, a veces confunden su rol y utilizan su *imperium* como varita mágica creando de esta forma ilusiones jurídicas. Coincidimos plenamente con Luis Moisset de Espanés, cuando sostiene:

“Los magistrados olvidan que al peticionar la inscripción de un documento no imparten un mandato al Registro, sino que actúan como rogantes, y que el registrador tiene el deber inexcusable de examinar la legalidad del documento, señalando los defectos que en él existan, si los hubiere. Estas observaciones no configuran desobediencia, y la no registración en el caso de existir defectos no es un desacato al magistrado, sino la estricta obediencia de deberes que la ley impone al registrador, en su carácter de funcionario público”¹.

En igual sentido se pronuncia Raúl García Coni cuando afirma: “Al registrador no se le ordena ni se le suplica. La rogatoria pone en marcha un procedimiento inscriptivo regulado por ley y que constituye un servicio público inexcusable (...)”. Agregando más adelante:

“Es verdad que un juez competente puede modificar un asiento registral (Medidas cautelares) y hasta cancelarlo (usucapión, reivindicación, simulación, etc.), pero ello sólo es posible dentro del “debido proceso” y asumiendo el magistrado la plenitud de sus responsabilidades, y no por la vía oblicua de que el registrador “saque las castañas del fuego”. Esto último puede constituir abuso de autoridad cuando se presiona bajo el anatema del desacato”².

En numerosas oportunidades ocurre que la interpretación de la norma por el magistrado que elabora el documento a inscribir difiere de la del registrador al calificarlo. Por ende, en tal caso, como en cualquier otro tipo de discrepancia, deberá ser otro juez (por lo general de jerarquía superior) quien dirima el conflicto. Tal es la manera republicana y civilizada de actuar y es la solución que ofrece la gran mayoría de las reglamentaciones registrales de las jurisdicciones provinciales.

(1) GARCÍA CONI, R. *El Contencioso Registral: recursos y subsanaciones*, Buenos Aires, Depalma, 1978.

(2) LÓPEZ DE ZAVALÍA, F. J. *Curso Introductorio al Derecho Registral*. Buenos Aires, Zavalía, 1983.

La Ciudad Autónoma de Buenos Aires carece, a la fecha, de una norma que legitime al Registro en una contienda judicial frente a un magistrado. Más adelante volveremos sobre el tema.

Ahora bien, resuelta la contienda a favor de la inscripción del documento judicial observado, el Registro está obligado a inscribir; puesto que se trata ya de una orden con carácter de cosa juzgada. Así también lo enseña López de Zavalía al decir: "En este segundo caso entran los pronunciamientos que el juez competente emita en un recurso contra una decisión del Registro, pues allí el juzgado se encuentra por encima del Registro"³.

Siguiendo la orientación del proyecto del año 1993, el artículo 2162 del Proyecto de Unificación de las Obligaciones Civiles y Comerciales de 1998 prevé: "La ley local debe legitimar al Registro para insistir en sus decisiones ante los tribunales que intervengan en la revisión de las causas civiles frente a la revisión ordenada por la autoridad judicial o administrativa"⁴.

Como antes dijera, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires carece de una norma que habilite al Registro de la Propiedad Inmueble para recurrir las "rogatorias insistidas". Sin embargo, en abril de 2006, se giró al Instituto de Derecho Registral de este Colegio un Anteproyecto de Ley que propone agregar a la ley 22.231 un artículo que faculta a la Dirección del Registro para, en ese caso, recurrir ante la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Los miembros del Instituto, por unanimidad, adhirieron a dicho proyecto y, desde aquí se hacen votos para su pronta conversión en norma vigente.

Para concluir, considero que el juez es soberano en sus sentencias, el notario lo es en su protocolo y el registrador en sus asientos, mas todos somos súbditos de las mismas leyes y además, falibles. Por lo expuesto, considero que si todos los operadores jurídicos asumiéramos esta sencilla verdad y actuáramos en consecuencia, dejando de lado celos, mezquindades y rencillas impropios de una sociedad madura, grande sería el favor que le haríamos a los justiciables, los requirentes y los rogantes, pero más grande aún, a la seguridad jurídica de la cual todos y cada uno de nosotros somos custodios.

(3) MOISSET DE ESPANÉS, L. *Publicidad Registral*, Córdoba, Advocatus, 1991.

(4) *Proyecto de Código Civil de la República Argentina Unificado con el Código de Comercio*, Buenos Aires, Abeledo Perrot, 1999.