

Registro de la Propiedad Inmueble*

Doctrina

1. El derecho real inmobiliario nace y se constituye extrarregistralmente y el documento portante del título ingresa al registro a los efectos de la publicidad y consiguiente oponibilidad respecto de terceros.

2. El principio de legalidad registral se traduce en que los documentos, cuya inscripción se persigue, reúnan todos los requisitos exigidos por las leyes a tal efecto, para lo cual, será necesario efectuarles un examen previo o calificación que asegure su validez.

3. El cuidado de legalidad del registro constituye un elemento integrativo de la función calificadora.

4. Debe disponerse la prórroga de la inscripción inmobiliaria provisio-

nal de la escritura de compraventa, por el plazo de 90 días siendo que los números de identidad y códigos de identificación referenciados en ella y atribuidos a los vendedores no les correspondían y pertenecían a otras personas, que el deceso de la vendedora había ocurrido con anterioridad a la fecha de realización del boleto de compraventa y otorgamiento del poder irrevocable a favor de la vendedora y que se encuentra radicada en sede penal una denuncia al respecto.

Tribunal: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala J. Autos: Departamento Técnico y Jurídico Administrativo v. Registro de la Propiedad Inmueble. Fecha: 5 de marzo de 2008

(*) Publicado en *Revista Notarial* número 960 (septiembre-diciembre, 2008), Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

2º Instancia. Buenos Aires, marzo 5 de 2008.

CONSIDERANDO:

A través de la resolución dictada a fs. 85/88 de los presentes, el director general del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal deniega la apelación interpuesta por la escribana Sandra Galíndez de Sicardi contra la resolución dictada a fs. 23/25, disponiendo la prórroga de la inscripción provisional del documento presentado el 28/8/2006, bajo el N°161.584, por el plazo de 90 días.

No conteste con ello, la notaria mencionada y el señor Domingo Ferrini interponen a fs. 112/118 y 106/111 respectivamente, el remedio procesal previsto por el artículo 2º, ley N° 22.231¹, mediante el cual se habilita la revisión ante esta alzada de las resoluciones del director del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal por las cuales se deniegue la inscripción o anotación definitiva de actos presentados para su registro.

El fiscal de Cámara dictamina a fs. 123 y vta. propiciando la confirmatoria de la resolución en crisis, en el entendimiento de que el Registro de la Propiedad no puede dejar pasar por alto un acto que en principio aparece como un ilícito y por ende, efectuar la anotación de una compraventa que tiene un origen espurio.

Sostienen ambos recurrentes al expresar agravios que el Registro de la Propiedad se ha excedido en sus facultades, actuando a contrario de la ley 17.801² y los principios generales del derecho que emanan de las normas de fondo, concluyendo que "(...) lo que se solicita de la Cámara es que el Registro de la Propiedad actúe en el marco de la ley que lo regula y según el curso legal y ordinario de las cosas, conforme a lo preceptuado por los artículos 993 (plena fe del instrumento público), 1046 (el acto es válido hasta que una sentencia lo declare nulo), 2362 (presunción de buena fe del poseedor actual), y 2505 (necesidad de inscripción definitiva para su oponibilidad a terceros), del Código Civil, y 2, Ley 17.801 (Publicidad y Oponibilidad a Terceros). El documento debe inscribirse definitivamente y, a partir de allí, los afectados tendrán las acciones que por derecho les correspondan, como así también yo podré ejercer las defensas aquí enunciadas frente a una eventual acción de reivindicación o nulidad (...)" (sic fs. 110 vta./111).

Con fecha 22/8/2006 se celebró la escritura de compraventa autorizada por la escribana, Sandra Galíndez de Sicardi, titular del Registro 2020 de la Capital Federal, por medio de la cual la señora Delia N. Salas, en su carácter de apoderada de los cónyuges

(1) LA 1980-A-164.

(2) ALJA 1968-B.1290.

ges Abundio Peña Ruiz y Clementina Gómez enajenó a favor del señor Domingo Ferrini el inmueble sito en la calle Agustín Álvarez 5121 de esta ciudad.

La calidad de mandataria de la Sra. Salas surge de la escritura 176 pasada el 17/12/2004 ante la escribana Liliana S. Canavessi de Lond, de la ciudad de La Plata, al folio 459 del Registro Notarial a su cargo, formalizándose también a través de dicho instrumento un boleto de compraventa por el cual los mencionados cónyuges vendían a favor de la señora Salas el inmueble en cuestión (ver fs. 18/23).

A posteriori, ingresado en el Registro por la escribana Galíndez el título continente de la compraventa realizada a favor del señor Ferrini, a los efectos de su inscripción, se le efectuaron los controles dispuestos por el artículo 8, ley 17.801 y las verificaciones previstas por la Dirección del mencionado organismo a través de la instrucción de trabajo 4/2006.

Como resultado de ello, se determinó que los números de documentos de identidad (... y...) y códigos de identificación (20-92456184-8 y 27-93047890-2) que se mencionan en la escritura referenciada, atribuidos a los vendedores señores Abundio Peña Ruiz y Clementina Gómez, no les correspondían, sino que pertenecían a otras personas.

En tales circunstancias, a través de la resolución dictada a fs. 24/25 el 12/10/2006, se dispuso dar caución sine die de la matrícula F.R. 16-39372 Y la inscripción provisional del documento 161.584 de fecha 28/8/2006.

La situación así narrada se vio agravada por el hecho de que con fecha 19/10/2006 ingresó un pedido de informe de dominio solicitado por el doctor Ferreres a pedido del doctor Coratella, que, tal como luego lo expresara este último a requerimiento del Registro (ver fs. 41), fue petitionado por la cónyuge del señor Emilio E. Peña, hijo de los vendedores (ver fs. 34 y 36).

Relata, en tal oportunidad, que, como su cliente no tenía ningún dato del inmueble, procedió a solicitar un informe 4 con fecha 25/9/2006 n° 814.939, del que resulta que el inmueble en cuestión tiene titularidad a nombre de Clementina Gómez de Peña y Abundio Peña Ruiz. Con tal dato procedió a solicitar un informe 1 con carácter urgente, ya que su cliente quería iniciar la sucesión de sus suegros, Abundio Peña y Clementina Gómez, y de los hijos de éstos, Emilio E. Peña y Rodolfo Peña Ruiz (conf. fs. 41).

Lo expuesto se vio corroborado al agregarse a estos actuados las partidas de defunción que lucen a fs. 71 y 72 de las que emerge que el deceso de la vendedora, Clementina Gómez, se produjo el 22/3/1988 y el del señor Peña Ruiz el 13/7/1941. De ello palmariamente se desprende que a la fecha de la realización del boleto y otorga-

miento del poder irrevocable ya había ocurrido, mucho tiempo atrás, el fallecimiento de los vendedores, por lo que mal pudieron concurrir a la celebración del acto.

Tal extremo motivó que en el marco de lo dispuesto por el artículo 177, inciso 1 y concs., CPPN³ se diera intervención al juzgado en lo criminal y correccional de turno.

Sabido es que conforme lo dispone el artículo 25° 5, del Código Civil, la adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda, no siendo oponibles a terceros hasta tanto no estén registradas.

Las distintas interpretaciones que intentaron darse al mencionado texto normativo en torno a si la inscripción era constitutiva o declarativa quedaron zanjadas con la redacción de la ley N° 17.801 que expresamente reconoció el carácter declarativo de aquella, a tenor de la letra de su artículo 2 que establece que de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 2505, 3135 y concs., del Código Civil, para su publicidad y oponibilidad a terceros se anotarán los documentos que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles.

Sobre tal andamiaje jurídico, se afirma que el derecho real inmobiliario nace y se constituye extrarregistralmente y que el documento portante del título ingresa al registro a los efectos de la publicidad y consiguiente oponibilidad respecto de terceros. Conforme el régimen instaurado, la toma de razón del documento otorga eficacia defensiva por cuanto los terceros no pueden invocar su desconocimiento y, correlativamente, eficacia ofensiva, puesto que no produce efectos contra los terceros ajenos al acto, sino a partir del momento en que adquiere reflejo registral (conf. ZANNONI, Código Civil, t. I, p. 650).

De tal manera, llegado al Registro un título para su registración, se procederá de acuerdo a lo prescripto por el artículo 8, ley 17.801, debiendo examinarse así, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos, ateniéndose a lo que resultare de ellos y de los asientos respectivos.

En la materia que nos atañe, el principio de legalidad se traduce en que los documentos, cuya inscripción se persigue, reúnan todos los requisitos exigidos por las leyes a tal efecto, para lo cual, será necesario efectuarles un examen previo o calificación que asegure su validez. De esta forma, el cuidado de la legalidad constituye un elemento integrativo de la función calificadora, y ésta implica siempre un juicio de valor que amerita las condiciones de lo que se examina.

■ (3) LA 1991-C-2806.

Ahora bien, la función del registrador, si bien no debe exceder los límites que la ley establece, ni invadir esferas reservadas a otros poderes del Estado, no es meramente pasiva. En efecto, no cabe duda que deberá analizar el acto jurídico, vinculándolo con las constancias registrales que se encuentren relacionadas con él, debiendo observar el documento si de tal cotejo surgiera alguna falla.

Es una función obligatoria del registrador, que no puede dejar de cumplirla so pretexto de oscuridad o silencio de la ley. En base a ese carácter obligatorio de la función calificadora, la Corte Suprema ha dicho que "si bien la inscripción del acto no convalida el título nulo ni subsana el defecto, el registrador no puede omitir el contralor de las formas extrínsecas del documento", agregando que es obligación del registro controlar las formas extrínsecas del documento cuya inscripción se solicita. Es decir, que según la jurisprudencia de nuestro más alto tribunal, dada la obligatoriedad de la función calificadora del registro, su no ejercicio, o su realización incompleta, la torna responsable por los daños y perjuicios que de ello pueda derivarse a terceros (cfr. CORNEJO, *Derecho registral*, p. 205).

Ahora bien, la cuestión de cuáles son los límites a los que el registrador debe someterse en el desempeño de su función calificadora ha suscitado, desde siempre, una gran polémica. En principio, conforme a la dicción del artículo 8, ley 17.801, la calificación habría de circunscribirse en lo formal a la valoración del componente externo de los documentos; así su autenticidad, la competencia del escribano o funcionario autorizante, los requisitos que se exigieran por ley para que estuviera válidamente constituido u operase frente a tercero, la falta de descripción de datos que después hubieran de plasmarse en el asiento que se pidiera, etcétera (...) Esa limitación de la calificación al ámbito de lo puramente externo, sin embargo, chocaría frontalmente con lo que la propia ley dice en otros de sus pasajes. En primer lugar, cabría atender a la letra a) del artículo 9, donde se manda rechazar los documentos viciados de nulidad absoluta y manifiesta. Según ello, se permitiría controlar aspectos sustantivos no vinculados a las formas del documento. La única salvedad que habría, en este sentido, consistiría en que los motivos de nulidad absoluta la ilicitud del negocio, por ejemplo se reflejasen explícita o implícitamente en el documento (cfr. "Registro de la Propiedad Inmueble - Ley 17.801 comentada", pp. 40/41).

Al respecto, se ha referido la jurisprudencia sosteniendo reiteradamente que pese a la ausencia del contenido normativo expreso del artículo 8 de una calificación que grave sobre el fondo del acto, hay normas concluyentes que prolongan esa facultad calificadora más allá de las formas. Es que, preceptos como los de los artículos 15 y 30 a 32, ley 17.801, sólo son compatibles con un sistema que no restrinja la facultad calificadora a las formas extrínsecas. Se puede aseverar que esas hipótesis no son más que casos especiales que funcionan como excepciones al artículo 8, pero es innegable que con ellos se quiebra el carácter inmovible de la afirmación de que el registra-

dor nunca puede penetrar en el fondo del acto (c. Nac. Civ., en pleno, 27/7/1977⁴, LL 1977-C-392; ED 74-523).

Más aún, se ha dicho que el criterio que interpreta literalmente los términos del artículo 8, ley 17.801, sujetando la calificación del registrador al estrecho límite de las formas extrínsecas, resulta cuestionable, porque no sólo implica dividir la norma sino, además, rechazar el resto de su contenido. El registrador debe calificar y pronunciarse acerca de todas las nulidades manifiestas, sean de naturaleza instrumental o sustancial (C. Nac. Civ., sala H, 24/3/1995, ED 169-334).

En el caso que nos ocupa, el quehacer del registrador no sólo se encontraba amparado y regido por las normas legales precitadas, sino que su tarea encontraba apoyo también en la instrucción de trabajo 4/2006, en cuya parte pertinente determina que: **1)** Cuando se califiquen documentos por los que se transmita el dominio, se constituyan hipotecas o se trate de segundas o ulteriores copias para su anotación, se suspenderá la inscripción si se dan las siguientes circunstancias: *a)* que el antecedente dominial esté bajo la técnica de tomo y folio, o en folio real cuya apertura se haya producido de oficio sin que se registren transmisiones; y *b)* que el inmueble sea finca. **2)** En el caso precedente, el calificador deberá girar el documento al jefe de Departamento correspondiente a fin de que por intermedio de las relatorías internas, se efectúen las constataciones que en cada caso puedan corresponder. Para dicha tarea las relatorías internas contarán con la colaboración de la Oficina de Análisis de la Función Registral Inmobiliaria, por donde se dejará constancia de lo actuado en el caso y, según resulte, se inscribirá el documento y se elevará a la Dirección General para tomar las decisiones del caso.

Nótese, que se trata de un inmueble cuya titularidad fue adquirida por los cónyuges Clementina Gómez y Abundio Peña Ruiz el 13/11/1946, por compra que hicieron a José Tropiano y que en el año 2005 figura anotada la expedición de un segundo testimonio de tal operación.

Así, llegada esta instancia, podremos destacar que la función calificadora de los registradores del Registro de la Propiedad Inmueble no se limita al análisis de legalidad extrínseca del documento, pues se extiende al contenido del documento en tanto no puede admitirse la inscripción de actos que lesionen el orden público o contengan vicios manifiestos (C. Civ. y Com. Rosario, sala 1º, del 24/5/2000, LL Litoral 2000-1387).

De todos modos, también cabe señalar que si bien el efecto de la inscripción registral en materia inmobiliaria de ninguna manera puede convalidar el título nulo ni subsanar los defectos de que adoleciera según las leyes, creemos que, en la totalidad de los

■ (4) JA 1977-111-494.

casos, al Estado le interesa que el registrador realice un análisis de aquél, de manera tal que no se anoten documentos que presenten defectos groseros, ya que de no ser así, se estaría contribuyendo a crear una apariencia jurídica a través de la publicidad del acto que, en modo alguno, se compadecería con la realidad, tal como ocurriría en el caso que nos ocupa.

En base a lo expuesto, teniendo en mira las especiales circunstancias que rodearon la cuestión traída a conocimiento de esta alzada, y frente a la posible configuración de una acción delictiva, entendemos ajustada a derecho la actitud asumida en la emergencia por la autoridad registral, al controlar la legalidad del título presentado para su inscripción, sin que obste a tal conclusión el principio de la apariencia del acto, lo que podrá ser objeto de discusión en el correspondiente proceso de conocimiento de así considerarlo los interesados.

En consecuencia, por todo lo expuesto y de conformidad con lo dictaminado por el fiscal, el tribunal

RESUELVE:

Confirmar, en lo que fuera materia de agravio, la resolución recaída a fs. 85/88, sin costas en esta instancia en atención a la índole de la cuestión decidida.

Regístrese y notifíquese al fiscal de Cámara en su despacho.

Se deja constancia que la doctora Wilde no suscribe la presente por encontrarse en uso de licencia (artículo 109, RJN).

Oportunamente devuélvase. *Marta del Rosario Mattera. Beatriz A. Verón. (Sec.: Graciela Morgan).*