

Inscripción en el Registro de la Propiedad

Disolución de la sociedad titular del inmueble — Falta de inscripción de la disolución en el Registro Público de Comercio — Principio de tracto sucesivo — Facultad calificadora del registrador.

- CNCiv., sala I, 2010/04/22 (*). D'Alessio, Carlos Marcelo c. Registro de la Propiedad Inmueble 536/09 (Publicado en *La Ley*, 2010/08/30).

Hechos: Una sociedad anónima se disolvió en forma anticipada, por decisión de sus miembros, uno de ellos resultó adjudicatario de un inmueble de propiedad del ente. La disolución de la sociedad no se inscribió en el Registro Público de Comercio. El Director del Registro de la Propiedad Inmueble denegó la inscripción del inmueble adjudicado por considerar que, al no estar inscrita la disolución, en caso de procederse a lo solicitado se incumpliría el principio de tracto sucesivo. La Cámara revocó la resolución apelada.

Debe revocarse la resolución por la cual el Director del Registro de la Propiedad Inmueble denegó la inscripción de un inmueble adjudicado a un accionista por la sociedad anónima disuelta anticipadamente por decisión de sus miembros, con sustento en que, como la disolución

de la sociedad no se encontraba inscrita en el Registro Público de Comercio, la inscripción registral inmobiliaria solicitada implicaría un incumplimiento del tracto sucesivo, pues la disolución del sujeto disponente no agrega ninguna titularidad intermedia entre la atribuida a ella y la de un nuevo titular registral, en tanto el art. 101 de la ley 19.550 prevé que la sociedad disuelta conserva su personalidad hasta la distribución total de su patrimonio.

La facultad calificadora del registrador, consignada en el art. 8 de la ley 17.801 no debe extenderse a aspectos que han sido previamente ponderados por el notario en ocasión de autorizar el acto, por cuanto ello importaría calificar la actuación notarial y no el documento que es su único objeto.

(*) Citas legales del fallo núm.: leyes nacionales 17.801 (Adla, XXVIII-B, 1929); 19.550 (t.o. 1984) (Adla, XLIV-B, 1319)

2ª Instancia. — Buenos Aires, abril 22 de 2010.

Autos y vistos; y considerando:

I. Contra la resolución de fs. 42/44 del Director del Registro de la Propiedad Inmueble, a fs. 47/53 el escribano Carlos Marcelo D'Alessio interpuso el recurso de apelación previsto por el art. 52 del decreto 2080/80.

II. El Sr. Director General del Registro de la Propiedad Inmueble no hizo lugar a dicho recurso y mantuvo el rechazo al recurso de recalificación incoado por la actora.

Al fundar su decisión, consideró aplicable al caso la doctrina emanada de la Sala "A" de esta Cámara (*in re* Esc. Osvaldo S. Solari c/ Rec. De recalificación- Expte. Secre. 639/73 Dirección Gral. Registro de la Prop. Inmueble, del 28/02/74) en punto a que "(...) no pueden requerirse los efectos a terceros de la inscripción registral inmobiliaria (art. 2505, Cód. Civil), cuando el estado de disolución del sujeto disponente carece, a la vez, por falta de inscripción (art. 98, ley 19.550) de tales efectos (...)"

III. Pues bien, el art. 98 de la ley 19.550 prescribe: "La disolución de la sociedad, se encuentre o no constituida regularmente, sólo surte efecto respecto de terceros desde su inscripción registral, previa publicidad del caso".

A poco de indagar en la fórmula utilizada por el legislador, se colige que la inscripción que ordena el precepto referido ha sido prevista a los efectos de hacer pública la disolución respecto de terceros, con lo que no puede dudarse que el estado de liquidación (no publicitado) aun así goza de efectos entre las partes, a los que cabe agregar, según doctrina especializada, a aquellos terceros que tuvieron conocimiento de ello por otra vía. (cons. ADROGUÉ y GARCÍA CUERVA, "La publicidad de la constitución y disolución de las sociedades comerciales y de las modificaciones al Contrato Social", *La Ley*, 1978, p. 1032 y ss.; ZUNINO, Jorge "Sociedades Comerciales-Disolución y Liquidación", t. 2, p. 290/292, Bs. As., Ed. Astrea 1987).

Si bien tales efectos entre las partes no fueron considerados por el registrador como argumentos decisivos para impedir la inscripción definitiva del documento -según lo hace saber a fs. 42 vta. 4to. párr., no menos cierto resulta que sí fueron expre-

samente ponderados por la doctrina judicial en la que funda la observación.

Por lo pronto cabe apuntar que la escisión que se hace del tema al rechazar el recurso de recalificación y luego el de apelación, resulta incongruente con la decisión judicial a la que remite.

En efecto, resulta del fallo que el registrador invoca que no es admisible que la inscripción registral pueda ser oponible a terceros en tanto no lo sea la inscripción de la disolución que constituye su presupuesto.

Ahora bien, si de oponibilidad se trata, tal como ya se expresó arriba, existe consenso en que la inscripción del art. 98 de la ley 19.550 resulta declarativa. Ello lleva a considerar que ésta produjo efectos entre las partes y respecto de terceros -cuya intervención el registro desconoce-.

Sobre la oponibilidad a terceros que de buena fe la desconozcan, la cuestión merecerá una eventual contienda judicial y su verificación, por tanto, se encuentra ajena a la autoridad administrativa que se limita, también declarativamente, a publicar títulos o documentos. A todo evento, la propia norma es la que en definitiva tutelaría a los afectados.

Es claro que si el precepto que se analiza no prohíbe la inscripción que aquí el actor pretende, tampoco podría hacerlo el registro.

IV. Desde la perspectiva del tracto sucesivo, la “disolución” por decisión anticipada de los miembros de la sociedad no agrega ninguna titularidad intermedia entre la atribuida a la sociedad vigente y la de un nuevo titular registral.

Como lo pone en evidencia el art. 101 de la ley 19.550, la sociedad conserva su personalidad a ese efecto y dentro del régimen se justifica esa solución, pues en última instancia será la propia sociedad la que pueda realizar el trámite pese a hallarse formalmente disuelta una vez decidida por los socios.

Ello así, se torna evidente que no es del caso otra titularidad en el dominio -siquiera interina-, que justifique el impedimento que reclama el registro en la especie. Cuanto se afirma en la resolución sobre la procedencia de autorizar la inscripción rogada por la liquidadora, nada cabe ahondar en esta ocasión, por no haber sido materia de observación oportuna (arg. art. 45 dec. 2080/80).

Y he aquí también donde yerra el registrador al observar el trámite con fundamento en la ya citada doctrina judicial del año 1974, pues en aquella ocasión el precedente imponía la previa inscripción como exigencia de lo dispuesto por el art. 15 de la ley 17.801 sobre tracto sucesivo (v. 2do. y 4to. párrafo del fallo referido), pese a que, como se expresó, no existe ninguna nueva titularidad que hacer pública.

No pasa por alto el Tribunal que, en ocasión de denegar el recurso de apelación, el Sr. Director del Registro de la Propiedad también renegó de este fundamento (v. fs. 43vta. 3er. párr.). Sin embargo, al insistir en la aplicación de la doctrina judicial que lo sostuvo, no puede sino verse otra incongruencia en los fundamentos de su decisión.

V. Formuladas estas consideraciones en torno al alcance del art. 98 de la ley 19.550 y a la observancia del tracto sucesivo, en la especie cabe remitir a la facultad calificadora del registro (art. 8. y concs., ley 17.801).

No desconoce el Tribunal que la calificación registral es distinta de la que realiza el funcionario autor del documento, ya que esta última tiene al notario interviniente autorizando el acto en el limitado ámbito de las partes. La calificación registral —mientras tanto— se extiende hacia aspectos fundamentales de las constancias del propio registro, a efectos del tracto sucesivo y de las prohibiciones o limitaciones del derecho del disponente. Pero esto no significa que el registrador pueda volver hacia los mismos aspectos que el notario ya calificó en ejercicio de su potestad calificante.

Efectivamente, el art. 15 de la ley 17.801 condiciona la registración a que aparezca en el documento como titular del derecho la persona que figura en la inscripción precedente. “No se trata, sin duda, de un tema vinculado con las formas extrínsecas, sino derechamente relacionado con la legitimación del disponente, con su poder de disposición” (CNCiv. en Pleno “Feidman, Mauricio” del 27/07/1977 -voto de la mayoría-). Allí también se admitió la facultad de examinar el cumplimiento de los requisitos relativos al poder de disposición de las partes impuestos por el art. 1277 del Código Civil, penetrando en cierta medida en el contenido del acto, sin detenerse en su continente.

Sin embargo, como lo anota el recurrente, la solución

dada por la doctrina plenaria referida no pretendió “alentar un ejercicio irrazonable de la facultad calificadora del Registro, que la exposición de motivos de la ley 17.801 quiso que fuera limitada -aunque sin expresar sus alcances- sino antes bien que los notarios como naturales depositarios de la fe pública, asuman en plenitud la relevante función calificadora que les cabe en aras del interés superior de la comunidad”.

Pues bien, esto último quedó satisfecho por parte del actor al relacionar la disolución de la sociedad en el documento notarial la que, juntamente con las decisiones assemblearias comunicadas a la Inspección General de Justicia, posibilitan ahora su concreción en la esfera del Registro de la Propiedad.

Los aspectos formales a los que extiende el registrador su facultad calificadora, han sido previamente ponderados por el notario en ocasión de autorizar el acto. Dio cuenta en la escritura de la decisión de la disolución anticipada de la sociedad, de la designación de la liquidadora, consignando la aprobación del proyecto de distribución que incluía la transmisión de los inmuebles (arts. 94, inc. 1ro. y 109 de la ley 19.550), y visto que la potestad que edicta el art. 8 de la ley 17.801 debe ser ejercida con sumo criterio, so pena de calificar la actuación notarial y no el documento que es su único objeto, no puede avalarse la observación con el fundamento dado en la especie.

Es claro que todas estas consideraciones hacen prevalecer la doctrina emanada por la Cámara Civil en Pleno, no sólo por la trascendencia que implica un acuerdo plenario, sino también por resultar posterior a la doctrina en la que se asienta la observación efectuada por el Sr. Director del Registro.

En mérito a lo expuesto, se resuelve: Revocar la resolución apelada en cuanto fue materia de agravios y ordenar que se practique la inscripción solicitada por el actor de manera definitiva.

Regístrese y devuélvase. —Patricia Estela Castro. —Carmen Nélica Ubiedo. —Julio María Ojea Quintana.

La facultad calificadora del Registro de la Propiedad Inmueble y sus límites

Por Norberto R. Benseñor y Angel Francisco Cerávolo

Sumario: I. Planteo de la cuestión. II. El fallo. III. La cuestión societaria. IV. La pretendida calificación del tracto. V. Otras interpretaciones registrales disvaliosas. VI. La facultad calificadora del Registro. VII. La doctrina del fallo anotado.

I. Planteo de la cuestión

En fallo dictado el 22 de abril de 2010, en los autos caratulados “D’Alessio, Carlos Marcelo c/ Registro de la Propiedad 536/09 s/Recurso Registro Propiedad Inmueble”, la sala I de la Cámara Nacional en lo Civil se ha pronunciado con meridiana claridad respecto de los límites de la denominada facultad calificadora del Registro de la Propiedad Inmueble.

El Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se había negado a inscribir definitivamente, la adjudicación de un inmueble efectuada a favor de un accionista de una sociedad anónima, causada en la disolución de la misma y la aprobación por parte de la asamblea del balance final y el proyecto de distribución, argumentando que resultaba necesaria la previa inscripción de la disolución en el Registro Público de Comercio, dependiente de la Inspección General de Justicia. A esos efectos, citó como antecedente, el fallo dictado por la Sala A de la Cámara en los autos “Solari, Osvaldo S. s/Recurso de recalificación Dirección General Registro de la Propiedad Inmueble” del 28 de febrero de 1974, cuya doctrina rezaba “(...) no puede requerirse los efectos a terceros de la inscripción registral inmobiliaria (artículo 2505 del Código Civil), cuando el estado de disolución del sujeto disponente carece, a la vez, por falta de inscripción (artículo 98 ley 19.550) de tales efectos(...)” y ella resulta necesaria para preservar *la continuidad del tracto sucesivo con la adjudicación y partición de los inmuebles resuelta por la sociedad*.

Contra dicha resolución, el actor interpuso recurso de apelación conforme lo previsto por el artículo 52 del decreto 2080/80, t.o. decreto 466/99, reglamentario de la ley 17.801.

II. El fallo

La sentencia revoca la resolución apelada, basándose en tres cuestiones fundamentales. La primera, en que, conforme con el artículo 98 de la ley 19.550, la inscripción de la disolución de la sociedad es exigida a fin de su oponibilidad a terceros, sin perjuicio de sus plenos efectos entre las partes y los terceros que la conocieren; en otras palabras, tiene meros efectos declarativos, indicando además que si existieren terceros de buena fe que desconocieran la disolución, ello merecería una eventual contienda judicial y su verificación, por lo tanto, resulta ajena a la autoridad administrativa, la cual se limita, también declarativamente, a publicitar títulos o documentos. La segunda, que la disolución anticipada de la sociedad, motivada en la decisión de sus miembros, no agrega titularidad intermedia alguna entre la sociedad y el socio adjudicatario del patrimonio social producto de la disolución, toda vez que la sociedad, conforme al artículo 101 de la ley 19.550, conserva su personalidad durante todo el período liquidatorio hasta su extinción, que se producirá una vez concluida la liquidación, con la distribución total de su patrimonio; en tal virtud, no cabe denegar la inscripción por incumplimiento del tracto sucesivo ordenado por el artículo 15 de la ley 17.801. Por último, trae el fallo anotado importantes reflexiones en torno a la facultad calificadora del Registro, denegándosele respecto de las materias que han sido motivo de calificación expresa por parte del notario autorizante del acto.

III. La cuestión societaria

No está discutido en doctrina que la inscripción ordenada por el artículo 98 de la Ley de Sociedades se ha impuesto al solo efecto declarativo, teniendo la decisión anticipada de los socios de disolver la sociedad o la declaración de haberse producido alguna causal, plena eficacia entre las partes y los terceros que la conocieran, principio que por lo demás es coherente con el sistema societario registral consagrado en otros artículos la Ley de Sociedades¹. En cierto modo, sorprende la particular interpretación del Registro en este tema, lo cual obliga a replantear

1. Véase ADROGUÉ, Manuel y GARCÍA CUERVA, Héctor, "La publicidad registral de la constitución y disolución de las sociedades comerciales y de las modificaciones al contrato social", *La Ley*, 1978-D, 1032. CERÁVOLO, A. F., VARELA, E., "Las modificaciones no inscriptas regularmente obligan a los socios otorgantes, a los no otorgantes y a la sociedad. Esquema para una futura modificación legislativa del artículo 12 de la ley 19.550", *La Ley*, 1996-C, 1446. CAMARA, Héctor, "Disolución y liquidación de sociedades mercantiles", Buenos Aires, TEA, 1959, p. 472.

conceptos y argumentaciones, suficientemente desarrollados en la doctrina mercantil y a la cual la ley 19.550 adhirió completamente. Dicha situación justifica que a modo de síntesis consideremos a continuación ciertos aspectos del instituto disolutorio y su aplicación.

Atento a que la sociedad es un contrato de duración, no tiene asegurada una continuidad eterna; por lo cual, cuando se cumplan ciertas situaciones predeterminadas, en forma legal o contractual, los vínculos jurídicos que unen a los socios, deben desatarse y por ello, comenzará un proceso destinado a desarticular el conjunto patrimonial organizado para que los socios obtengan la parte o alícuota que a cada uno le corresponde en el fondo común. De este modo, se alcanza a entender que, conforme lo explica Colombres, la disolución no es más que *un momento dentro de la vigencia social*², a partir del cual se abre el proceso liquidatorio, destinado a producir la extinción de la sociedad no sólo como contrato sino también como persona jurídica³. Debe insistirse, para comprender la orientación general de la doctrina especializada, que la disolución no implica, por sí misma, un estado social determinado ni una etapa con duración alguna, *sino sólo un instante que provoca la detención del proceso de cumplimiento del objeto social, haciendo ingresar a la sociedad en la etapa de la liquidación, sin que dicha situación pueda interpretarse como equivalente* a la extinción de la persona jurídica, ya que, por el contrario, la liquidación exige que la personalidad jurídica de la sociedad se mantenga hasta que concluya todo el proceso, se liquide el activo, se cancele el pasivo (artículo 105 de la ley 19.550) y finalmente se distribuya el remanente entre los socios o accionistas.

2. COLOMBRES, Gervasio R., *Curso de Derecho Societario*. Parte General, Buenos Aires, Abeledo Perrot, 1972, p. 197.

3. GARRIGUES, Joaquín, *Curso de derecho mercantil*, Madrid, Espasa-Calpe, 1983, tomo 2, p. 695; COLOMBRES, Gervasio R., op. cit., p. 198

4. VIVANTE, César, *Tratado de derecho mercantil*, Madrid, Reus, 1932, tomo II, p. 235.

a) La tesis de la identidad

Precisamente, la ley 19.550 ha consagrado la denominada tesis de la identidad, desarrollada a su tiempo por Vivante⁴, mediante la cual se sostiene que la sociedad conserva su personalidad aun después de la disolución. De tal modo, la personalidad subsiste mientras dure el proceso de liquidación, de modo real y efectivo hasta tanto concluyan todas las operaciones que integren su desenvolvimiento (inventario, liquidación de activo, cancelación

de pasivo, aprobación del balance final y el proyecto de distribución del remanente, ejecución del acuerdo particionario, solicitud de cancelación de la inscripción registral). La tesis permite superar concepciones que asimilaban la disolución a la efectiva muerte de la sociedad, con lo cual todo período posterior a la misma, quedaba vinculado con la noción de una supervivencia social, meramente ficticia y condicionada por el imperativo disolutivo. En la actualidad, no merece cuestionamiento que tras la disolución, la personalidad jurídica no se mengua y que la titularidad del patrimonio permanece en la sociedad hasta tanto se produzca la liquidación del mismo y la adjudicación del remanente, en su caso, a los socios. Este es el sentido dispuesto por el artículo 101 de la ley 19.550 que indica expresamente que la sociedad en liquidación conserva su personalidad a ese efecto, y se rige por las normas correspondientes a su tipo en cuanto sean compatibles. La identidad como teoría brinda fundamento coherente al estado social consiguiente de la disolución y como recurso permite desplegar con amplitud todas las operaciones necesarias para concluir con el proceso liquidatorio, inclusive, hasta adoptar resoluciones de tipo genérico, es decir, que exceden por sí la calidad de conducir exclusivamente al desarrollo o impulso de la liquidación, como por ejemplo, es la decisión de reconducir la sociedad conforme lo autoriza el artículo 95⁵.

b) Las inscripciones registrales societarias

Los conceptos vertidos anteriormente, son compatibles con las tendencias del derecho societario contemporáneo, que en la actualidad interpretan que la inscripción del contrato social en el Registro Público de Comercio no es constitutiva ni atributiva de la personalidad jurídica sino el medio de obtener la regularidad de la sociedad. En efecto, el artículo 7 de la ley 19.550 dispone que la sociedad sólo se considera regularmente constituida con su inscripción en el Registro Público de Comercio, disposición que le ha permitido a la doctrina sostener que la inscripción del artículo 7 es una inscripción *ad regularitatem*, motivo por el cual, una vez que la obtiene, ya no la pierde. La regularidad no es un atributo que pueda cuestionarse o excluirse por el incumplimiento de otras disposiciones legales, comprobadas después

5. BENSEÑOR, Norberto R., "Régimen y actuación de sociedades disueltas: dinámica de la disolución societaria", *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, n° 813, abril-junio 1988, p. 399-438.

de haber sido inscripto el contrato social. La existencia de vicios vinculares podrá generar alguna nulidad de índole societaria, la cual sólo dispone de efectos liquidatorios y nunca retroactivos como sucede con las nulidades propias del derecho común. De igual modo, las modificaciones que se introduzcan en el contrato social pueden ser inoponibles a los terceros que no las conozcan pero en modo alguno comprometen la regularidad de la sociedad, ya obtenida originariamente con la inscripción del artículo 7. A todo evento, las modificaciones no inscriptas obligan a los socios otorgantes y los terceros pueden invocarlas contra la sociedad conforme lo viene sosteniendo reiteradamente nuestra doctrina y resulta sin hesitación del propio artículo 12 de la ley 19.550.

En la misma línea de pensamiento, siendo la sociedad en liquidación la misma sociedad que existía antes de disolverse, no resulta jurídicamente admisible imponer la registración de su disolución para hacer operativa la misma, con lo cual para continuar sus operaciones debería aguardar esa inscripción, paralizando el cumplimiento de sus obligaciones, la celebración de contratos y las escrituraciones pendientes. Es como pretender que la sociedad vuelva a requerir una inscripción como lo hizo al constituirse, en cuyo caso, *según la particular interpretación del Registro de la Propiedad, sólo con la inscripción del artículo 98 la sociedad estaría regularmente disuelta.*

c) Causales disolutorias que no requieren inscripción registral

A fin de evaluar contemporáneamente el sentido de la resolución impugnada, hay que tener presente que, a partir de la sentencia dictada por la Sala C de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial del 18 de Marzo de 1977⁶, la disolución por vencimiento del término de duración no requiere inscripción registral, por cuanto opera “de pleno derecho”, inclusive para surtir efectos respecto de terceros. Este criterio está admitido hoy pacíficamente por el resto de las Salas, es apoyado firmemente por la doctrina⁷, clarifica el verdadero sentido de la inscripción ordenada en el artículo 98 de la ley 19.550, demuestra y reafirma la plena eficacia de la disolución por el acaecimiento del tiempo, invocando, además, como argumento, que una so-

6. *El derecho*, 74-708.

7. Cfr. CNCom., sala C, 09/06/80, Scalabrini Inés, *El derecho*, 89-381, con nota de Ricardo A. Nissen.

lución contraria dejaría sin sustento a la solución consagrada por el artículo 95 de la ley 19.550, cuando dispone que la prórroga de la sociedad debe solicitarse antes del vencimiento del plazo de duración de la sociedad, con lo cual demuestra que la causal disolutoria hace ingresar, a la entidad, directamente en el período liquidatorio.

d) La disolución no es reforma

Se advierte, a esta altura, que de manera alguna puede concebirse a la disolución como una reforma de estatuto. Ninguna de las causales enunciadas por el artículo 94 de la ley 19.550 implica reforma de estatuto, ni siquiera la disolución anticipada. La disolución anticipada no significa modificación del término de duración originalmente pactado, sino la decisión de los socios de poner fin a la actividad productiva de la sociedad, la cual a partir de ese momento, muta su objeto por el de realizar actividades liquidatorias. La declaración de los socios de disolver anticipadamente la sociedad hace ingresar automáticamente a la sociedad en el estado de liquidación, sin perjuicio de las obligaciones que a la sociedad o a sus órganos le competen.

e) Operatividad inmediata de la disolución

Tal cual se dispone en el artículo 99 de la ley 19.550 los administradores con posterioridad al vencimiento del plazo de duración o al acuerdo de disolución o de la declaración de haberse comprobado alguna de las causales de disolución, además de atender los asuntos urgentes, deben adoptar las medidas necesarias para iniciar la liquidación, con lo cual se demuestra que la sociedad ya se encuentra en período liquidatorio. *A renglón seguido, la ley es concluyente al disponer que cualquier operación ajena a esos fines la hace responsable ilimitada y solidariamente respecto a los terceros y a los socios, sin perjuicio de la responsabilidad de éstos.* Es decir, que la ley, conforme con su fuente (Código Civil italiano de 1942) no declara ni la nulidad u oponibilidad de los actos celebrados sino solamente impone la responsabilidad consiguiente, si la hubiere.

Zaldívar⁸ se pregunta si la liquidación constituye un pro-

8. ZALDÍVAR, Enrique y otros, Cuadernos de derecho societario, Buenos Aires, Abeledo-Perrot, s/f, tomo III, Vol. IV, p. 349.

ceso de ineludible cumplimiento por parte de las sociedades, y concluye que la interpretación exegética del texto y de las normas legales no imponen una solución tan extrema, concluyendo que nada obsta para que los socios realicen directamente la partición y distribución cuando los bienes fueran fácilmente repartibles y los terceros estuvieren desinteresados o garantizados, opinión que comparte Messineo al sostener que el procedimiento legal de liquidación es facultativo siendo desproporcionado exigir su cumplimiento cuando la sociedad no tiene créditos de terceros⁹. De igual modo sostiene Roitman¹⁰ que la disolución es plenamente válida entre los socios, su inscripción no es constitutiva de la misma, en tanto ésta se configuró como acto jurídico en el mismo momento en que se produjo *ex lege* por vencimiento del término o por decisión de los socios, ya que en definitiva su incumplimiento agrava la responsabilidad de los administradores y en su caso los socios. De igual modo, *la jurisprudencia ha sostenido que la inscripción de la disolución y liquidación de la sociedad no es sino una facultad establecida en beneficio de los socios para deslindar su responsabilidad frente a terceros*¹¹ agregándose además en otro pronunciamiento que *la inscripción de la disolución es declarativa*, ya que, como surge del contexto en que se inserta el artículo 98 de la ley 19.550, y de su mismo texto, la inscripción sólo atañe a la debida publicidad del acto frente a terceros, lo que lleva a que no pueda ser considerada como constitutiva de la disolución (fallo de SCBA Presidente SRL contra Rivera Rafael y otros 15/09/99). Otros pronunciamientos han reiterado que a las sociedades en liquidación le son aplicables todas las preceptivas establecidas para las sociedades en general en lo que fuera compatible, por los actos constitutivos o por los estatutos. Atendiendo al carácter meramente dispositivo del artículo 102 de la ley 19.550, la liquidación de la sociedad está a cargo del órgano de administración salvo casos especiales o estipulación en contrario¹², y que el principio general vigente en materia de liquidación societaria es el de que la sociedad en liquidación conserva la personalidad a ese efecto. La regla general es que la liquidación está a cargo de quien desempeñaba la administración durante la etapa de vigencia plena de la actividad societaria¹³.

Apuntando a las consecuencias que el incumplimiento inscriptorio originaría a la entidad, se ha sostenido judicial-

9. MESSINEO, Francisco, *Tratado de derecho civil y comercial*, Buenos Aires, EGEA, 1955, tomo V, p. 318.

10. ROITMAN, Horacio, *Ley de sociedades comerciales. Comentada y anotada*, Buenos Aires, La Ley, s/f, pp. 47 y ss.

11. CNCom., sala C, Barraza de Barraza Simona contra Belisola de Median María; 28/08/89.

12. Graña Geremías c. Viedma S.R.L. y otro, *El Derecho*, 82-369.

13. C. Civ. y Com. Rosario, sala I, 14/06/85, Malkovic y Cía. S.A. c. Ambros - Palmegiani S.A. y ot., *Jurisprudencia Argentina*, 1986-I-575.

mente que incumplir las reglas de inscripción y publicidad no es inocuo para la sociedad, los órganos y los socios, *pero ello no significa que tanto la sociedad como sus órganos estén privados de la legitimación para actuar, obrar y realizar todos los actos que resuelvan, ya que en todo caso sus acciones le generarán la correspondiente responsabilidad a la cual alude el propio artículo 99 en su último párrafo*¹⁴.

f) La inscripción de la disolución

Si bien el artículo 98 dispone que la disolución de la sociedad, se encuentre o no constituida regularmente, sólo surte efectos respecto de terceros desde su inscripción registral, previa publicación en su caso, hay que hacer notar que toda la doctrina comercial acuerda que esta inscripción debe ser catalogada como declarativa, puesto que de manera alguna afecta la propia operatividad de la disolución, siendo exigible únicamente para resguardar la eficacia hacia terceros. Coinciden con esta interpretación el sentido del artículo 97 que acuerda a la sentencia que decreta la disolución, efecto retroactivo al día en que tuvo lugar su causa generadora, y el artículo 99 cuando las restricciones a los administradores y su responsabilidad por la infracción operan a partir de cualquiera de los tiempos allí indicados y en forma independiente de la registración¹⁵.

h) El liquidador

Sin perjuicio de la legitimación interina que disponen los administradores actuantes al tiempo de producirse el momento disolutivo (artículo 99), el órgano por excelencia de una sociedad disuelta es el liquidador. El principio general que regula la integración del órgano de liquidación está establecido en la primera parte del artículo 102, cuando dispone que la liquidación de la sociedad esté a cargo del órgano de administración, salvo casos especiales o estipulación en contrario.

Las características de actuación del liquidador son las siguientes:

- el liquidador ejerce la representación social y obliga a la sociedad por todos los actos que no sean notoriamente

14. SC Buenos Aires, Bco. Comercial de Tandil c. Bolsamar SACIF s/ ejecución; 21/03/95.

15. VERÓN, Alberto Víctor, *Tratado de las sociedades anónimas*, Buenos Aires, La Ley, (2008), p. 216; ZALDÍVAR, Enrique y otros, op. cit., p. 299; FAVIER DUBOIS (H.), Eduardo M., *Derecho societario registral*, Buenos Aires, Ad-Hoc, (1994), p. 146; ADROGUÉ, Manuel y GARCÍA, H., "Instrumentación y transferencia de inmuebles en la constitución, disolución, transformación, fusión y escisión de sociedades comerciales y en el aumento y reducción de capital", *La ley*, 1979-B, 1021 y ss.; CÁMARA, Héctor, op. cit., p. 472; Ambros - Palmegiani S.A. y otros, *Jurisprudencia Argentina*, 1986-I-575.

extraños a la liquidación (artículos 58, 105 y 108);

-su legitimación sólo la califica el notario.

Si bien, el artículo 102 dispone que la designación del liquidador debe inscribirse en el Registro Mercantil, cabe destacar que, como inscripción vinculada directamente con la integración de un órgano social, su régimen está comprendido entre los efectos genéricos del artículo 60.

La jurisprudencia tuvo también oportunidad de declarar que la sociedad disuelta no queda desprovista de representante, pues la inscripción del liquidador no tiene el carácter que la técnica registral llama constitutivo. Por tanto ese liquidador es hábil para ejecutar las obligaciones sociales, cometido esencial de su carácter y del que no lo releva ni lo inhibe la carencia provisional de matrícula¹⁶.

IV. La pretendida calificación del tracto

Teniendo presente la lógica interpretativa del Registro de la Propiedad, hay que presuponer que el Registro debió adentrarse en requisitos sustanciales del negocio documentado para concluir que la disolución de la sociedad adjudicante de los bienes se produjo no por el vencimiento del término sino como consecuencia de la decisión de los socios (artículo 94 inciso 1 de la ley 19.550), por cuanto en el primer caso no se requiere inscripción registral, conforme lo interpreta la jurisprudencia, mientras que la otra sí requiere inscripción registral. Sin embargo, con solo pensar en una respuesta de esta índole, se demuestra que el Registro, para discriminar cuál ha sido la causal disolutoria que indujo a la sociedad a liquidarse, ha calificado además de las formalidades extrínsecas, la naturaleza de la causal disolutoria a los efectos de determinar si la misma opera o no de pleno derecho. Por otra parte, si se pretende que para el cumplimiento del tracto sea necesario inscribir la disolución de la sociedad, nos preguntamos ¿cómo, entonces, puede darse por cumplido el tracto, cuando la disolución no requiera inscripción por provenir de una causal de pleno derecho?

Mas bien, hay que sostener, en definitiva, que en cualquiera de los casos, la inscripción o no de la disolución societaria,

16. "La María Ganadera SCA". CNCom., sala D, 03/10/79.

nada influye en el tracto registral, por cuanto no agrega ninguna titularidad intermedia entre la atribuida a la sociedad vigente y el estado actual de la sociedad, porque no hay mutación de la personalidad y la sociedad hoy en liquidación es la misma que la sociedad vigente, conforme al artículo 101 de la ley 19.550. El tracto presupone el encadenamiento de las distintas titularidades dentro de un mismo asiento, razón por la cual no se registrará documento en el que aparezca como titular del derecho persona distinta de la que figure en la inscripción precedente (artículo 15, ley 17.801), principio que a tenor de lo dispuesto expresamente por el artículo 8 de la ley 17.801 debe aplicarse examinando las formalidades extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite y ateniéndose a lo que resultare de ellos y de los asientos respectivos (los del propio registro). Efectivamente, estos son los que obran en el Registro inmobiliario. Resulta impensable que la norma citada pueda indicarle al registrador inmobiliario que se atenga a los asientos existentes en el Registro Mercantil, por cuanto ninguna anotación adicional se debe hacer en el Registro de la Propiedad, cuando la sociedad ingresa en el período liquidatorio. La regularidad que una sociedad obtiene con la inscripción del acto constitutivo nunca la perderá conforme el artículo 7 de la ley 19.550. El tracto significa nada más que encadenar sucesivamente las titularidades del derecho que se ejercitan sobre una cosa dada, a partir del primer adquirente hasta llegar al titular actual¹⁷. En el tracto abreviado, también existe encadenamiento sucesivo, pero en este caso, el mismo se logra a través de la relación de los instrumentos pertinentes que efectúa el notario interviniente. No existe en la doctrina registral opinión alguna que permita aplicar un sistema de tractos interregistrales. La admisibilidad de una posibilidad en este sentido implicaría, por primera vez, que la consecución del tracto se completaría mediante el asiento de una inscripción obtenida en otro registro, inclusive de extraña jurisdicción.

Aun más, el contrasentido del argumento se comprueba con sólo advertir que si para el criterio del Registro, el cumplimiento del tracto se obtiene inscribiendo, previamente, la disolución de la sociedad en sede mercantil, como puede obtenerse el encadenamiento, si esa inscripción no la practica el registrador inmobiliario y en todo caso, su efectivo cumplimiento, sola-

17. Cfr. MOISSET DE ESPANÉS, Luis, *Publicidad Registral*, Buenos Aires, Zavallía, (2003), p. 306.

mente se da por comprobado, mediante la relación o atestación que haga el notario en el documento, con lo cual se demuestra, que la exigencia nada tiene que ver con el tracto, sino que implica una manera de calificar la legitimación del disponente.

En efecto, el fundamento invocado para negar la inscripción definitiva del título es erróneo, ya que no puede presuponerse tracto donde no lo hay, ni siquiera continuidad de asientos o encadenamientos que suplir, en modo alguno se modifica la titularidad de dominio para que transmita una sociedad diferente a la titular, cuando en realidad ésta sigue ejerciendo su dominio sin restricciones. Aunque la sociedad disponente esté disuelta o no, es la misma sociedad que originariamente se constituyó, se inscribió en el Registro Público de Comercio, adquirió el dominio de los inmuebles adjudicados y finalmente se disolvió ingresando en la etapa de la liquidación.

Yerran quienes piensan que con motivo de la disolución acontecida o declarada se afecta la personalidad de la sociedad o le hace perder la regularidad que disponía. Ninguno de estos fundamentos tiene apoyatura en las disposiciones de la Ley de Sociedades, como ampliaremos suficientemente más adelante. Por otra parte, estando debidamente relacionada la disolución de la sociedad en el documento notarial, ella cumple la función de publicidad cartular, inclusive frente al Registro, ya que como se verá seguidamente, no es la inscripción del artículo 98 de la Ley de Sociedades, el único medio mediante el cual la sociedad puede oponer a los terceros la cognoscibilidad de la disolución.

A este respecto, es importante destacar que los terceros no pueden oponerse a la inscripción de la disolución conforme el artículo 98, su tramitación no es contenciosa y los avisos que se publican no dan derecho a oposición de acreedores como sucede en la fusión, escisión, reducción de capital, partición parcial y en la transferencia de fondos de comercio.

En este sentido, es destacable el comentario que Carlos A. Pelosi le hace al fallo recaído en el recurso de recalificación de Osvaldo Solari¹⁸, cuando no percibe claramente qué relación existe entre la exigencia del artículo 98 de la Ley de Sociedades con el tracto sucesivo, ya que no aparecía en el asiento respecto ninguna persona diferente a la que transmitía el dominio. Bien plantea Pelosi, que tal vez el Registro estaba exigiendo el cumpli-

18. RdN n° 736, p.1473.

miento de una formalidad, o sea, la inscripción registral en sede mercantil de la disolución, en cuyo caso, no sólo excedía su competencia calificadora, sino que violentaba las normas societarias, en tanto ninguna de ellas condiciona el ejercicio de las facultades de los órganos sociales a la inscripción mencionada.

En la generalidad de los sistemas registrales la potestad de examen o verificación de las condiciones del documento se encuentra prevista legalmente dentro de un marco definido de posibilidades. Puede circunscribirse a los aspectos formales del documento, extenderse a la validez de su contenido o llegar al análisis de la capacidad de las partes y antecedentes causales del negocio, sin embargo, en el derecho positivo argentino, donde la potestad calificadora no es de la mayor amplitud, su carácter limitado resulta más evidente. El límite está dado por todo aquello que hace en los documentos notariales al contenido de los mismos y que no sean aspectos cuya verificación esté expresamente atribuida al registrador, por el ordenamiento, o al menos, signifiquen contrarias disposiciones de orden público causantes de la nulidad absoluta del instrumento¹⁹.

El artículo 8 de la ley 17.801 establece con absoluta claridad que el Registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite, ateniéndose a lo que resultare de ellos y de los asientos respectivos.

El Registro solamente puede: a) registrar el instrumento, b) rechazarlo si el mismo adoleciera de nulidad absoluta y manifiesta (inc. a), c) inscribirlo provisionalmente si el defecto calificado fuera subsanable (inc. b). Indudablemente, dentro de las posibilidades de rechazo se insertan aquellas en las cuales, si bien el documento no es nulo de nulidad absoluta, el requerimiento registral es manifiestamente extraño a la competencia del Registro, tal como pudiera suceder si se pretende inscribir en el Registro de la Capital Federal la transferencia de dominio de un inmueble sito en jurisdicción de una provincia, o el objeto de la registración no sea un bien inmueble sino otro bien registrable extraño a la competencia del propio Registro, circunstancia que hace tiempo atrás diera lugar al dictado de la Orden de Servicio 10/68, al referirse que toda vez que se ruego la toma de razón de transmisiones de cuotas partes ideales, del patrimonio de sociedades que tuvieren derechos inscriptos o anotados en el

19. Cfr. SCOTTI (H.), Edgardo O. en Derecho Registral Inmobiliario, p. 47 y 48, Universidad.

Registro, se rechazarán sin más trámite por cuanto las mismas no son registrables en este último organismo.

Los requisitos sustanciales del negocio documentado siempre han estado erradicados del ámbito de la calificación, en tanto no se encuentran comprendidos entre las facultades del registrador, la verificación de los requisitos de fondo relativos a la capacidad de las partes o su poder de disposición²⁰.

V. Otras interpretaciones registrales disvaliosas

Es oportuno indicar que el Registro de la Propiedad viene aplicando otras interpretaciones disvaliosas al tiempo de ejercer su potestad calificadora. Una de ellas se vincula con la exigencia impuesta a las sociedades constituidas en el extranjero de indicar expresamente que el acto que realizan es aislado cuando de su documentación no surge que dicha sociedad hubiera instalado una sucursal o representación permanente en el territorio de la República Argentina. Los argumentos que surgen del pronunciamiento de la alzada son perfectamente aplicables al caso mencionado, motivo por el cual sería deseable que el propio Registro revea expresamente el criterio indicado. No empee a dicha situación, la circunstancia que la Resolución 8/2003 de la Inspección General de Justicia le exija al Registro informar todas las operaciones que en carácter de acto aislado realicen las sociedades extranjeras, ya que dicha información bien puede suministrarla cuando de la documentación relacionada en la escritura respectiva no se desprenda la existencia de sucursal o asiento de representación inscripta. De igual modo, se han conocido observaciones cursadas frente a la actuación de liquidadores de sociedades disueltas que no denunciaban su inscripción como tal en el Registro Público de Comercio, en cuyo caso, hoy estas observaciones quedan superadas por el fallo en cuestión. Finalmente hay que destacar que de acuerdo con la ley 17.801 la institución *Registro de la Propiedad* sólo es órgano inscriptor y no ejerce facultades vinculadas con el poder de policía inmobiliario.

20. Conforme sentencia del 27 de junio de 1974 Gionchetti Pedro A. s/ recurso de recalificación, RdN, julio-agosto 1974, p. 1472, con nota de Carlos A. Pelosi.

VI. La facultad calificador del Registro

a. La competencia de la autoridad administrativa

Enseña Marienhoff que la validez de los actos de la administración pública “depende de que la actividad correspondiente haya sido desplegada por el órgano actuante dentro del respectivo círculo de sus atribuciones legales. Este círculo de atribuciones legales determina la capacidad legal de la autoridad administrativa, capacidad que en derecho administrativo denominase ‘competencia’”²¹.

De especial relevancia resulta el fallo anotado en orden a los adecuados límites que impone a la facultad calificador del Registro de la Propiedad.

Sabido es que la competencia de la Administración Pública ha de resultar de una norma expresa. Como expresa con meridiana claridad Marienhoff: “En derecho administrativo la ‘competencia’ equivale a la ‘capacidad’ del derecho privado. En eso se asemejan. Pero se diferencian en que, mientras en el derecho privado la capacidad es la regla y la incapacidad la excepción, en derecho administrativo sucede todo lo contrario: la competencia es la excepción; la incompetencia, la regla. Por eso se dice que la competencia debe ser ‘expresa’, lo que claro está, no debe interpretarse en forma literal, sino racionalmente”²².

b. La competencia del registrador en orden a su facultad de calificar los documentos cuya inscripción se le solicita

La calificación importa un juicio de valor que efectúa el registrador, a efectos de incorporar al registro una nueva situación²³.

A través de ella, el registrador ejerce el control de legalidad a que se refieren los artículos 8° y 9° de la Ley Registral²⁴.

El artículo 3 inciso b) de la ley 17.801 requiere que los títulos cuya inscripción se solicita contengan “las formalidades establecidas en las leyes”; por su parte su artículo 8° dispone que “El Registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite, ateniéndose a lo que resultare de ellos y de los asientos respectivos.” Concordeamente, el artículo 9° agrega que “rechazará los documen-

21. MARIENHOFF, Miguel S., Tratado de derecho administrativo”, 3ª ed., Buenos Aires, Abeledo Perrot, 1982, tomo I, p. 569.

22. MARIENHOFF, Miguel S., *op. cit.*, p. 572.

23. KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída R., “Calificación registral de documentos que tienen origen en decisiones judiciales”. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales, Madrid. 1996, p. 37.

24. DE REINA TARTIÈRE, Gabriel, *Principios Registrales*, Buenos Aires, Heliasta, 2009, p. 275.

tos viciados de nulidad absoluta y manifiesta(...) si el defecto es subsanable, devolverá el documento al solicitante dentro de los treinta días de presentado para que lo rectifique.”

Por su parte, el artículo 15 al establecer que “no se registrará documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente” imponiendo el requisito del tracto sucesivo, y los artículos 30 a 32, de los que se desprenden facultades calificadoras del poder de disposición, aun cuando vinculadas, estrictamente, con las constancias del propio registro, permiten al registrador inmiscuirse en cuestiones que claramente van más allá de formalidades extrínsecas del documento, pero indudablemente vinculadas a sus propias constancias (v.gr. necesidad de que el disponente conste inscripto y que no se registren medidas limitativas a su poder de disposición).

Es por cierto de relevancia, como lo destacara Pelosi, la circunstancia de que en la redacción final del artículo 8 de la ley 17.801, el legislador suprimiera deliberadamente la facultad del registrador, contenida en el anteproyecto redactado por los doctores Miguel N. Falbo y Edgardo A. Scotti, de examinar la validez intrínseca de los actos, que reconocía como fuente el artículo 18 de la ley hipotecaria española²⁵. Ello, puesto que nuestro sistema registral difiere totalmente del español, en el que la extensa función calificadora se justifica por los alcances de la inscripción en ese país “porque la inscripción en España crea una situación privilegiada superior a las protecciones posesorias y a las presunciones emanadas de la titulación auténtica, y por ello el registrador debe resolver sobre la existencia y extensión del derecho inscribible”²⁶.

c. El plenario “Feidman”

La Cámara Nacional en lo Civil, en pleno, en autos “Mauricio Feidman s/recurso de recalificación” sentó la siguiente doctrina obligatoria para el fuero: “El Registro de la Propiedad Inmueble al examinar los instrumentos presentados para su registración puede controlar el cumplimiento de los requisitos relativos al poder de disposición de las partes impuestos por el artículo 1277 del Código Civil. A esos efectos, podrá requerir que en el

25. PELOSI, Carlos A., “La función calificadora del registrador y el artículo 1277 del Código Civil”, *Revista*, n° 730, p. 1449.

26. PELOSI, Carlos A., “Plenario ‘contra legem’ sobre el artículo 1277 del Código Civil”, *Revista*, n° 754, julio-agosto, 1977.

documento inscribible conste la expresión del asentimiento del cónyuge no disponente, o de la autorización judicial; si se tratare de bienes propios de uno de los cónyuges, deberá prescindirse del asentimiento siempre que el disponente manifieste que no se dan los supuestos de radicación del hogar conyugal y de existencia de menores o incapaces.”

La cuestionable doctrina del plenario, que exorbita lo normado otorgando al registrador facultades calificadoras que van más allá de las que estrictamente surgen del relacionado artículo 8 de la ley 17.801²⁷, contiene no obstante, en sus fundamentos, una trascendente aclaración; dice el voto de la mayoría, en el apartado XII: “La interpretación que auspiciamos no pretende alentar un ejercicio irrazonable de la facultad calificadora del Registro, que la Exposición de Motivos de la ley 17.801 quiso que fuera limitada —aunque sin precisar sus alcances—, sino antes bien que la generalidad de los notarios y no sólo una gran mayoría como en la actualidad, como naturales depositarios de la fe pública, asuman en plenitud la relevante función calificadora que les cabe en aras del interés superior de la comunidad.”

Por ello, ha de entenderse que aun cuando el plenario permite al registrador, en el supuesto del asentimiento conyugal, avanzar sobre el contenido del acto, otorga esa facultad supliendo el defecto de la calificación que debió haber efectuado el escribano, y sólo en ausencia de ésta, pero no compete al Registro calificar lo que ya ha calificado, en forma expresa, el notario autorizante del acto.

Adviértase que conforme la doctrina plenaria sentada, ni siquiera le está permitido al Registro calificar lo que la parte ha manifestado a modo de autocalificación del acto que realiza, desde el momento en que expresa “si se tratare de bienes propios de uno de los cónyuges, deberá prescindirse del asentimiento siempre que el disponente manifieste que no se dan los supuestos de radicación del hogar conyugal y de existencia de menores o incapaces.” Va de suyo colegir que, si al Registro le está vedado calificar tal circunstancia más allá de la misma manifestación del particular disponente, *a fortiori* ha de entenderse que no es competente el Registro para volver a calificar cualquiera de las circunstancias que han sido materia de calificación expresa por el notario, en pleno ejercicio de su competencia funcional.

27. Véase el trabajo de Pelosi citado en la nota anterior.

VII. La doctrina del fallo anotado

En ajustada interpretación del fallo plenario aludido, la Sala I de la Cámara Civil, en la sentencia que anotamos, expresó con meridiana claridad: “No desconoce el Tribunal que la calificación registral es distinta de la que realiza el funcionario autor del documento, ya que esta última tiene al notario interviniente autorizando el acto en el limitado ámbito de las partes. La calificación registral —mientras tanto— se extiende hacia aspectos fundamentales de las constancias del propio registro, a efectos del tracto sucesivo y de las prohibiciones o limitaciones del derecho del disponente. Pero esto no significa que el registrador pueda volver hacia los mismos aspectos que el notario ya calificó en ejercicio de su potestad calificante.” Más adelante agrega: “Los aspectos formales a los que extiende el registrador su facultad calificadora han sido previamente ponderados por el notario en ocasión de autorizar el acto. Dio cuenta en la escritura de la decisión de la disolución anticipada de la sociedad, de la designación de liquidadora, consignando la aprobación del proyecto de distribución que incluía la transmisión de los inmuebles (artículos 94, incs. 1° y 109 de la ley 19.550), y visto que la potestad que edicta el artículo 8 de la ley 17.801 debe ser ejercida con sumo criterio, so pena de calificar la actuación notarial y no el documento que es su único objeto, no puede avalarse la observación con el fundamento dado en la especie. Es claro que todas estas consideraciones hacen prevalecer la doctrina emanada por la Cámara Civil en Pleno(...)”

Como dijimos, en derecho administrativo, la incompetencia es la regla y la competencia la excepción, debiendo ésta surgir de norma expresa. La competencia del escribano surge a letra expresa del artículo 29 inciso d) de la ley 404 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, reguladora en esa demarcación del ejercicio de la función notarial²⁸, en los siguientes términos: “(...) son deberes de los escribanos de registro: (...) d) ajustar su actuación, en los asuntos que se le encomienden, a los presupuestos de escuchar, indagar, asesorar, apreciar la licitud del acto o negocio a formalizar y la capacidad de obrar de las personas intervinientes, así como la legitimidad de las representaciones y habilitaciones invocadas(...)”. Concordantemente, el artículo 60

28. Similares normas regulan la actividad en las distintas provincias.

de dicha ley dispone: “La formación del documento notarial, a los fines y con los alcances que las leyes atribuyen a la competencia del notario, es función indelegable de éste, quien deberá: (...) c) Examinar la capacidad y legitimación de las personas y los demás presupuestos y elementos del acto.”

Y es lógico y natural que compete al escribano calificar tales circunstancias puesto que es él quien asiste a la formación y desarrollo del negocio jurídico que configura y autoriza²⁹. Por ello expresa Sanahuja y Soler que el escribano: “Al autenticar un acto (se) garantiza su adecuación a la realidad; y al legalizarlo, su adecuación a la ley, con la cual el hecho realizado se enlaza oficialmente con ésta.(...) Llamamos legitimación a la conexión del acto con la situación jurídica que le sirve de base o que condiciona su eficacia. Tiene dos manifestaciones: inscripción de la relación jurídica actual dentro del círculo de la anterior, declaración auténtica de haberse verificado en forma la conexión entre ambas.”³⁰. En similar sentido, respecto del contenido y alcances de la calificación del acto por parte del notario, se pronuncia Neri³¹. Por ello ha de exigirse al escribano, y a él compete, la calificación del acto y sus circunstancias, labor de eminente carácter técnico³².

Contrapartida de ello es la carencia de norma expresa que atribuya competencia al Registro a fin de calificar la legitimación del disponente de un inmueble, más allá de la verificación de la carencia de inhabilitaciones o interdicciones conforme a los artículos 30 a 32 de la ley 17.801.

Por lo demás, como con solidez de argumentos ha sostenido la Sala I en el fallo que comentamos, en ningún caso podría predicarse la competencia del Registro para calificar cuestiones que han merecido expresa consideración por parte del escribano autorizante del acto en ejercicio de su competencia específica, puesto que ello importaría “calificar la actuación notarial y no el documento que es su único objeto” como con acertado criterio ha dicho la Cámara. Creemos que ello es lo esencial y trascendente de la sentencia que comentamos.

La calificación registral importa el examen de “la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos(...)” (artículo 8, ley 17.801). Remarca ello el juzgador, al expresar que es el documento cuya inscripción se ruega, el único objeto de la califica-

29. Sobre la configuración del negocio en sede notarial, véase SANAHUJA y SOLER, José M., *Tratado de Derecho Notarial*, Barcelona, Bosch, 1945, t. I, p. 57. Dicho autor, más adelante (p. 63), expresa: “Para que la configuración surta los efectos inherentes a su naturaleza, precisa de una cierta posición del notario frente al hecho y frente a las partes. Reparemos, en primer lugar, que el notario recibe el hecho por percepción directa. De todos los funcionarios del poder legitimador, dice A. Vázquez Campo (*Ideario Notarial*, p.31), el notario es quien vive más para fuera. Así, el juez, la generalidad de las veces, no amasa jurídicamente la realidad misma, en primer término porque en vez de percibir directamente el hecho lo que hace es reconstruirlo para base de su juicio, y en segundo término porque dicho hecho aparece a sus ojos a través de la actuación de los auxiliares de la justicia. Y los registradores reciben la realidad social recubierta ya por la corteza jurídica de que el notario les provee. En cambio el notario es un jurista que por imperativo de su función toma contacto inmediato con la realidad social, sin formalidades ni intermediarios.”

30. SANAHUJA y SOLER, José M., *op. cit.*, t. I, p. 47.

31. NERI, Argentino I., *Tratado Teórico y Práctico de Derecho Notarial*, Buenos Aires, Depalma, 1970, t. 3, p. 572.

32. Aclara al respecto Núñez Lagos: “la calificación del acto que es de

ción registral. Acota así, con fundamentos precisos y medulares, los alcances de una decisión plenaria que parecían permitir al registrador ejercer su limitada competencia más allá de lo que la ley manda.

Especial para *La Ley*. Derechos reservados (Ley 11.723).

carácter técnico se puede exigir al Notario, porque es un jurista; pero su apreciación constituye verdad solamente con presunción iuris tantum. ("Estudios sobre el valor jurídico del documento notarial", p. 72, citado por GIMÉNEZ ARNAU, Enrique, *Derecho Notarial Español*. Pamplona, Universidad de Navarra, 1964. t. II, p. 36.