

# Derecho registral

Registración de escrituras públicas. Territorio nacional de la Gobernación de los Andes. Reconstrucción del libro del Registro Inmobiliario de la Capital Federal. Competencia: de la justicia nacional civil. Inaplicabilidad de normas del derecho administrativo

- 15078/2006 - CNApel. Contencioso administrativo Federal, sala II, 14/12/2007 - Benedicto Fernández Luis Augusto Ramón c/ EN - Registro Inmobiliario s/ varios. (Publicado en *elDial.com*, 25/3/2008, AA459D)

1. — Que el actor inicia demanda al Estado Nacional solicitando la reconstrucción del Libro del Registro Inmobiliario de los Territorios de Los Andes, correspondiente a lo que fuera Territorio Nacional de la Gobernación de los Andes, administración que en ese entonces pertenecía a la Presidencia de la Nación y cuyas propiedades inmuebles se registraban en el Registro de la Propiedad de la Capital Federal, quien en su momento había informado al actor que se había perdido y luego que había sido remitido a la provincia de Catamarca.

2. — Dicha provincia, como las de Salta y Jujuy, territorios que ocupaban la ex Gobernación de Los Andes, no tenían antecedentes de registración de las escrituras públicas, hecho que genera un perjuicio a todos los condóminos de dichos territorios, pues la falta de registración los pone fuera del comercio, impidiendo su disposición, siendo el recurrente uno de ellos.

3. — Desde esta perspectiva, se puede interpretar que lo que se persigue es

la reconstrucción del libro del Registro Inmobiliario de la Capital Federal, identificado como territorio de los Andes, no surgiendo que *prima facie* se vayan a aplicar normas y principios de derecho administrativo.

4. — Habida cuenta el recurso establecido en el artículo 52 del anexo I del Decreto 2080/80, t.o. 1999, reglamento de la Ley de Registro de la Propiedad Inmueble para la Capital Federal, y la jurisprudencia de la CSJN, en el sentido de que las normas que atribuyen competencia a determinados tribunales para entender en ciertas materias, cuando de recursos se trata, son indicativas de una determinada especialización que el ordenamiento les reconoce (*in re*: “Torres”, del 15/6/1999), en atención a lo dictaminado por el señor Fiscal General, cuyos fundamentos se comparten y se tienen aquí por reproducidos en mérito a la brevedad, declárase la competencia del Juzgado Nacional en lo Civil N° 37, cuyo titular deberá reasumir la jurisdicción que declinó.

## Comentario al fallo\*

Por Miguel Á. Luverá\*\*

### 1. Introducción

Se ha dicho que “la publicidad registral se concreta en un procedimiento constituido por una serie de actos, cada uno de los cuales tiene una forma común o especial, y ese procedimiento es autónomo respecto de los actos o hechos que por medio de él se hacen públicos”<sup>1</sup>. Esa publicidad se brinda a través de esos organismos denominados *registros*, que son quienes tienen a su cargo la tutela de la comunidad por medio de esa entelequia que se conoce con el nombre de tercero; todo ello, sin menoscabar los intereses individuales más allá de la medida necesaria para el cumplimiento de su cometido.

El Registro de la Propiedad Inmueble constituye el órgano de actuación de la publicidad registral, instrumento necesario para la representación documental de las relaciones jurídico-reales inmobiliarias y medio técnico destinado a cubrir las necesidades del tráfico, que interesan a la sociedad en su conjunto. Organismo de la administración pública central que tiene a su cargo la registración de los documentos que constituyen, transmiten, declaran, modifican o extinguen derechos reales sobre inmuebles y los que disponen embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares<sup>2</sup>.

Dentro de los parámetros que emergen delimitando la función registral, la Ley nacional 17.801 faculta al registrador a efectuar el contralor de las inscripciones y/o anotaciones referidas a bienes inmuebles, atribuyéndole además –a la Dirección– la guarda y conservación de la documentación registral, quien deberá tomar todas las precauciones necesarias a fin de impedir el dolo o las falsedades que pudieren cometerse en ella<sup>3</sup>.

En ese sentido, resulta sumamente clarificadora la normativa inserta en la ley registral provincial santafesina, Ley 6435, que, en su artículo 67, prescribe: “La Dirección quedará facultada para emplear los medios técnicos adecuados a los efectos de registrar, ordenar, conservar, reproducir y archivar la documentación, cuidando que se garantice la seguridad del servicio que fije la reglamentación”.

\* Publicado en *Periódico del Colegio de Abogados de Rosario*, Suplemento Académico, Rosario, 2010, año 10, n° 41, pp. 7-8; y en *Microjuris.com*, sección “Doctrina”, 1/9/2010, MJD 4862.

\*\* Abogado y profesor universitario. Presidente del Instituto de Derecho Registral del Colegio de Abogados de la 2ª Circunscripción Judicial de la Provincia de Santa Fe.

1. HERNÁNDEZ GIL, Antonio, *Introducción al derecho hipotecario*, Madrid, Revista de Derecho Privado, 1963.

2. Cfr. artículo 2, Ley Registral Nacional, Ley 17.801.

3. Cfr. artículo 39, Ley 17.801.

Es decir, el cuidado y conservación que debe precisar el registrador de los documentos –a los que la norma refiere– de origen notarial, judicial o administrativo, persigue, como finalidad primordial, no solo el brindar debida publicidad a sus asientos, permitiendo expresar la veraz situación jurídica de los inmuebles registrados, servir de oponibilidad a terceros, sino, además, que puedan ser utilizados como prueba de la existencia de los mismos<sup>4</sup>.

La ley registral nacional prescribe, en el artículo 29, que: “El asiento registral servirá como prueba de la existencia de la documentación que lo originara en los casos a que se refiere el artículo 1011 del Código Civil”<sup>5</sup>. Y el artículo 1011 hace referencia a los supuestos en que el libro de protocolo –notarial, judicial o administrativo– se perdiese y se solicitare que se renovase la copia que existía, o bien que se ponga en el registro para servir de original. La norma dispone que “el juez puede ordenarlo con citación y audiencia de los interesados”, es decir, lo que plantea concretamente es la tramitación del denominado título supletorio, el cual servirá de original y será cabeza del expediente, la documentación archivada en el Registro de la Propiedad Inmueble que se revela a través del denominado asiento registral.

En ese sentido, Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida afirman que el asiento registral “constituye una constatación manuscrita de un título, acto, hecho o circunstancia en los libros del registro, a los fines de los efectos publicitarios correspondientes”<sup>6</sup>, y le podríamos adicionar, como finalidad trascendente –además–, la reconstrucción de los libros de protocolo, cuando estos se hayan extraviado, tal como lo hemos mencionado acorde con la normativa vigente.

## 2. Examen del fallo

El fallo dictado por la Cámara Nacional Federal resulta consecuencia del pedido de reconstrucción, oportunamente formulado por la actora, mediante el cual requiere la reconstrucción del libro del Registro Inmobiliario de los Territorios de Los Andes, en consideración a que, en aquella época, la registración de los inmuebles ubicados en ese territorio pertenecían a la Presidencia de la Nación, en atención a que se encontraban dentro de lo que era el territorio nacional de la Gobernación de Los Andes y,

4. Artículo 3, Ley 17.801: “Para que los documentos mencionados en el artículo anterior [actos de constitución, transmisión, declaración, modificación o extinción] puedan ser inscriptos o anotados, deberán reunir los siguientes requisitos: a) Estar constituidos por escritura notarial o resolución judicial o administrativa, según legalmente corresponda; b) Tener las formalidades establecidas por las leyes y estar autorizados sus originales o copias por quien esté facultado para hacerlo; c) Revestir el carácter de auténticos y hacer fe por sí mismos o con otros complementarios en cuanto al contenido que sea objeto de la registración, sirviendo inmediatamente de título al dominio, derecho real o asiento practicable [...]”.

5. Artículo 1011 del Código Civil: “Si el libro del protocolo se perdiese y se solicitare por alguna de las partes que se renovase la copia que existía, o que se ponga en el registro para servir de original, el juez puede ordenarlo con citación y audiencia de los interesados, siempre que la copia no estuviese raída ni borrada en lugar sospechoso, ni en tal estado que no se pudiese leer claramente”.

6. LACRUZ BERDEJO, José L. y SANCHO REBULLIDA, F., *Derecho inmobiliario registral*, Barcelona, Bosch, 1952, p. 123, § 68.

en consecuencia –en aquellos tiempos–, registrado en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal.

Frente al planteo formulado por el requirente, el Registro de la Propiedad Inmueble –en su momento– responde que se había perdido el libro pertinente y, posteriormente, que había sido remitido a la provincia de Catamarca. Esto trajo como consecuencia el planteo que formulara el actor por ante el Juzgado Nacional en lo Civil N° 37, que –posteriormente– declina su jurisdicción.

Los inmuebles –como bien afirmáramos–, en esa época, se registraban en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal. Era ese el organismo que debía prestar suficiente información sobre el paradero de la registración de los inmuebles objeto del planteo; máxime que, al carecer de antecedentes dominiales de los inmuebles ubicados en la provincia de Catamarca, al igual que en Salta y Jujuy –ocupadas por la ex Gobernación de los Andes–, se producía un perjuicio de notable trascendencia, al no respetar lo normado por el artículo 39 de la Ley 17.801, en cuanto a la guarda y conservación de la documentación registral (tal lo hemos explicitado anteriormente), y como consecuencia lo dispuesto por el artículo 10 de la Ley 17.801, que dispone que “Los inmuebles respecto de los cuales deban inscribirse o anotarse los documentos a que se refiere el artículo 2 –constitución, modificación, transmisión y extinción de derechos reales sobre inmuebles– serán previamente matriculados en el registro correspondiente a su ubicación”.

Asimismo, cabe aclarar que, en virtud de la respuesta brindada por la mencionada repartición, resultaba afectado el principio de tracto<sup>7</sup>, generando a todos los condóminos de dichos territorios –como bien lo expresa el sentenciante– la imposibilidad del libre tráfico de los inmuebles cuya registración se pretendía, ubicándolos fuera del comercio, con el consiguiente perjuicio económico.

Es decir, la normativa a aplicar emerge claramente de las pertinentes normas registrales, que autorizan la reconstrucción pretendida por la vía apta creada al efecto, evitando que dichos inmuebles queden fuera del circuito comercial, resultando ajenas a las normas y principios que regulan el derecho administrativo.

En este sentido, el artículo 52 del Decreto 2080/80, reglamentario de la ley nacional de registros, Ley 17.801, para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, dispone que

7. Artículo 15, Ley 17.801: “No se registrará documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta a la que figure en la inscripción precedente. De los asientos existentes en cada folio deberán resultar el perfecto encadenamiento del titular del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones”.

Contra la resolución denegatoria de la Dirección se podrá recurrir ante la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal. El recurso deberá interponerse ante el Registro en la forma y plazos prescriptos por la Ley 22.231. Hasta tanto se resuelva el recurso, se considerará extendido el plazo de inscripción o anotación provisional, no computándose en el plazo fijado en el artículo 44<sup>8</sup> el tiempo que insuma la resolución del recurso, desde su interposición hasta que la Dirección del Registro tome conocimiento del pronunciamiento de la Cámara.

Es decir, la mencionada norma regula el recurso contra las resoluciones denegatorias de la Dirección del Registro de la Propiedad Inmueble, autorizando a un tribunal especializado a resolver los cuestionamientos de carácter registral.

Como bien lo afirma la letra del fallo, estamos frente a normas “que atribuyen competencia a determinados tribunales para entender en ciertas materias cuando de recursos se trata”, lo cual evidencia un notable interés por mantener un determinado tribunal que entienda en este tipo de recursos y que logre a través de sus constantes y permanentes intervenciones, la especialización pretendida.

El artículo 38 de la Ley 17.801 constituye el precepto legal que faculta la intervención de determinados tribunales, a través de la delegación que expresamente formula a las leyes y reglamentaciones locales, a fin de que se aboquen y resuelvan los asuntos vinculados con la registración de documentos, al decir:

La organización, funcionamiento y número de los registros de la propiedad, el procedimiento de registración, y el trámite correspondiente a las impugnaciones o recursos que se deduzcan contra la resoluciones de sus autoridades serán establecidas por las leyes y reglamentaciones locales.

Es decir, si por vía recursiva, frente a la respuesta del registrador, se llegaba a la alzada, quizás podríamos considerar que el planteamiento formulado por el actor hubiera correspondido sea entendido por la Cámara Nacional de Apelaciones; pero en puridad de verdad, debemos tener en cuenta que la reconstrucción del libro del Registro Inmobiliario constituye un trámite que –al igual que lo que sucede en el ámbito de la competencia de los juzgados de distrito en la provincia de Santa Fe– resulta ser competencia de carácter residual, lo cual los habilita para que entiendan en este tipo de reclamos, razón por la cual, con

8. Artículo 44, Decreto 2080/80: “Si la resolución recaída en la recalificación o apelación dispusiere la toma de razón requerida, la inscripción o anotación provisional se convertirá en definitiva. Si la resolución mantuviere firme la observación del documento, para lograr su registro definitivo, el interesado deberá subsanar los inconvenientes que se opongan a ello, dentro del nuevo plazo de inscripción provisional deberá fijar la resolución denegatoria y que será de noventa días contados desde su fecha de notificación, todo ello sin perjuicio de su derecho de recurrir ante la justicia”.

9. Artículo 43 del Decreto 1285/58: “Los juzgados nacionales de primera instancia en lo civil de la Capital Federal conocerán en todas las cuestiones regidas por las leyes civiles cuyo conocimiento no haya sido expresamente atribuido a los jueces de otro fuero”.

buen criterio, la Cámara Nacional dispuso que el juzgado nacional reasuma su jurisdicción, habilitando a ese tribunal a que disponga, a través de la citación de los interesados, la fiel reconstrucción del mencionado libro de inscripciones<sup>9</sup>.

Como podemos apreciar, lo dispuesto por el juzgador ha sido acertado, en consideración a la materia objeto del planteo y la trascendencia dentro del ámbito jurídico-económico, que requiere de la celeridad en la toma de decisiones y la pronta solución de dichos temas que interesan a la sociedad en su conjunto.

## Hipoteca

Principio de especialidad: cumplimiento; certificaciones de saldos deudores.

- 56232 - CFed. Bahía Blanca, sala I, 30/7/2009 - Banco de la Nación Argentina c/ Settimi, René Ricardo y otro s/ ejecución hipotecaria. (Publicado en *El Derecho*, 1/2/2010)

1. — El principio de especialidad no se ve violentado, atento a que las disposiciones del artículo 3109 del Código Civil están cumplimentadas en la escritura de hipoteca, en tanto que están determinados tanto el inmueble que garantiza el crédito como la cantidad cierta y determinada de la deuda –en el caso de autos, monto fácilmente liquidable con el solo cálculo aritmético–.

2. — Si las partes pactan que es título ejecutivo el testimonio de la hipoteca y las certificaciones de saldos deudores de las cuentas corrientes generales o especiales expedidas por el banco acreedor y que estos se declaren integrantes de la obligación hipotecaria, sus saldos también resultan líquidos y exigibles (art. 1197, Código Civil). M. M. F. L.