

EXPEDIENTE  
DE SECRETARÍA  
N° 116/98

CNACiv. Sala "F",  
26-10-2006. R. 260.025

"BARBALAT CECILIA  
C/ REGISTRO DE LA  
PROPIEDAD INMUEBLE"

EXPEDIENTE AL SEÑAL N° 116/98

103

*Poder Judicial de la Nación*

260.025 "BARBALAT CECILIA C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE  
116/98 S/ RECURSO"

Buenos Aires, Octubre



de 1998.

AUTOS Y VISTOS; Y CONSIDERANDO:

Pese al esfuerzo que denota la pieza de fs. 91/99, el recurrente no logra desvirtuar las razones que llevaron a que el Director del Registro de la Propiedad Inmueble no autorizara la inscripción definitiva de la escritura ingresada el 5-3-98, bajo el n° 039540.

Cierto es que el sistema implementado por la ley 17.801 consagra lo que se denomina reserva de prioridad indirecta, que otorga al certificado de dominio expedido por el registro inmobiliario el carácter de una anotación preventiva que cubre el lapso entre su emisión y el otorgamiento del acto jurídico para el cual es requerido; esa reserva tiende a proteger los intereses de sus participantes de modo que toda modificación que en el interin se suscite no les sea oponible (conf. CSJN, Rep ED, 19-1198, sum.1).

En este mismo sentido, este Tribunal ha sostenido que la publicidad registral se opera mediante "certificaciones" expedidas por el registrador y tienen igual valor y eficacia que los asientos originales. Es la forma de hacer público el Registro, movilizándolo los asientos. De esta forma se protegen los intereses de todas las personas interesadas en conocer la situación real de un inmueble, a punto tal que sus constancias constituyen instrumentos públicos que hacen plena fe de su contenido (art. 979 inc. 2° del Código Civil) y son la prueba de que los datos que suministran traducen el fiel calco de la situación registral del inmueble. Por ello, si lo publicitado no coincide con lo correctamente registrado, esta circunstancia, en principio, no es impedimento para inscribir la escritura de venta que fuera autorizada por el escribano sobre la base del certificado que omitió consignar una hipoteca existente sobre el inmueble enajenado (conf. c. 675 del 15-8-78 y sus citas; doctrina del fallo plenario dictado por esta Cámara ante el caso de la omisión del Registro en informar la existencia de un embargo, ED 67-267).

Empero, tanto el precedente de esta Sala en anterior composición, como la doctrina del plenario y los pronunciamientos citados por el recurrente en el memorial de fs. 91/99 obedecen a supuestos en que por error del Registro en la información



suministrada, se privó de efectos al gravamen o embargo constituidos dando así prioridad a la apariencia y a la seguridad del tráfico.

Distinto es el caso que se trae a consideración de la Alzada.

En efecto, de la compulsa de la causa se observa que el Registro de la Propiedad Inmueble al emitir el certificado de dominio n° 342.122, expedido el 26-2-98, informó que el bien no reconoce hipotecas porque efectivamente ésta figuraba cancelada en virtud de un auto judicial que lo habría así decidido el 28 de agosto de 1997, según oficio de levantamiento de hipoteca librado en autos "Mazzarello, Silvestre s/ Quiebra", en trámite por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial n° 20, Secretaría n° 39 (ver copia de fs. 3).

Ahora bien, de la denuncia formulada a fs. 1, surge que el mismo día en que ingresó la escritura que obra a fs. 14/17, el Registro advirtió que tal actuación era apócrifa. Es que el titular del Juzgado Comercial n°20 hizo saber con respecto al inmueble materia de autos, que en su Juzgado nunca tramitaron los autos "Mazzarello Silvestre s/ quiebra" y que, por lo tanto, nunca se libró ningún oficio de cancelación de hipoteca o gravamen alguno. Asimismo, se solicitó se tomen las medidas para que se "... anule el asiento correspondiente a la cancelación de la hipoteca del Banco Multicrédito S.A. por ser inexistente el oficio que ordenara tomar razón de la misma, que fuera inscripto en dicho Registro con fecha 14-10-1997, presentación n° 203.721, como librado en los autos "Mazzarello, Silvestre s/ quiebra", que nunca han tramitado en este Juzgado y Secretaría" (ver fs. 12).

Ello así, y sin perjuicio de la investigación que se lleva en la causa penal en trámite iniciada a raíz de la denuncia efectuada por el Sr. Director del Registro, lo cierto es que es evidente, porque así lo manifestó el propio Juez a cargo del Juzgado Comercial n° 20, que el oficio que diera origen a la cancelación de hipoteca es apócrifo porque tal cancelación no se decretó en el expediente de quiebra que nunca existió. Tampoco hubo, obviamente, participación del acreedor hipotecario, quien no prestó consentimiento alguno en los términos del art. 3199 del Código Civil y ya había promovido la ejecución y obtenido sentencia firme, lo que no ignoraba el deudor hipotecario.

Por ende, y contrariamente a lo pretendido a fs. 92, bien hizo la autoridad registral en no rechazar ni devolver el oficio judicial por el que se anulaba el

114

*Poder Judicial de la Nación*

asiento correspondiente a la cancelación de hipoteca por ser inexistente la actuación que ordenaba tomar razón de la misma.

Al respecto, Alterini y Lloveras, en la publicación que cita el precedente de este misma Sala anteriormente mencionado (conf. "Responsabilidad Civil por inexactitudes registrales", ED, 62-547) dejan expresamente aclarado que la construcción desarrollada no atañe a la esfera de los títulos falsificados donde, en principio, no cuadra plasmar similar protección a la apariencia. En este punto sostienen que, frente a la existencia de la confección de un asiento registral sobre la base de un título falsificado, ni siquiera podría invocarse la función publicitaria de dicho asiento y concluyen que el certificado que describe el asiento fundado en un título falso tampoco adquiere eficacia publicitaria y, a todo evento, no se trataría de un caso de error registral (conf. ap. E), fs. 564).

Este mismo criterio se adoptó en un precedente de la Sala "F", donde se sostuvo que el sistema de publicidad registral es simplemente declarativo y no constitutivo (art. 4° de la ley 17.801); que el Código Civil argentino no contempla el denominado "acto abstracto de enajenación" del Código Civil alemán de 1900, ni guarda relación con el sistema "Torrens" de Australia, en donde sí podría jugar a ultranza la denominada "buena fe registral" o "fe pública registral", y que frente a la existencia de la confección de un asiento registral sobre la base de un título falsificado, ni siquiera podría invocarse la función publicitaria de dicho asiento (voto del Dr. Yáñez, publicado en LL 1980-D, 295, con nota de Highton, "Solución a algunos problemas que plantea el art. 1051 del Código Civil").

Es por ello que, contrariamente a lo afirmado, no es que el Registro esté tratando de remediar un error con otro. Si bien en el caso no se está en rigor de verdad frente al supuesto del art. 1051 del Código Civil invocado en el memorial, por cuanto los compradores cuya escritura se persigue anotar en forma definitiva no son "subadquirentes" ya que compraron directamente al enajenante, aun adoptando la postura más favorable y considerándolos subadquirentes de buena fe, a título oneroso, tanto la doctrina como la jurisprudencia son coincidentes en resolver el conflicto planteado entre el titular del dominio que no participa en el acto de enajenación y el subadquirente de buena fe a título oneroso que asienta su pretendida adquisición en un acto "a non domino", en favor del primero (ver abundante doctrina que ya sea por



considerar jurídicamente inexistente el acto por ausencia de un elemento esencial como es el sujeto, o inoponible por no haber autoría o intervención del "verus dominus" en la configuración del estado aparente, o para aquellos que no admiten en la hipótesis ni inoponibilidad ni inexistencia y la encasillan en la categoría de nulidad absoluta, coinciden en que no resulta aplicable el nuevo dispositivo del art. 1051, citada en el fundado voto del Dr. Greco, CN Civil, Sala G, JA-1985-I, pág.378; ver también CN Civil, Sala "A", ED 106-657; Sala "F", causa anteriormente citada).

Y en un caso más reciente, la Sala "B" sostuvo que si el verdadero titular del derecho real de hipoteca nunca se desprendió de ese derecho ya que no tuvo participación alguna en los hechos que culminaron en la cancelación de aquélla, le resultan inoponibles los actos posteriores efectuados por el deudor (conf. c. 201.385 del 8-11-96 y sus citas).

En conclusión, si como en el caso, no obstante la fraguada cancelación de la hipoteca continuaba vigente la imposibilidad de que Mazzarello enajenara como libre de todo gravamen el inmueble de su propiedad y sin perjuicio -claro está- de las acciones a que se consideren con derecho los compradores, corresponde mantener la decisión apelada.

Solo a mayor abundamiento, cabe añadir que frente a la configuración de una acción delictiva debe ceder, en el caso, el principio de la apariencia y bien hizo la autoridad registral, en el ejercicio de facultades que le son propias (art. 9 de la ley 17.801), controlar la legalidad del título sometido a inscripción, el que no autorizó en forma definitiva.

Por estas consideraciones, SE RESUELVE: Confirmar en lo que fue materia de agravio la resolución recaída a fs. 67/69. Notifíquese y devuélvase.

JUAN CARLOS G. DUPUIS

OSVALDO D. MIRAG

MARIO P. GALATAVUS