

EXPEDIENTE DE  
SECRETARÍA N° 284/07

CNACIV. Sala "C",  
27-03-08; R. 494.336

Autos "DEPARTAMENTO  
TECNICO JURIDICO  
ADMINISTRATIVO DEL  
REGISTRO DE LA  
PROPIEDAD INMUEBLE"

CORRESPONDE AL EXPTE. N° 284,07

188

*Poder Judicial de la Nación*

SALA "C"

R. 494.336. DEPARTAMENTO TECNICO JURIDICO ADMINISTRATIVO  
DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.

///nos Aires, marzo

27

de 2008.-

**Y VISTOS: CONSIDERANDO:**

I.- A fs.153/7 el Sr. Director del Registro de la Propiedad Inmueble desestima el recurso de reconsideración y jerárquico interpuesto a fs.98/103, en cuanto se pretende dejar sin efecto la caución de las matrículas FR 19-1662/15, FR 19.652/4, FR 17-566/6 y FR 17-891/5. Asimismo, deniega el recurso de apelación deducido y concede una prórroga de la inscripción provisional de los documentos nros. 61.246 y 61.251 presentados el 7 de febrero de 2007, relativos a las matrículas FR 19-652/4 y FR 17.566/6, respectivamente. El memorial se agrega a fs.170/2. El Sr. Fiscal de Cámara dictamina a fs.187.

II.- Los sólidos argumentos que sustentan la decisión apelada en modo alguno se ven desvirtuados en el escrito de fs.170/2 el que, por lo demás, es una transcripción casi textual del presentado a fs.139/41.

III.- En contrario de lo manifestado por el quejoso, la intervención del ente registral no se limita a la mera valoración de las condiciones extrínsecas de los títulos que se presentan a inscribir.

El art.8 de la ley 17.801 dispone: "El Registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite,



ateniéndose a lo que resulte de ellos y de los asientos respectivos".

En los fundamentos del proyecto de la ley nacional de registros de la propiedad inmueble se sostuvo que "Los arts.7 y 8 consagran el *principio de legalidad* que es de la esencia de toda organización registral. Consiste en la atribución que tiene el registrador de examinar el documento cuya inscripción o anotación se solicite a los efectos de verificar si reúne los presupuestos legales necesarios para poder ingresar al Registro". Como dichos artículos constituyen los antecedentes inmediatos de los actuales 8 y 9 de la ley 17.801 citada, fácilmente puede concluirse que esta ley, entre los distintos principios registrales inmobiliarios receptados acoge también el de *legalidad*. En ese entendimiento, el funcionario encargado del Registro, previo a la inscripción del título en dicha dependencia, efectuará un examen a efectos de determinar si aquél reúne los **requisitos de forma y fondo** que lo tornen apto para que se proceda su registración. El principio de legalidad se hace efectivo en la práctica a través de la función *calificadora* asignada al registrador (conf. Andorno Luis O.-Marcolin de Andorno Marta, "Ley Nacional Registral Inmobiliaria, comentada y anotada", p.121/2).

En función de lo expuesto, si el Sr. Director de la Propiedad Inmueble sobre los antecedentes que narra en el decisorio apelado, -entre otros- denuncia formulada por un particular con relación a eventuales irregularidades de los actos de donación efectuados por Gil José Musso Ferraro Vaz hoy fallecido y relativos a los

CORRESPONDE AL EXPTE. N° 284,07

109

*Poder Judicial de la Nación*

R. 494.336. Dep. Téc. Jurídico

-2-

inmuebles cuyas matrículas el ente registrador decidió caucionar y anotar las operaciones en forma provisoria y, asimismo, dio intervención a la Justicia Penal, a criterio del Tribunal, actúa dentro del marco de las atribuciones que la ley le confiere.

En oportunidad de dictarse el fallo plenario de la Cámara del Fuero en autos "Freidman, Mauricio" el 27-7-977 ("J.A.", t.1977-III-p.404 y sgtes., con nota de Julio I. Lezana), expuso la mayoría: "...pese a la ausencia del contenido normativo expreso del art.8 de una calificación que gravite 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 arts.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 art.8, pero es innegable que con ellos se quiebra el carácter incommovible de la afirmación de que el registrador nunca puede penetrar en el fondo del acto".

No debe olvidarse que si el principal objetivo de los Registros es dar publicidad "erga omnes", obviamente debe priorizar el estudio y observancia de los instrumentos de un acto jurídico que puede involucrar a terceros para no sorprenderlos (CNCiv., Sala M, in re "Martínez, A. c/ Clementi, L. y otros s/ daños y perjuicios", del 27-3-02, voto en primer término de la



Dra. Gladys Alvarez).

La disposición contenida en el art.14 de la ley 17.801 importa que al Registro deban ingresar la mayor cantidad de datos posibles, con el fin de que "a posteriori" el ente pueda autoabastecerse en orden a la información requerida y para poder ejercer el control de legalidad contenido en el art.8 antes mencionado. La hermenéutica propia de la disposición legal, debe tener una amplitud tal que, sin extralimitarse, le permita al registrador cumplir la tarea asignada por imperativo del legislador, pues la carencia de información, la ausencia de elementos suficientes como para poder cumplir con toda certeza y seguridad el tracto, atentaría contra la propia existencia del sistema registral (CNCiv., Sala F, in re "Molinari, M. c/ Registro de la Propiedad Inmueble", del 14-9-95).

Por las consideraciones precedentes, al haber dictaminado el Sr. Fiscal de Cámara, **SE RESUELVE:** confirmar el pronunciamiento de fs.153/7 en todo cuanto decide y fue motivo de agravios. Notifíquese y al Sr. Fiscal de Cámara en su despacho. Oportunamente, archívese.-

OMAR LUIS DÍAZ SOLIMINE

  

~~LUIS ALVAREZ JULIA~~

  

BEATRIZ LIDIA CORTELEZZI