

Poder Judicial de la Nación

SALA "I"

Expte. n° 16.893/2010 "D'Alessio Carlos Marcelo c/Registro de la Propiedad Inmueble 536/09 s/Recurso Reg. Prop. Inmueble"

Buenos Aires, 22 de abril, Año del Bicentenario 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 21080/80.

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 Escr.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 puede requerirse los efectos a terceros de la inscripción registral inmobiliaria (art. 2505 C.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) aún así goza de efectos entre a las partes, a los que cabe agregar según doctrina especializada, a aquellos terceros que tuvieren conocimiento de ello por otra vía. (cons.Adroque y García Cuerva "La publicidad de la Constitución y Disolución de las Sociedades Comerciales y de las modificaciones al Contrato Social" LL 1978,pág.1032 y ss.; Zunino, Jorge "Sociedades Comerciales-Disolución y Liquidación", t. 2 pág.290/292, Ed. Astrea Bs. As.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. 42vta. 4to. párr.- , no menos cierto resulta que sí fueron expresamente 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 19550 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 publicitar 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

Poder Judicial de la Nación

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. Dió 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 19550), 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

Poder Judicial de la Nación

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.-



JULIO M. OJEA QUINTANA



CARMEN N. UIEDO



PATRICIA E. CASTRO

Buenos Aires, 30 de abril de 2010
En la fecha me notifico de la sentencia
de fs. 86/88 retirando copia de la misma.



CARLOS MARCELO D'ALESSIO
DNI 8.244.738

EN 5 de mayo de 2010 por estos
al Registro de la Propiedad Inmueble Comte
(19)



JULIO SERGIO GOMEZ
PROSECRETARIO ADMINISTRATIVO

Recibido el 6-5-10 en el Organismo; S/Libro
de Actas de Expedientes de Secutoria



CARLOS ALBERTO RAFTI
Registro de la Propiedad Inmueble