

Josna

153 08



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA B

307

Exp 153/08

36111/2013

*FALICOFF EDUARDO DANIEL C/ REGISTRO DE LA PROP.  
INMUEBLE 153/08 REC: REG. PROP. INMUEBLE.*

Buenos Aires 30 de agosto de 2013.-

**Y VISTOS: CONSIDERANDO:**

I.- Contra la resolución del Director del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal obrante a fs. 220/24, por medio de la cual desestimó la vía recursiva interpuesta por la escribana Violeta S. L. Carballo, alza sus quejas la apelante. El recurso se encuentra fundado con la presentación de fs. 278/89.

A fs. 305/306 dictaminó el Sr. Fiscal General ante esta Alzada propiciando la confirmación de la decisión cuestionada.

II.- El Sr. Director del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal desestimó el recurso interpuesto por la escribana Carballo contra la impugnación a la calificación efectuada en sede registral con motivo del pedido de inscripción de la hipoteca del inmueble sito en la calle Vuelta de Obligado 3067, matrícula FR 16-10472. El registrador anotó en forma provisional el referido acto jurídico en virtud del resguardo dispuesto en el expediente n° 153/08 iniciado con motivo de la denuncia formulada por Eduardo Daniel Falicoff ante la autoridad administrativa el 10 de abril de 2008 (*ver fs. 35*), quien afirmó ser titular y nunca haber enajenado el bien raíz.-

La notaria solicitó la recalificación efectuada como provisoria respecto de la hipoteca autorizada mediante escritura n° 105, del 19 de marzo de 2008, ingresada al Registro el 3/4/2008, solicitando se la anote como definitiva.-

El Director del Registro sostuvo que la calificación impuesta al registrador obliga a no anotar en forma definitiva y dar estabilidad registral a aquellos documentos que puedan contener algún vicio manifiesto, que el fin último de la tarea registral es la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. Por eso, sostuvo que habiendo tomado

conocimiento de la denuncia efectuada ante el Juzgado Criminal y Correccional Federal n° 10, Secretaría n° 19 (expd. 5314/08) respecto a la falsedad del poder utilizado a efectos de obtener la transmisión del inmueble no era una facultad, sino una obligación, proceder del modo en que lo hizo.-

En la pieza de expresión de agravios, la recurrente afirma que la resolución dictada en el expediente administrativo es nula de nulidad absoluta e insanable; que ha sido dictada con vicio de incompetencia absoluta o radical y es violatoria del art. 109 de la Constitución Nacional dado que la función jurisdiccional no puede ser ejercida por la administración y ello abarca el impedimento de dictar medidas cautelares. Mediante ese accionar, postula, se ha dejado de lado el centro neurálgico del régimen de la ley 17.801, como lo es la reserva de la prioridad. También el registrador, en violación a la normativa citada, ha calificado el documento invocando esa función que le está vedada. Al afirmar que ha actuado con sustento en la facultad administrativa del art. 39 de la ley 17.801, se ha fundado en una generalidad, que crea una apariencia de motivación que sustenta una arbitrariedad. La actuación de la administración vulneró su derecho a ser oída, lo que constituye un vicio grave en el acto, no subsanable. Agrega que se han dejado de lado los principios generales de la ley 17.801 en lo que atañe a la materia registral, específicamente la reserva de prioridad. También se vulnera el principio de presunción registral, en virtud del cual se presume que los asientos son veraces, dado que en el caso ninguna prueba se ha traído a autos, salvo una copia de la denuncia presentada por un titular de dominio anterior, en el sentido en que se habría cometido un delito. Cuestiona la cita jurisprudencial efectuada e sede administrativa.-

III.- Establecida la plataforma fáctica y la cuestión que concita la intervención de la sala, debe mencionarse que los jueces no están obligados a seguir a las partes en todas sus alegaciones, sino tan sólo a tomar en cuenta las que estimen conducentes para la solución del litigio (conf, Fassi-Yañez, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado", To. 1, pág. 825 y jurisprudencia



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA B

308

aludida en cita 12; Fenochietto-Arazi, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado y Concordado", To. 1, pág. 620 y jurisprudencia aludida en cita 27) -

Hecho el precedente señalamiento, debe decirse que la publicidad de los asientos registrales es la finalidad última del Registro y en ella dicho Registro encuentra su justificación. Acorde con este propósito, el art. 21 de la ley 17.801 establece que el Registro es público para quien tenga interés legítimo en averiguar el estado jurídico de los bienes, documentos, limitaciones o interdicciones inscriptas. Esta información puede obtenerse por diversos caminos que se contemplan en el ordenamiento nacional. Asimismo, los canales o vehículos en cuya virtud se provee la publicidad registral pueden, en ocasiones, acarrear importantes efectos accesorios o más bien adicionales que, al rebalsar el fin inmediato meramente publicitario, en cierto modo lo eclipsan en pro de consecuencias significativas de orden sustancial (conf. Coghlan, Antonio R, "Teoría general de Derecho Inmobiliario Registral", pág. 177). Para el autor que se acaba de mencionar, el punto culminante de estas derivaciones aparece perfilado en el art. 22, de conformidad con el cual "*La plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos y la libertad de disposición, sólo podrá acreditarse con relación a terceros por las certificaciones a que se refieren los artículos siguientes*".-

Claro está que con la registración la prioridad adquiere una energía y un sello particular, lo cual se traduce en que el ingreso al Registro no constituye, desde el punto de vista de la prelación, un acontecimiento indiferente a la suerte de los derechos. En el caso de la certificación con reserva de prioridad no solamente se da a conocer la situación jurídica del inmueble según los asientos del Registro al tiempo de su expedición, *sino que la cristaliza*, la congela a favor del interesado durante el plazo de su vigencia legal. Hay en la certificación con reserva de prioridad indirecta una garantía de inmutabilidad de la situación del inmueble a que se refiere y por el tiempo de ley que aprovecha al interesado, poniéndolo a resguardo de todo gravamen que suceda en el

interin, decretando su inoponibilidad al titular de la certificación (conf. autor y obra citado, pág. 181).-

Recuérdase que según el art. 23 de la ley 17.801, “ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación de derechos reales sobre inmuebles sin tener a la vista el título inscripto en el Registro, así como certificación expedida a tal efecto por dicha oficina en que se consigne el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registradas. Los documentos que se otorguen deberán consignar el número, la fecha y constancias que resulten de la certificación”. A su vez, el art. 24 prescribe el plazo de vigencia de esa certificación, mientras que conforme al art. 25, “expedida una certificación con reserva de prioridad, el Registro tomará nota en el folio correspondiente y no dará otra sobre el mismo inmueble dentro del plazo de su vigencia más el del plazo al que se refiere el art. 5, sin la advertencia especial acerca de las certificaciones anteriores que en dicho período se hubiesen despachado”. También, la mentada disposición prescribe que tal certificación producirá los efectos de anotación preventiva a favor de quien requiera, en el plazo legal, la inscripción del documento para cuyo otorgamiento se hubiese solicitado.-

En resumidas cuentas, la certificación con reserva de prioridad ocasiona el fenómeno que se conoce como cierre o bloqueo registral a favor de la persona que lo recaba y que cumple con el otorgamiento dentro del plazo (art. 24) e inscribe en término (art. 5) el acto respectivo (conf. Andorno y Marcolino de Andorno, “Ley nacional registral inmobiliaria, Ley 17.801. Comentada. Anotada”, pág. 300 y sus citas).-

Además, es sabido que el principio de legalidad es aquel por el cual todo el accionar de la administración ha de ser el resultado de la aplicación de la ley. Es la plena vigencia del ordenamiento jurídico, por encima de la voluntad del funcionario, que debe sujetarse estrictamente a aquél. A este principio no sólo están obligados los funcionarios, sino también los particulares (conf. Cornejo, Américo Atilio, “Derecho Registral”, pág.201). Este autor citado, precisamente, sostiene que en la esfera del derecho registral, el principio de legalidad es aquél por el cual se



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA B

309

impone que los documentos que se pretenden inscribir o anotar en el Registro de la Propiedad reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su registración, a cuyo fin es necesario someterlos a un previo examen, verificación, o calificación que asegure su validez o perfección.-

En la inteligencia apuntada, la calificación registral se traduce en un episodio concreto de la seguridad jurídica porque tiende a cimentar la publicidad sobre bases confiables. Así, se persigue la finalidad de lograr la coincidencia de las constancias del Registro con la realidad extrarregistral. Y en nuestra ley, la no recepción de los principios de fe pública y exactitud registrales, lleva ínsito un deber de calificación – en el ámbito que le es propio, que no por ello debe verse excedido – exhaustivo y de máxima prolijidad pues así se restituye o recompone en lo posible - sin desnaturalizar el régimen – la eficiencia de la publicidad registral, colocándola en el nivel de que naturalmente se ve desplazada por ausencia de aquellas dos aptitudes designadas. La más severa calificación es corolario, asimismo, del sistema de inscripción y no de transcripción adoptado (conf. Coghlan, op. cit. Pág. 129).-

En suma - continúa el autor citado – “la organización del régimen registral se hace en función de la publicidad a conseguir por ese medio, como forma de obtener, a su vez, una mayor seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. Y si tal es el caso, ha de convenirse en que es preciso exigir la configuración de una publicidad responsable, es decir, sustentada en premisas y métodos operacionales que la infundan una máxima dosis de credibilidad”. Recordando a Jerónimo González Chico y Ortiz, pone el acento en la calificación como resorte indispensable para obtener asientos que, de lo contrario, por falta de adecuada decantación, llevarían a engaño, al fomento del tráfico ilícito y a la provocación de nuevos conflictos, puestos que es verdad entendida que un título no es válido porque se inscribe, sino que se inscribe porque es válido”.-

“La calificación configura un pilar fundamental en la estructura de la publicidad registral, porque en definitiva tiende a que no se defraude la confianza que suscita el Registro, ni se desvirtúe la protección que en condiciones saludables brinda la inscripción de los títulos, meta que

se consigue a través de la depuración jurídica de los actos con vocación registral, por vía de una minuciosa calificación, a fin de que accedan en última instancia al Registro únicamente aquellos que resulten aptos a tal objeto y emplazamiento”.-

Ahora bien, respecto de los límites de la función calificadora a tenor de los arts. 8 y 9 de la ley 17.801, se han suscitado arduas polémicas en orden a si debe limitarse sólo a las formas extrínsecas, como podría inferirse de una lectura literal del art. 8, o bien, si el registrador puede penetrar en el fondo del acto a los fines de dar cumplimiento a tan trascendente función (conf. Cornejo, op. cit. Págs. 206 y siguientes). Un antiguo plenario de esta Cámara - referido a la posibilidad de que el registrador controle el cumplimiento de los requisitos relativos al poder de disposición de las partes impuesto por el art. 1277 del Código Civil (“Feidman, Mauricio” del 27/7/77, en ED-74-252; LL-1977-C-382) - se expidió en el sentido de que *una interpretación armónica de los arts. 8 y 9 de la ley 17.801 con otras normas de la misma ley (arts. 15 y 30 a 32 de ese dispositivo) permiten asumir que el registrador no debe limitar su función al mero contralor de las formas extrínsecas.-*

En sede administrativa, frente a la decisión de inscribir provisionalmente la hipoteca ante el resguardo administrativo de la matrícula del inmueble (fs. 35/36), la apelante no formuló objeción alguna, sino que se allanó a los hechos informados por el Registro (cfr. fs. 86/87). Sobre este aspecto del trámite, expresamente considerado en la resolución recurrida, el apelante no hace mérito alguno, tampoco inició oportunamente el procedimiento recursivo del caso. Recién frente a su reingreso en el año 2012 considera oportuno recorrer la vía que nos ocupa.-

Aunque esos resultan argumentos suficientes para sellar la suerte del recurso, debe señalarse que –como otros precedentes (R 531.537/09 Expediente n° 35.747/2009 “Fiscalía Nacional Criminal de Instrucción n° 8 c/ Registro de la Propiedad Inmueble 545/08”)- la Sala considera que, *aun en temas registrales, las formas no pueden estar totalmente vacías de contenido, ignorando por completo el derecho sustancial. Y en este sentido, el tribunal no puede permanecer ajeno a una*



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA B

310

*evidente realidad que presentan estos actuados; siendo del caso destacar que la renuncia conciente a la verdad jurídica objetiva no se compadece con el adecuado servicio de justicia que garantiza el art. 18 de la Constitución Nacional (Conf. C.S.J.N., Fallos: 304:1537).-*

No puede soslayarse que el quehacer jurídico no puede cumplirse con el sólo conocimiento dogmático de la norma y su mecánica aplicación. Razonar en derecho, disciplina cultural, no es lo mismo que deducir consecuencias silogísticas, según el esquema clásico, apto para las matemáticas o la física. Porque la norma que integra la premisa mayor, tratándose del orden jurídico, no es nunca una norma simple; es siempre compleja, debe contemplar la razonada gravitación de los valores humanos en ella comprometidos, y sobre todo, el intérprete no debe prescindir de los presupuestos implícitos que toda norma contiene, y que se si se olvidan llevan a conclusiones aberrantes..” (conf. Martínez Ruiz, “Revocación de testamento por ulterior matrimonio”, en La Ley, 111, pág.468).-

En el caso, conforme surge del oficio de fs. 303, se ha decretado el procesamiento de Elba Edith Garber (quien enajenara el inmueble de titularidad de Falicoff mediante un poder especial) por el delito de falsedad ideológica, concurriendo con el de estelionato, en ambos casos, en forma reiterada –tres hechos-, decisión que con el alcance citado fue confirmada por la Excm. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Criminal y Correccional Federal.-

En el mencionado contexto, si bien el efecto de la inscripción registral en materia inmobiliaria no implica convalidar el título nulo, ni subsanar los defectos de que adoleciere según las leyes, en la totalidad de los casos, al Estado le interesa que el registrador realice un análisis de aquél, de manera tal que no se anoten documentos que presenten defectos groseros, ya que de no ser así, se estaría contribuyendo a crear una apariencia jurídica a través de la publicidad del acto, que en modo alguno se compadecería con la realidad (conf. CNCiv. Sala J, del 5 de marzo de 2008, Expte. N° 20-233/07). En base a ello, en el mencionado fallo, frente a la posible configuración de una acción delictiva, se consideró ajustada a derecho la actitud asumida en la emergencia por la autoridad registral, al

controlar la legalidad de título presentado para su inscripción, sin que a tal conclusión obste el principio de la apariencia del acto .-

Sin que sea necesario enrostrar la convalidación del acto por la inacción -en su tiempo- de la apelante, a la luz de las circunstancias del caso, no es cuestionable que en sede registral, frente a los elementos colectados y ante la probable comisión de la maniobra delictiva mencionada, se haya anotado de manera provisional la hipoteca cuya inscripción se rogara. Consecuentemente habrá de confirmarse la resolución apelada.-

Claro está que la previsión del art. 1051 del Código Civil no es óbice para la decisión que adoptará el tribunal. Es que, en la hipótesis de resultar falsa la enajenación originaria estaríamos ante un supuesto de inoponibilidad de esa enajenación respecto del verdadero titular (conf. Alterini, Jorge Horacio "El artículo 1051 del Código Civil y el acto inoponible; en JA, Doctrina 1971-634 y sigtes. y Revista Notarial del Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba; íd. Alterini y Lloveras, "Responsabilidad civil por inexactitudes registrales", en ED-62-pág. 565; íd), o bien, analizado el punto desde otra perspectiva doctrinaria, se trataría en la especie de un acto inexistente (conf. Llambías, Parte general, To. II, pág. 583 7ma. Edición; Borda, Parte General, To. II, pág. 422, 6ta. Ed.).-

Por ello, **SE RESUELVE:** confirmar la resolución de fs. 220/24. Notifíquese y devuélvase.

6  
CLAUDIO RAMOS FEJOO

4  
MAURICIO LUIS MIZRAHI

5  
OMAR LUIS DIAZ SOLIMINE

10  
4/8