

Poder Judicial de la Nación

R 531.537/09 Expediente n° 35.747/2009 “Fiscalía Nacional Criminal de Instrucción n° 8 c/ Registro de la Propiedad Inmueble 545/08 “

Buenos Aires, junio 23 de 2011.-

Y VISTOS: CONSIDERANDO:

I.- Contra la resolución del Director del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal obrante a fs. 83/86, por medio de la cual desestimó la vía recursiva interpuesta por la escribana Edda Enriqueta Sinelli, alza sus quejas la apelante. El recurso se encuentra fundado con la presentación de fs. 88/94.-

II.- Antecedentes:

1.- El Sr. Director del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal desestimó el recurso interpuesto por la escribana Sinelli contra la impugnación a la calificación efectuada en sede registral con motivo del pedido de *inscripción de la ampliación de la hipoteca* del Inmueble sito en la calle Gabriela Mistral 2972, matrícula FR 16-36792. El registrador anotó *en forma provisional la referida ampliación de hipoteca en virtud del resguardo dispuesto en el expediente de Secretaría n° 545/08 iniciado con motivo de la cédula librada desde la Fiscalía Nacional en lo Criminal de Instrucción n° 8, causa n° I 08.15.719/08 “NN s/ falsificación de documento público”, según resolución de Dirección General (ver fs 59).*-

2.- *La notaria solicitó la recalificación efectuada como provisoria respecto de la ampliación de hipoteca autorizada mediante escritura n° 30, del 3 de octubre de 2008, ingresada al Registro el 12/11/2008, solicitando se la califique como definitiva, de conformidad con los argumentos esgrimidos a fs. 73/80 .-*

3.- Luego de señalar cuál es el procedimiento recursivo aplicable al sublite, el Sr. Director del Registro sostuvo que la calificación impuesta al registrador obliga a no anotar en forma definitiva aquellos documentos que puedan contener algún vicio, que el fin último de la tarea registral es la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, principio que no sólo incumbe a la labor registral, sino al propio Estado en cuanto garante de ese valor. Por eso, argumentó que *no puede omitirse la circunstancia de haber tomado conocimiento de denuncias de la autoridad judicial competente, que impiden la inscripción definitiva de cualquier documento, por contener algún vicio. Esgrimió que no puede asignarse estabilidad registral a una inscripción derivada de un documento con vicio manifiesto en alguna de lo recaudos de existencia del derecho real.* Hizo referencia a la cédula recibida el 23/10/2008 desde

USO OFICIAL



una Fiscalía Nacional en lo Criminal de Instrucción, por la que se solicitaron antecedentes registrales sobre el inmueble de la calle Gabriela Mistral 2942. También a la librada el 1/12/2008 desde la misma oficina en la que se señaló el objeto de la investigación, el que fue literalmente transcrito (ver fs. 85vta./86). En tales circunstancias, se sostuvo que *la utilización de un poder falso para vender en nombre y representación de otra persona, como haberse instrumentado posteriores ventas en las que intervinieron los mismos protagonistas vinculados a distintos expedientes administrativos en maniobras similares, sirven de fundamento para impedir la continua inscripción de títulos que carezcan de derivación legal suficiente. Se menciona la existencia de la causa penal antes citada, en la que se investigan maniobras delictivas referidas a la transmisión del dominio del inmueble objeto de la ampliación de hipoteca cuya inscripción definitiva se pretende. En concreto. Se hace referencia a la titularidad del referido inmueble en cabeza de Juana Rodríguez, fallecida el 21/2/99; y a la pretendida enajenación del citado bien utilizando un poder especial irrevocable falso para representarla en la escritura de venta del 6/1/2006; como así también a las sucesivas transmisiones hasta la adquisición por Ubaldo Mauricio Gómez, deudor hipotecario conforme a la escritura n° 30, del 3/10/2008.*

4.- *En la pieza de expresión de agravios (fs. 88/94), la recurrente insiste en sostener las razones vertidas contra la decisión del registrador, argumenta que el acto de calificación es nulo de nulidad absoluta. Esgrime que el acto de control por el Director General no cumple con lo previsto en el art. 45 del decreto 2080/80 en cuanto prescribe que las resoluciones dictadas en los recursos de recalificación y apelación deberán contener pronunciamiento sobre el mérito de las argumentaciones expuestas por el recurrente y citar el derecho en que se fundan. Refiere la apelante que la inscripción provisional dispuesta no se sustenta en los arts. 9 y 32 de la ley 17.801, que el tenor del contenido de la cédula aludida en la decisión impugnada evidencia que el Registro examinó formas y contenidos que no eran los meramente extrínsecos del art. 8 de ese cuerpo normativo. También se menciona que el Registro violó otros principios, como la reserva de prioridad y sostiene la apelante que cuando obtuvo el certificado del Registro para autorizar la escritura, tuvo la información sobre la situación dominial del inmueble y demás anotaciones personales, situación que se mantuvo en perspectiva para el futuro y al no hallarse ningún vicio manifiesto, ni ningún otro subsanable, sólo cabía la inscripción definitiva. Es por ello- aduce - que la calificación impugnada viola la seguridad jurídica. Insiste en señalar que el acto administrativo de calificación es nulo porque está viciado en su objeto, y ese vicio es la "violación de la ley aplicable", agregando que al calificar del modo que lo hizo el*



Poder Judicial de la Nación

Sr. Director del Registro estableció una violación a los derechos de la apelante, transgrediendo el principio de legalidad. Añade, además, que el Sr. Director del Registro ha reputado falso un instrumento público aún no declarado como tal y citó una causa que al momento del dictado del acto administrativo no tuvo a la vista. Finalmente, agrega que, por más que una escritura sea nula, puede haber terceros adquirentes de buena fe en los términos del art. 1051 del Código Civil, por lo que la hipoteca que debe inscribir puede ser válida no obstante la invalidez de aquella venta, cuestión que – refiere- debe resolver un juez natural sin que el Director del Registro pueda atribuirse funciones jurisdiccionales para sospechar un presunto ilícito y salvaguardar algún derecho de alguien que quizás no lo tenga.-

III.- Establecida la plataforma fáctica y la cuestión que concita la intervención de la sala, debe mencionarse que - contrariamente a lo manifestado por la apelante - *no es dable afirmar que la resolución del Director del Registro de la Propiedad Inmueble sea violatoria del deber de fundar que impone el art. 45 del decreto 2080/80.* Es que, se compartan o no las razones vertidas en la decisión apelada, el funcionario firmante ha esgrimido los fundamentos jurídicos que, a su criterio, obstan a la inscripción definitiva de la ampliación de hipoteca de que se trata.-

Pese a ello, y por resultar aplicable al sub-lite, debe recordarse que la nulidad de la sentencia, sea definitiva o interlocutoria, sólo procede cuando adolece de vicios o defectos de forma o construcción que la descalifican como acto jurisdiccional (art. 253 del Código Procesal), es decir, cuando se ha dictado sin sujeción a los requisitos de tiempo, lugar y forma prescriptos por la ley adjetiva (art. 34, inc. 4 y 163 del Código citado), pero no en la hipótesis de errores "in iudicando" que, de existir, pueden ser reparados por medio del recurso de apelación (conf. Palacio, L, "Derecho Procesal Civil, To. V, p. 430; Colombo, "Código Procesal..." To. 2, p. 322 y jurisprud. Cit.; id. Sala "C", R. 189.366, del 28 de noviembre de 1996, id. Sala "G", ED-132-232, entre otros).-

Así las cosas, si mediante la intervención de la sala es posible dar respuesta a las cuestiones propuestas, por aplicación analógica de estos principios, no corresponde invalidar la decisión que se impugna.-

A esta altura es dable advertir 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 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).-

Hechos los precedentes señalamientos, 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

Poder Judicial de la Nación

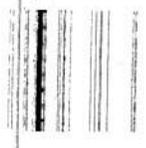
vigencia de esa certificación, mientras que conforme al art. 25, "expedida una certificación con reserva de prioridad, el Registro tomará nota en el folio correspondiente y no dará otra sobre el mismo inmueble dentro del plazo de su vigencia más el del plazo al que se refiere el art. 5, sin la advertencia 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 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 insito 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).

USO OFICIAL



Asimismo, este autor refiere, con cita de autorizada doctrina, que *la calificación tiene un campo de acción más ancho pues fundamentalmente es la respuesta a "una exigencia lógica derivada del sentido y finalidad de la publicidad registral"*, de tal forma que por su intermedio, igualmente se cerciora la legalidad en otros aspectos, es decir, *"se hacen efectivos otros principios como el de tracto sucesivo, el de prioridad, el de especialidad, ya que en el momento en que se califica un documento se concentran en su análisis, todos los requisitos registrales exigibles, estén consagrados o no bajo la forma de principios"* (conf. Coghlan, op. cit. pág. 130).-

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 Gonzalez 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 - relativo a la posibilidad del registrador de controlar 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*



Poder Judicial de la Nación

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.-

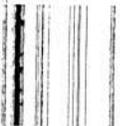
Tras un análisis detenido de la causa, aplicando un punto de vista estrictamente formal podría decidirse la vía recursiva articulada a favor de la quejosa. En efecto, al tiempo de expedirse el certificado que luce agregado a fs. 33 de estos actuados (Certificado n° E 000805707, del 30 de septiembre de 2008) no fue advertida la irregularidad que posteriormente fue denunciada por el titular de la Fiscalía Criminal entonces interviniente mediante las cédulas que obran agregadas a fs. 5 (del 22/10/2008) y fs. 60 (del 1/12/2008). De ahí que, en principio, no debería impedirse la anotación del acto de ampliación de hipoteca que se instrumentara mediante la escritura agregada a fs.49/57. Es que, si a raíz del certificado expedido en los términos del art. 23 y siguientes de la ley 17.801 (que no daba cuenta de la existencia de restricción respecto del acto para el cual se emitiera), se produjo la inmutabilidad de la situación informada y el requerimiento de inscripción fue realizado dentro de los plazos previstos en los arts. 24, 5 y concordantes de la citada norma certificado, es atendible el argumento tendiente a convencer de que el Registro no debió ordenar la inscripción en forma provisoria.-

Sin embargo, 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 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).-

Tampoco ha de 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).-

Véase que, en el caso, se encuentra fuera de discusión la existencia de una investigación en curso, en sede penal, relacionada con las sucesivas transmisiones dominiales del inmueble objeto de la ampliación de hipoteca que pretende inscribir la

USO OFICIAL



notaria recurrente. En efecto, a tenor de lo informado por el Sr. Fiscal interviniente (ver fs. 60), se investiga si el inmueble sito en la calle Gabriela Mistral 2942, de esta ciudad, fue vendido a una tercera persona en el año 2006 mediante la utilización de un poder especial irrevocable falso, supuestamente otorgado por Juana Rodríguez, quien falleció en el mes de febrero de 1999; como así también se indaga si con posterioridad a ello se sucedieron diferentes transmisiones mediante las cuales se logró que un inmueble que pertenecía a una persona fallecida aparezca fraudulentamente inscripto a nombre de un tercer adquirente supuestamente de buena fe y a título oneroso.-

La compulsión de las fotocopias de la causa penal remitidas revelan que el 25 de agosto de 2010 (ver fs. 1069/1086) se dispuso el procesamiento de uno de los encartados en dicho expediente criminal por el delito de estafa mediante el uso de documento público falso, ocasión en la que se aludió a la maniobra ardidosa de utilización de un poder falso mediante el cual se habría realizado la venta antes aludida, siendo menester destacar que a fs. 94/98 de esos actuados se acompañó un informe caligráfico del que surgiría la no intervención de la firma que se atribuye a Juana Rodríguez en la escritura de poder antes referida. Vale decir, que la citada persona no habría firmado en la realidad poder alguno.-

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 adoleciera 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.-

Entonces, dadas las especialísimas circunstancias narradas, no es cuestionable que en sede registral, frente a los elementos colectados y ante la muy probable comisión de la maniobra delictiva mencionada, se haya anotado de manera provisional el acto de ampliación de hipoteca cuya inscripción se rogara. Consecuentemente, sin que lo que aquí se resuelva importe poner en tela de juicio la buena fe de la escribana interviniente, ni cuestionar su desempeño en el otorgamiento del acto de que se trata, habrá de confirmarse la resolución apelada.-

Poder Judicial de la Nación

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 de la verdadera titular o de sus herederos* (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; id. Alterini y Lloveras, "Responsabilidad civil por inexactitudes registrales", en ED-62-pág. 565; id), 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. 83/86. Notifíquese y devuélvase.

USO OFICIAL

5

OMAR LUIS DIAZ SOLIMINE

MAURICIO LUIS MIZRAHI

CLAUDIO RAMOS FELIO

5 de Julio de 2011
se notificó de la Resolución de Fs.

RICARDO O. BAUSER
Fiscal General

