

Expte.9.140/11 "Juzgado Criminal y Correccional Federal N°2 Secretaría N  
c/Reg.de la Propiedad Inmueble 236/08 s/Recurso Reg.Prop.Inmueble"

//nos Aires,

4

de Julio de 2011.-

Y VISTOS Y CONSIDERANDO:

A través de la resolución dictada a fs.131/135 de los presentes el Sr.Director General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal dispone que no se tomará razón de la presentación N°644.407 de fecha 10 de Septiembre de 2010, atento lo normado por los arts.3, 15 y 36 cc.de la Ley 17.801 y su ineficacia como negocio causal ante "la falta de derivación legal suficiente" verificado en el marco del trámite administrativo de referencia respecto de sus asientos antecedentes.-

No conteste con ello, la Escribana Norma Beatriz Prato, autorizante de la escritura traslativa de dominio celebrada el 10 de mayo de 2008 entre la Sra.Sesti y los Sres.Carla y Maximiliano Giuliani respecto del inmueble matrícula FR 19 203/31 apela tal decisión, fundamentando su recurso en los términos de ley, mediante la presentación que luce a fs.185/187.-

La quejosa se agravia por cuanto, no obstante haber realizado todos los actos conforme a derecho y solicitado los respectivos certificados, por una medida judicial pedida después de la obtención del certificado de dominio y realizado el correspondiente estudio de título, el ente administrativo va mas alla de los alcances de la Ley 17.418 y deniega la inscripción por "falta de derivación legal suficiente" (fs.186).-

Corrido el traslado pertinente, el Director del Registro de la Propiedad Inmueble lo contesta a fs.192/196, manifestando en dicha oportunidad que la recurrente no advierte que la resolución atacada no se expide sobre la perfección del acto jurídico por ella instrumentado, sino sobre la admisibilidad del acto administrativo de registración. Que la falta de derivación legal suficiente hace al asiento registral y no al acto jurídico de compraventa en sí, es decir, refiere a dicho acto pero como causa suficiente para la confección del asiento registral. Esta "causa" desaparece frente a la falta de autoría del titular dominial

en el negocio inscripto y en los asiento sucesivos a éste, dicho de otro modo, se interrumpe el tracto sucesivo contrariando los arts.15, 36 y cctes. de la Ley 17.801 (ver fs.193).- También mantiene que, mal puede la recurrente argumentar los efectos de la reserva de prioridad respecto de la primera de las presentaciones efectuada en el año 2008, cuando solicitó prórrogas, produjo nuevos ingresos de la documentación, realizó actividad en el expediente administrativo, ello sin recurrir ninguna de las decisiones adoptadas en igual sentido por el organismo hasta el presente recurso, la cual evidencia la firmeza de la negativa registral respecto del documento notarial traído a inscripción, el cual manifiesta falta de legalidad suficiente (ver fs.195).-

El Sr.Fiscal de Cámara dictamina a fs.199, opinando que corresponde el tratamiento del recurso por parte de esta alzada, de conformidad con lo dispuesto en el art.58 del Decreto-Ley 2080/80.-

Con fecha 10 de Mayo de 2008 se celebró la escritura de compraventa autorizada por la Escribana recurrente, Mónica Beatriz Prato, titular del Registro notarial N°15 del Partido de Tres de Febrero, Provincia de Buenos Aires, por medio de la cual la Sra.Ana Elba Sesti, enajenó a favor de los Sres.Carla y Maximiliano Giuliani, la unidad N° 31 del tercer piso del inmueble sito en la calle José Andrés Pacheco de Melo 2435 de esta ciudad.-

A tal fin, y previo al acto escriturario la notaria solicitó al Registro la expedición del certificado de dominio correspondiente (presentación N°300.814 de fecha 22 de abril de 2008), habiendo escriturado dentro del término de ley previsto a ese efecto.-

A posteriori, previo a la inscripción del título respectivo, el día 9 de mayo de 2008, ingresó un oficio del Juzgado Penal Criminal y Correccional Federal N°2 Secretaría N°4 (presentación N° 360.237), por el cual se hace saber que "...en relación a los asientos n°2 y siguientes de la planilla de antecedentes dominiales que en copia se adjuntan, que el Sr.Beltran Salaberry falleció el día 31/12/95, por lo que su identidad ha sido simulada en el otorgamiento de los actos asentados con posterioridad a esa fecha, que se le atribuyen..." .-

Por ello, se procedió al Resguardo Administrativo de la matrícula FR 19-203/31, correspondiente al mencionado bien (res.fs.22) y se confirió a la presentación 407.371 de fecha 23 de Mayo de 2008 conteniendo la escritura de

*Poder Judicial de la Nación*

compraventa la calificación de inscripción provisional, consignando como motivo de ese tratamiento la formación de esas actuaciones, originadas en el oficio librado en la causa 10.407/07 "Barrera, Raúl José y otros s/Defraudación" ya referenciado "ut supra", por el cual se hace saber que ha sido simulada la identidad del Sr. Beltrán Salaberry en el otorgamiento de los actos asentados con posterioridad a la fecha de su fallecimiento (31/12/95), en relación al inmueble de la calle José Andrés Pacheco de Melo 2435, unidad funcional N°31, matrícula FR 19-203/31 (res. fs. 27/28, art. 2°), de todo lo que tomó debida nota la Escribana Prato (ver fs. 28 vta. in fine).-

A fs. 41 obra agregado un nuevo oficio remitido por el Juzgado Criminal interviniente al Registro, por el cual se le ordena que previo a realizar cualquier acto, asiento o a expedir cualquier tipo de informes sobre el inmueble matrícula 19-203/31, deberá requerirse autorización a ese Tribunal y remitir copia de las presentaciones que efectuaren los interesados.-

A fs. 46 la Escribana solicita una nueva prórroga de la inscripción y el Registro, habiendo dado intervención al Juzgado, tal como fuera ordenado por éste último (ver fs. 48 y 50), se la concede hasta el 18 de enero de 2009 (ver fs. 51 vta.).-

Con posterioridad, frente a nuevos y sucesivos pedidos de extensión formulado por aquella, como así también sus correspondientes concesiones, y las notificaciones que de tales extremos se cursaran a la notaria, finalmente se le otorga prórroga hasta el 14 de mayo de 2010, haciéndose constar que con ese otorgamiento se agotaban los plazos de ley (fs. 54, fs. 56 vta., fs. 68, fs. 70 vta. y 122).-

Asimismo, a fs. 73 luce un oficio enviado por el Juzgado Criminal haciéndole saber al Registro que para proceder a la calificación del requerimiento de inscripción, deberá resolver sobre su procedencia teniendo en cuenta el auto de procesamiento decretado, la caducidad operada respecto de la inscripción provisional originaria y las normas registrales en la materia, en especial la ley 17.801.-

Ahora bien, vencido el último término de prórroga otorgado y frente a la solicitud por parte de la notaria de una nueva entrada a la escritura en cuestión (fs. 125), el 9 de diciembre de 2010 se dicta la resolución de fs. 131/135

que, frente al recurso interpuesto por aquella, motivó la intervención de esta alzada.-

Nótese, que a fs.145 de los presentes consta un oficio librado por el Juzgado Penal, en cuya parte pertinente reza: “Tengo el agrado de dirigirme a Ud...a fin de informarle que, atento el estado de autos, este Tribunal no se encuentra en condiciones de autorizar ninguna modificación de la situación registral de la unidad funcional N°31 del inmueble de la calle Pacheco de Melo 2435 de esta ciudad. Al respecto le hago saber que el procesamiento dictado oportunamente en estas actuaciones en las que me dirijo –causa 10.407/07 del registro del Juzgado Nacional en lo Criminal y Correccional Federal N°2-, fotocopia del cual fue remitida a ese organismo mediante oficio de fecha 3 de agosto de 2009 por el Juzgado Instructor, se encuentra firme y se ha requerido la elevación a juicio del hecho investigado en autos...se adjunta al presente copia certificada de la resolución de la Sala II de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Criminal y Correccional Federal y del requerimiento de elevación a juicio formulado oportunamente por el Señor Fiscal...”.-

A la sazón, cuadra poner de resalto que la sentencia dictada por el Tribunal de alzada destaca que “...el verdadero Salaberry se encontraba fallecido desde el 31/12/95 –fs.19-, siendo su única heredera Zulma Teresa Núñez sin que se inscribiera ante el registro la correspondiente declaratoria dictada en el juicio sucesorio. Así las cosas, Raúl José Barrera diligenció ante el Archivo de Actuaciones Notariales el instrumento ideológicamente falso junto con un informe de dominio del inmueble y retiró –presentando su credencial- el segundo testimonio solicitado –fs.299/307.- Con fecha 27/10/03 se presentó ante el Registro de la Propiedad Inmueble a fin de inscribir el testimonio, lo que no se llevó a cabo por presentar algunas falencias, siendo que finalmente consiguió la inscripción mediante solicitud N° D00214687 el 5/11/03 (ver fs.76/8 y 161).- Una vez cumplidos con los tramites previos el día 21/11/03, el supuesto Salaberry concurrió juntamente con Gustavo Ponce y la Escribana Mónica López Magallanes a un banco a fin de celebrar la venta del inmueble a Haydeé Esther García, la que se llevó a cabo, siendo inscripta por la notaria ante el Registro de la Propiedad Inmueble, utilizando el segundo testimonio tramitado por Barrera en el Archivo Notarial del Colegio de Escribanos.- Con fecha 27/5/04, cinco

## *Poder Judicial de la Nación*

meses después de la reseñada venta, Haydeé Esther García, quien a la fecha se encuentra fallecida (13 de octubre de 2006 conforme surge de fs.235), enajenó el inmueble en cuestión a Ana Alba Sesti, quien solicitara a tal efecto un crédito hipotecario por ante el Banco Hipotecario SA del que abonara solamente la primera de las cuotas, lo que diera lugar a un juicio ejecutivo el que tramitó en el Juzgado de Ejecución N°97 de esta ciudad, expte.N°49.291/05, cancelando posteriormente toda la deuda.- Por último, el 10 de mayo de 2008 Sesti vendió el inmueble a Carla y Maximiliano Giuliani, acto plasmado en la escritura N°54 autorizada por la Escribana Mónica Beatriz Prato, por la suma de ciento cuarenta mil pesos (fs.759/68) ... Por todo lo expuesto, el Tribunal RESUELVE: I.- Confirmar parcialmente el punto dispositivo II del decisorio de fs.1/18 de esta incidencia en cuanto decreta el procesamiento sin prisión preventiva de Raúl José Barrera Modificando la calificación legal escogida por la prevista en los arts.296 y 172 del Código Penal. II.- Confirmar parcialmente el punto dispositivo III del decisorio de fs.1/18 de esta incidencia en cuanto decreta el procesamiento sin prisión preventiva de Ana Elba Sesti Modificando la calificación legal escogida por la prevista en el artículo 172 del Código Penal..." (sic.fs.146 y vta., 147 y 150 vta.).-

Sabido es que conforme lo dispone el art.2505 del Código Civil, la adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda, no siendo oponibles a terceros hasta tanto no estén registradas.-

Las distintas interpretaciones que intentaron darse al mencionado texto normativo en torno a si la inscripción era constitutiva o declarativa quedaron zanjadas con la redacción de la Ley 17.801 que expresamente reconoció el carácter declarativo de aquella, a tenor de la letra de su art.2 que establece que de acuerdo a lo dispuesto por los arts.2505, 3135 y ccs.del Código Civil, para su publicidad y oponibilidad a terceros se anotarán los documentos que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles.-

Sobre tal andamiaje jurídico se afirma que el derecho real inmobiliario nace y se constituye extrarregistralmente y que el documento

portante del título ingresa al registro a los efectos de la publicidad y consiguiente oponibilidad respecto de terceros.- Conforme el régimen instaurado la toma de razón del documento otorga eficacia defensiva por cuanto los terceros no pueden invocar su desconocimiento y, correlativamente, eficacia ofensiva, puesto que no produce efectos contra los terceros ajenos al acto, sino a partir del momento en que adquiere reflejo registral (Conf.Zannoni, Código Civil, Tomo 10, pág.650).-

De tal manera, llegado al Registro un título para su registración se procederá de acuerdo a lo prescripto por el art.8 de la ley 17.801, debiendo examinarse así, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos, ateniéndose a lo que resultare de ellos y de los asientos respectivos.-

En la materia que nos atañe, el principio de legalidad se traduce en que los documentos cuya inscripción se persigue reúnan todos los requisitos exigidos por las leyes a tal efecto, para lo cual, será necesario efectuarles un examen previo o calificación que asegure su validez.- De esta forma, el cuidado de la legalidad constituye un elemento integrativo de la función calificadora, y ésta implica siempre un juicio de valor que amerita las condiciones de lo que se examina.-

Ahora bien, la función del registrador, si bien no debe exceder los límites que la ley establece, ni invadir esferas reservadas a otros poderes del estado, no es meramente pasiva.- En efecto, no cabe duda que deberá analizar el acto jurídico, vinculándolo con las constancias registrales que se encuentren relacionadas con él, debiendo observar el documento si de tal cotejo surgiera alguna falla.-

Es una función obligatoria del registrador, que no puede dejar de cumplirla so pretexto de oscuridad o silencio de la ley. En base a ese carácter obligatorio de la función calificadora, la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha dicho que "si bien la inscripción del acto no convalida el título nulo ni subsana el defecto, el registrador no puede omitir el contralor de las formas extrínsecas del documento", agregando que es obligación del registro controlar las formas extrínsecas del documento cuya inscripción se solicita. Es decir que según la jurisprudencia de nuestro más alto tribunal, dada la obligatoriedad de la función calificadora del registro, su no ejercicio, o su realización incompleta, la

*Poder Judicial de la Nación*

torna responsable por los daños y perjuicios que de ello pueda derivarse a terceros (Conf.Cornejo, Derecho Registral, pág.205).-

Sin embargo, la cuestión de cuales son los límites a los que el Registrador debe someterse en el desempeño de su función calificadora ha suscitado, desde siempre, una gran polémica. En principio, conforme a la dición del art.8 ley 17.801, la calificación habría de circunscribirse a lo formal a la valoración del componente externo de los documentos; así su autenticidad, la competencia del Escribano o funcionario autorizante, los requisitos que se exigieran por ley para que estuviera válidamente constituido u operase frente a tercero, la falta de descripción de datos que después hubieran de plasmarse en el asiento que se pidiera, etc. ... Esa limitación de la calificación al ámbito de lo puramente externo, sin embargo, chocaría frontalmente con lo que la propia ley dice en otros de sus pasajes. En primer lugar, cabría atender a la letra a) del art.9, donde se manda rechazar los documentos viciados de nulidad absoluta y manifiesta. Según ello, se permitiría controlar aspectos sustantivos no vinculados a las formas del documento.- La única salvedad que habría en este sentido consistiría en que los motivos de nulidad absoluta -la ilicitud del negocio, por ejemplo- se reflejasen explícita o implícitamente en el documento (Conf.Registro de la Propiedad Inmueble-Ley 17.801 comentada, pág.40/41).-

Al respecto, se ha referido la jurisprudencia sosteniendo reiteradamente que 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 de la 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 inmovible de la afirmación de que el Registrador nunca puede penetrar en el fondo del acto (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, en pleno, 1977/07/27, LL, 1977-C-392; ED, 74-523).-

Más aún, se ha dicho que el criterio que interpreta literalmente los términos del art.8 de la ley 17.801, sujetando la calificación del Registrador al estrecho límite de las formas extrínsecas, resulta cuestionable,

porque no solo implica dividir la norma sino, además, rechazar el resto de su contenido. El registrador debe calificar y pronunciarse acerca de todas las nulidades manifiestas, sean de naturaleza instrumental o sustancial (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala H, 1995/03/24, ED, 169-334).-

En el caso que nos ocupa, el quehacer del registrador no solo se encontraba amparado y regido por las normas legales precitadas, sino que su tarea se hallaba sujeta a lo que en relación a ello dispusiera el Juzgado Criminal y Correccional interviniente en la especie, extremo claramente ilustrado por el contenido del oficio obrante a fs.42 de los presentes y que ya fuera referenciado en párrafos precedentes.-

Así, llegada esta instancia podremos destacar que la función calificadora de los Registradores del Registro de la Propiedad Inmueble no se limita al análisis de legalidad extrínseca del documento, pues se extiende al contenido del documento en tanto no puede admitirse la inscripción de actos que lesionen el orden público o contengan vicios manifiestos (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Rosario, Sala I, del 24/5/2000, LL Litoral, 2000-1387).-

De todos modos, también cabe señalar que si bien el efecto de la inscripción registral en materia inmobiliaria de ninguna manera puede convalidar el título nulo ni subsanar los defectos de que adoleciera según las leyes, creemos que en la totalidad de los casos, al Estado le interesa que el registrador realice un análisis de aquel, 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, tal como ocurriría en el caso que nos ocupa.-

En base a lo expuesto, teniendo en mira las especiales circunstancias que rodearon la cuestión traída a conocimiento de esta alzada, y en el entendimiento que el Registro de la Propiedad Inmueble no puede dejar pasar por alto un acto que, en principio aparece como un ilícito y, por ende, efectuar la anotación de una compraventa que tendría un origen espurio, entendemos ajustada a derecho la actitud asumida en la emergencia por la

*Poder Judicial de la Nación*

autoridad registral, al controlar la legalidad del título presentado para su inscripción y resolver como lo hizo.-

A mayor abundamiento, habremos de señalar que la Escribana consintió todas y cada una de las prorrogas efectuadas por el Registro, no obstante que la mismas, ya en su momento, se efectuaron provisoriamente en virtud de "la falta de derivación legal suficiente" de los antecedentes correspondientes al instrumento acompañado para su inscripción.-

Todo lo expuesto hasta aquí, sin perjuicio de las acciones que los interesados pudieran iniciar, de considerarse con derecho a ello, por la vía y forma que estimen pertinentes.-

En consecuencia, por todo lo expuesto, el Tribunal RESUELVE: Confirmar en lo que fuera materia de agravio la resolución recaída a fs.131/135, sin costas en esta instancia en atención a la índole de la cuestión decidida.-

Regístrese y notifíquese al Sr.Fiscal de Cámara en su despacho.-

Oportunamente devuélvase.-

*[Handwritten signature]*  
MARTA WELDE

*[Handwritten signature]*  
MARTA del ROSARIO MATTERA

*[Handwritten signature]*  
GRACIELA MORGAN

*[Handwritten signature]*  
GRACIELA MORGAN  
SECRETARIA DE CAMARA  
INTERINA

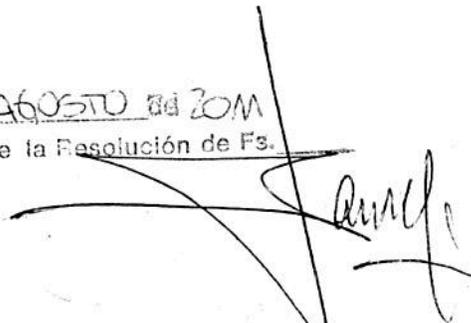
EN 14 DE Julio DE 2011

REMITI LAS ACTUACIONES AL SR. FISCAL DE  
CAMARA EN 1 cto. CONSTE-



SUSANA GOMEZ LOPEZ  
Prosecretaria Administrativa

3 de AGOSTO del 2011  
se notificó de la Resolución de Fs.



GABRIELA MORGAN  
SECRETARIA DE CAMARA

05/8/11

En I P

GABRIELA MORGAN  
SECRETARIA DE CAMARA  
INTERINA