

### **III FORO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL**

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 19 y 20 de Abril de 2012**

**UNIVERSIDAD NOTARIAL ARGENTINA**

**Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina**

**Instituto de Registración y Publicidad Inmobiliaria del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires.**

**TEMA: CALIFICACIÓN**

**Autor: Jorge R. Causse**

**(Delegado de Trabajo designado por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires)**

*LEGALIDAD Y CALIFICACIÓN.* – La ley 17.801/68 no ha dedicado un capítulo especial a esta parte de la actividad registral, sino que la incluyó en el que trata de la inscripción, plazos, procedimientos y efectos.

a) *LAS NORMAS DE APLICACIÓN.* El artículo. 8º de la ley dispone: “El Registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite, ateniéndose a lo que resultare de ellos y de los asientos respectivos”.

Por su parte, el artículo. 9º establece:

“Si observare el documento, el Registro procederá de la siguiente manera:

a) Rechazará los documentos viciados de nulidad absoluta y manifiesta.

b) Si el defecto fuere subsanable, devolverá el documento al solicitante dentro de los treinta días de presentado, para que lo rectifique. Sin perjuicio de ello, lo inscribirá o anotará provisionalmente por el plazo de ciento ochenta días, contado desde la fecha de presentación del documento, prorrogable por períodos determinados, a petición fundada del requirente. Si éste no estuviere de acuerdo con la observación formulada, deberá solicitar al Registro que rectifique la decisión. Esta solicitud implica la prórroga del plazo de la inscripción o anotación provisional si antes no se hubiere concedido. Cuando la decisión no fuese rectificadora podrá promoverse el recurso o impugnación que correspondiere según la ley local, durante cuya sustanciación se mantendrá vigente la inscripción o anotación provisional.

La reglamentación local fijará los plazos máximos dentro de los cuales deben sustanciarse los recursos.

Las inscripciones y anotaciones provisionales caducan de pleno derecho cuando se convierten en definitivas o transcurre el plazo de su vigencia”.

b) **QUID DE LAS “FORMAS EXTRÍNECAS”**. Esta expresión del art. 8º ha dado lugar a que la doctrina especializada y nuestros tribunales se expidieran sobre el alcance que correspondía atribuirle, esto es, si el examen que debe llevar a cabo el registrador se reduce a investigar si los instrumentos que se llevan a registrar se adecuan a las normas legales que disponen sobre la forma que éstos deben revestir o si, al contrario, el examen puede alcanzar también a su contenido.

En el extenso compendio de doctrina que analiza COGHLAN, señala que algunos autores se enrolan en una postura restrictiva, e interpretando literalmente el art. 8º, niegan que el registrador pueda indagar más allá del límite que la propia norma indica<sup>1</sup>. Alude también a la posición de ZANNONI, para quien la calificación se detiene, en principio, en las formas extrínsecas del título, pero admite que se extienda al examen de los aspectos a que se refieren los arts. 15, 30 a 32, y especialmente el 9º, porque la nulidad que por esta norma le permite al registrador rechazar el documento, no es sólo la nulidad instrumental sino la nulidad sustancial del acto o negocio instrumentado<sup>2</sup>.

Entre los autores a quienes COGHLAN cita como adherentes a un criterio más amplio en lo que concierne al ámbito de aplicación de la calificación registral, encontramos a MOISSET DE ESPANÉS, FALBO y VILLARO<sup>3</sup>. Destaca COGHLAN que “el argumento central para proyectar

---

<sup>1</sup> Por ejemplo, GARCÍA CONI, Calificación del registrador y consentimiento del cónyuge, “Revista Notarial”, nº 793, p. 1987; comparar con sus trabajos: Encuadre de la función calificadora, “Revista del Notariado”, nº 780, p. 1979, y en El contencioso registral, p. 127 y 130; FERRARI-LLORENS y otros, Facultades calificadoras del registrador, “Revista Notarial”, nº 841, p. 1391; GUTIÉRREZ ZALDÍVAR, Sobre las facultades del Registro de la Propiedad Inmueble y las donaciones de padres e hijos, LL, 156-369; BOULIN ZAPATA, El procedimiento registral regulado en la ley 17.801, en “Curso de derecho registral inmobiliario”, p. 246 a 248.

<sup>2</sup> ZANNONI, La función calificadora del Registro de la Propiedad y el asentimiento conyugal, ED, 76-833.

<sup>3</sup> MOISSET DE ESPANÉS, Dominio de automotores y publicidad registral, p. 279 y ss.; FALBO, Calificación registral y recursos, “Revista del Notariado”, nº 776, p. 499; VILLARO, Elementos de derecho registral inmobiliario, p. 34.

la calificación registral a un ámbito que eventualmente pueda superar el que proponen las formas extrínsecas contempladas en el art. 8º, se advierte ante la potencial objeción por el registro de los actos nulos, de nulidad manifiesta, que a él se arrimen con fines de publicidad. En efecto, se mantiene que ello es así, sea que la nulidad concierna a las formas extrínsecas o que, incluso, atañe al contenido objeto de la registración pretendida, de forma tal que si la misma es absoluta y manifiesta se impondrá el rechazo del documento (art. 9º, inc. *a*), mientras que si es relativa (o subsanable) corresponderá su devolución a fin de que se proceda a salvar los vicios observados (art. 9º, inc. *b*). En suma, se insiste en que el registrador no debe restringirse al análisis de las formas extrínsecas, sino que, además, la ley misma le compele a calificar y pronunciarse acerca de todas las nulidades manifiestas, sean de naturaleza instrumental o sustancial”<sup>4</sup>.

**c) EL ARTÍCULO 1277 DEL CÓDIGO CIVIL Y LA CALIFICACIÓN REGISTRAL.**

Sobre un aspecto de esta controvertida cuestión, la prestación del asentimiento conyugal exigido por el art. 1277 del Cód. Civil, la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, en fallo plenario, dirimió el tema con motivo de decisiones contrapuestas adoptadas por distintas salas de ese tribunal, en sendos recursos de recalificación planteados contra resoluciones del director del Registro de la Propiedad Inmueble de esa jurisdicción.

1) **OPINIÓN DE LA SALA C.** Vale la pena glosar brevemente estas resoluciones para luego detenernos en el contenido de la decisión plenaria. Esta sala, al discrepar con el criterio que sentó en su anterior composición, en lo sustancial, resolvió: “Con arreglo a lo dispuesto en los arts. 8º, 9º, inc. *a*, 15 y 30 a 32 de la ley 17.801, sus facultades se limitan al examen de la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos presentados, al rechazo de los instrumentos viciados de nulidad absoluta y manifiesta, a la apreciación de la legitimación para obrar del otorgante del acto en cuanto se vincule con el requisito del tracto sucesivo y a su capacidad en cuanto resulte del registro de anotaciones personales. Pero no están comprendidos los requisitos de fondo relativos a la capacidad de las partes –salvo los casos resultantes del últimamente mencionado registro– o a su poder de disposición, como la necesidad del asentimiento del cónyuge... si se facultase al Registro a detener la inscripción de títulos afectados de nulidad relativa o vicios sustanciales no comprendidos entre los que la ley expresamente le faculta a examinar, se conferiría a la autoridad administrativa la

---

<sup>4</sup> COGHLAN, Teoría general de derecho inmobiliario registral, p. 138 y ss., esto último en el mismo sentido que le da ZANNONI.CNCiv, Sala J, 5/3/08, “Departamento Técnico y Jurídico Administrativo c/Registro de la Propiedad Inmueble”, “Revista Notarial”, nº 960, p. 923 y siguientes.

atribución de impedir que los actos respectivos tuviesen efectos respecto de terceros, lo que ni siquiera los tribunales pueden hacer, ya que sólo pueden declarar de oficio la nulidad absoluta y que resulte manifiesta del acto (art. 1047, Cód. Civil)... Por otra parte, hay que tener en cuenta que el art. 4° de la ley 17.801 establece expresamente que la inscripción en el Registro no convalida el título ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes”<sup>5</sup>.

2) **CRITERIO DE LA SALA E.** En lo sustancial resolvió: “El requisito que exige el Registro de la Propiedad Inmueble [se refería a hacer constar la manifestación del enajenante de que en el inmueble que se transmitía no estaba radicado el hogar conyugal (art. 1277, Cód. Civil)] no se presenta como una exigencia caprichosa o desprovista de fundamentación... No basta a tal finalidad la circunstancia resultante de la escritura observada de que el vendedor compareciente se domicilia en otro lugar, desde que la falta de radicación del vendedor en el inmueble vendido, se logra por inferencia, y no por manifestación del enajenante como evidentemente corresponde... La garantía de haberse cumplido con los extremos exigidos por la ley, queda así en cabeza del enajenante, y no del escribano actuante... No está de más tener presente, a fuer de mayor abundamiento, que si bien el enajenante denuncia otro domicilio, en el bien que se transmite pueden residir hijos menores del mismo, habida cuenta de los problemas habitacionales que afectan a nuestra ciudad”<sup>6</sup>.

3) **LA DECISIÓN PLENARIA.** En el fallo plenario, la mayoría sostuvo que existen en la propia ley registral disposiciones que obligan al registrador a desarrollar una actividad calificadora, con lo cual “se quiebra el carácter inmovible de la afirmación que el registrador nunca puede penetrar en el fondo del acto”. En tal sentido, cita el art. 15, sobre la legitimación registral del disponente, y los arts. 30 a 32, en lo relativo al control de que no existan anotaciones personales registradas que limiten la capacidad del disponente. Es en la calidad no manifiesta u ostensible del vicio, y no en las formas extrínsecas, donde se halla la limitación que tiene el registrador en su labor calificante. Si las nulidades por defecto de forma, por ser nulidades instrumentales, pueden dar origen a nulidades absolutas, el art. 9° carecería de sentido, ya que no podría haber “defecto subsanable” en cuanto a las formas.

En esta decisión, la minoría señaló que los únicos defectos subsanables son aquellos de los cuales pueda adolecer el testimonio de la escritura, que es lo que llega al Registro, ya que la escritura

---

<sup>5</sup> CNCiv, Sala C, 27/6/74, JA, 24-1974-301, y LL, 156-371.

<sup>6</sup> CNCiv, Sala E, 18/3/76, JA, 1977-I-414.

matriz no podría rectificarse sino por una escritura complementaria. Además, hizo suyo el criterio expuesto en la decisión de la Sala C en lo que concierne a que admitir una extralimitación en la función calificadora del registrador impediría que los actos tuviesen efecto respecto de terceros, lo que no se remediaría con una inscripción provisional porque al caducar ésta el efecto enervante sucedería igual<sup>7</sup>.

4) **NUESTRA OPINIÓN.** No se nos escapa lo conflictivo del tema central que ha sido objeto de tan exhaustivo análisis, circunstancia que nos anima a expresar nuestras propias convicciones, algunas de ellas concordantes con criterios que se han sustentado.

Así, sostenemos que es inconcebible alguna actividad como la que compete al registrador sin una norma que le otorgue la pertinente facultad. En la especie y en los artículos que hemos transcrito se comprende: a) la disposición que legitima al registrador a cumplir la actividad calificadora; b) el marco normativo a que debe ajustarse para producir la verificación, y c) el procedimiento a emplear, según las condiciones en que estén los documentos que se llevan a registrar<sup>8</sup>.

No dudamos en atribuirle a la actividad calificadora del registrador un rol preponderante, pensando que si se logra por su conducto depurar de falsas indicaciones a los asientos registrales, ello se compadece con el criterio generalizado de que la seguridad en el tráfico inmobiliario depende en buena medida de una eficiente publicidad, la cual no se obtendría si accedieran al emplazamiento registral títulos indiscriminadamente.

No nos parece decisivo pronunciarnos sobre las calidades que cabría atribuir a la actividad calificadora, la cual, por constituir un imperativo para el registrador, éste deberá cumplirla siempre con sujeción a las normas que fijan los límites de su competencia.

En orden a esos límites resulta opinable, aun cuando no exento de razonabilidad, el criterio que interpreta literalmente lo que el art. 8º dispone atando la calificación al estrecho límite de las “formas extrínsecas”, porque no sólo implica dividir la norma sino, además, rechazar el resto de su contenido. Si la intención del legislador hubiera sido la de fijarle al registrador una competencia realmente tan limitada, no hubiera agregado la referencia a los asientos respectivos. Esto de por sí ya importa ampliar la incumbencia del registrador, que entonces deberá verificar que quien aparezca

---

<sup>7</sup> CNCiv, en pleno, 27/7/77, LL, 1977-C-392.

<sup>8</sup> LÓPEZ DE ZAVALÍA, Curso introductorio al derecho registral, p. 391, distingue entre legalidad interna y externa.

en el título operando respecto del derecho que contiene, sea el último inscripto en el asiento que cierra el encadenamiento sucesivo de tractos que la matrícula refleja. Sobre esto predica el art. 15 de la ley, y a su respecto se espera que el registrador rechace el documento porque la norma le impone inexcusablemente ese deber.

Idéntico criterio e igual conducta le impone el art. 3º, cuyo cumplimiento no sería posible si no se verifican los requisitos que el artículo exige de los documentos cuya registración se procura. ¿De qué manera podría el registrador decidir si el documento contiene alguno de los supuestos a los cuales el art. 2º de la ley le asigna vocación registral, si no es penetrando en el contenido del instrumento que se lleva a esa órbita? En todo caso, la limitación a que queda obviamente subordinado el registrador es que la falta de adecuación a la normativa aplicable surja del mismo instrumento<sup>9</sup>.

Nos parece indudable que el cuestionamiento a la actividad calificadora del registrador no pasa exclusivamente por el meridiano de la exégesis normativa, sino también por el de evitar que en virtud de la labor de aquél se subordine la actuación del funcionario a quien le corresponde la autoría del instrumento que accede al registro, lo que se lograría si se admitiera que la calificación pudiera desbordar el ámbito de las “formas extrínsecas”.

Dudamos de que el camino elegido para neutralizar esta pretendida invasión de incumbencias sea el de una interpretación ajustada de lo que el art. 8º dispone cuando, como quedó demostrado, la propia literalidad del artículo conduce a una conclusión diferente, cuando, además, la norma está inserta en un plexo legal que contiene otras disposiciones que también predicán sobre una actividad calificadora que al registrador se le impone como un deber inexcusable.

Al contrario, y precisamente porque está probado que la ley registral ha privilegiado al instrumento público por sobre todo otro que pueda tener acceso al registro, de lo que se trata es de que el funcionario autorizante agote por sí, dentro de su esfera de actuación y basado en las capacidades habilitantes que de ninguna manera se le pueden negar, todo el proceso de calificación que el requerimiento exija, sin omitir ninguna de las que el acto que autorice jurídicamente corresponde llevar a cabo.

Esto debe ser así porque la función calificadora del autorizante del acto es previa a cualquier intervención registral, de lo que se deriva que en pro de conseguir el irrestricto apego al plexo

---

<sup>9</sup> ALTERINI, Importancia del estudio de títulos, “Gaceta del Notariado de la provincia de Santa Fe”, 1982, nº 88.

normativo que resulte aplicable según el acto de que se trate y a fin de evitar la circulación de títulos susceptibles de tacha que comprometan la seguridad jurídica en el tráfico de los derechos a que se refieran, aquello que el funcionario no califique debe hacerlo el registrador. Ello es así, además, en virtud del orden público imperante en el campo de los derechos reales, cuyos intereses preponderan por encima de cualquiera de naturaleza sectorial.

Esto es el producido final que se obtiene de la calificación realizada, y no quien la lleva a cabo, lo que interesa para que la oponibilidad sobre la cual regula el art. 2505 cumpla eficazmente su papel de afianzamiento de la oponibilidad natural que está ínsita en aquellos derechos<sup>10</sup>.

**5) EL ASENTIMIENTO EN LAS SITUACIONES CONTEMPLADAS EN EL ARTÍCULO 1277 DEL CÓDIGO CIVIL.** El artículo distingue según se trate de un acto de disposición o gravamen que afecte un bien ganancial o, de un acto de disposición del inmueble propio de uno de ellos en que esté radicado el hogar conyugal si hubiere hijos menores o incapaces. En el primer caso, el asentimiento es indispensable que sea prestado, mientras que en el segundo puede ser suplido con una manifestación del disponente que asegure no darse el supuesto de radicación a que el artículo se refiere, o no estar comprometidos los intereses de hijos menores ni incapaces.

La dación del asentimiento que la norma prevé o, en caso de que ésta no fuere necesaria, la pertinente declaración fundada, no tiene ni un tiempo ni una forma instrumental legalmente impuesta para ser prestados. De manera que puedan ser formalizados en un documento privado, en un instrumento público, aun distinto del acto de disposición o gravamen que lo exija, y también tácitamente (si está presente en él sin expresarse en tal sentido); puede ser anterior a dicho acto, simultáneo o posterior a su otorgamiento, pero en este último caso como confirmación del acto (art. 1061).

*a) Actos de disposición o gravamen de bienes gananciales.* En doctrina se admite la tesis de que si el otorgamiento del acto se lleva a cabo sin asentimiento, es inoponible al cónyuge que debía prestarlo<sup>11</sup>. En nuestro criterio, en tanto tal asentimiento, aunque no integre el acto, habilita al cónyuge titular para su otorgamiento, la sanción que apareja su falta es la de nulidad<sup>12</sup>. Tal nulidad

---

<sup>10</sup> Ver COGHLAN, Teoría general de derecho inmobiliario registral, p. 142 a 144.

<sup>11</sup> BIBILONI, Anteproyecto, t. V, p. 45; GUASTAVINO, Naturaleza del requisito de asentimiento conyugal, en el art. 1277 del Cód. Civil, LL, 153-632; CICHERO, El asentimiento del cónyuge en la venta de inmuebles gananciales, ED, 63-470; LÓPEZ DE ZAVALÍA, Curso introductorio al derecho registral, p. 83.

<sup>12</sup> GUAGLIANONE, Régimen patrimonial del matrimonio, t. II, p. 389.

no podría ser sino relativa, ya que si lo que obviamente se protege es el interés particular del cónyuge<sup>13</sup>, no puede ser declarada sino a petición del perjudicado (arg. art. 1048, Cód. Civil). Tratándose de una nulidad de ese grado, el vicio es subsanable por vía de confirmación (art. 1061, Cód. Civil). De no subsanarse el vicio y prosperar la acción que por nulidad intente el cónyuge perjudicado, la sentencia que así se pronuncie hará volver las cosas a su estado anterior (art. 1050, Cód. Civil), “*salvo los derechos de los terceros adquirentes de buena fe a título oneroso*” (art. 1051, Cód. Civil)<sup>14</sup>.

¿Puede el registrador en estas condiciones rechazar el documento e inscribirlo provisionalmente por aplicación del inc. *b* del art. 9º de la ley?

En opinión de la doctrina, lo importante –sea que hablemos de inoponibilidad o de nulidad– es que en el caso de “bienes gananciales” el defecto es manifiesto porque no se puede prescindir del asentimiento en ningún caso. Al mismo tiempo, se trata de un vicio subsanable, por lo cual se justifica que el registrador tome razón provisionalmente, observando el documento y otorgando a las partes el plazo que la ley prevé para salvar la falla y poder efectuar la inscripción definitiva. El principio que rige las nulidades relativas es que tan sólo pueden ser invocadas por aquellos a quienes favorece. No pueden ser relevadas de oficio. Y he aquí que por vía de facultad calificadora, se la hace relevar de oficio por el Registro. Las nulidades no manifiestas (sean absolutas o relativas), es decir, las anulabilidades, no son observables. La ley 17.801 no otorga esa amplitud a la función calificadora y, por otra parte, el art. 1046 del Cód. Civil preceptúa que “*los actos anulables se reputan válidos mientras no sean anulados; y sólo se tendrán por nulos desde el día de la sentencia que los anulase*”<sup>15</sup>.

Sobre esto es ilustrativo lo que afirma la mayoría en el fallo plenario que citamos: “Es evidente que cuando se advierte un defecto manifiesto y se lo califica como subsanable, no se trata de una nulidad absoluta y manifiesta, pues en caso contrario se rechazaría el documento (art. 9º). Y es que el art. 9º de la ley 17.801 autoriza expresamente a dilatar la inscripción definitiva y a practicar una inscripción provisional ante defectos subsanables, que insistimos no son los generadores de nulidades absolutas. La posibilidad legal de diferir la inscripción definitiva ante defectos que no

---

<sup>13</sup> MOISSET DE ESPANÉS, Dominio de automotores y publicidad registral, p. 301.

<sup>14</sup> En contra, VILLARO, quien entiende que el acto es ineficaz y, por tanto, no constituye un título en el sentido del art. 3º de la ley 17.801 (Elementos de derecho registral inmobiliario, p. 71).

<sup>15</sup> LÓPEZ DE ZAVALÍA, Curso introductorio al derecho registral, p. 402.

impliquen nulidades absolutas (inc. *b* del art. 9º), revela que la cuestión desborda la mera aplicación de los principios del Código Civil en materia de nulidades”<sup>16</sup>.

Como advertimos, el tema concreto que tocamos es opinable y los argumentos, tanto en favor como en contra, son de indudable peso jurídico. Si la observación por el registro no fuera procedente, ello equivale a permitir el ingreso en el tráfico inmobiliario de un título cuya toma de razón no podría impedir la eventual demanda por nulidad de aquel cuyo asentimiento fue omitido. Se pone así en riesgo, innecesariamente, un valor como el de la seguridad jurídica que merece ser privilegiado a ultranza.

Por otra parte, quien adquirió en tales condiciones no podría alegar ignorancia sobre que el asentimiento era exigible (art. 923, Cód. Civil), máxime cuando es la propia ley la que lo compele a un actuar prudente (art. 902, Cód. Civil). Aún más, si el adquirente en tales condiciones hubiere a su tiempo enajenado, dudamos que el tercero que accede a la titularidad, apoyado en las constancias del registro, pueda invocar en su favor la protección del art. 1051 del Cód. Civil, pues el vicio que invalidaba el acto, que sigue tan vital como al principio y en cuya existencia se fundaría la acción por nulidad, pudo haber sido conocido por aquel tercero con un examen de los antecedentes dominiales que sirvieron de apoyo a su propia adquisición<sup>17</sup>.

Antes ya nos habíamos decidido en favor de otorgarle a la actividad calificadora del registrador un campo más amplio que el que resulta de la limitada expresión “formas extrínsecas”. En la especie, igualmente por las razones que apuntamos y con arreglo a las expresiones de la mayoría en el plenario aludido cuando afirma: “La interpretación que auspiciamos no pretende alentar un ejercicio irrazonable de la facultad calificadora del registro, que la exposición de motivos de la ley 17.801 quiso que fuera limitado –aunque sin precisar sus alcances–, sino antes bien que la generalidad de los notarios y no sólo la gran mayoría como en la actualidad, 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”.

En otras decisiones judiciales se resolvió: “La calificación registral, aunque comprensiva del contralor de los requisitos relativos al poder de disposición de las partes, se realiza en definitiva siempre, en función de las formas extrínsecas de los documentos que se presenten a registración, habida cuenta que la indagación de su legalidad apunta a comprobar la correspondencia de los

---

<sup>16</sup> CNCiv, en pleno, 27/7/77, LL, 1977-C-392.

<sup>17</sup> ALTERINI, Estudio de títulos, LL, 1981-B-858.

instrumentos y de cuanto de ellos resulta con los sistemas respectivos (art. 8º, ley 17.801)”<sup>18</sup>. “Es obligación del registro inmobiliario controlar las formas extrínsecas del instrumento cuya inscripción se solicita, tales como la calidad de escribano de registro del interviniente o la autenticidad de su firma”<sup>19</sup>.

*b) Actos de disposición o gravamen de bienes propios.* Supuesto de tratarse de un acto de disposición de un bien propio en el cual está radicado el hogar conyugal si hubiere hijos menores o incapaces (art. 1277, párr. 2º).

Son varias las hipótesis que pueden presentarse, y en cada una de ellas la solución difiere. Si, por ejemplo, se tratara de un inmueble baldío, de un local comercial, de una fracción de campo sin vivienda, de una cochera individual, de una unidad destinada al ejercicio de actividades profesionales, etc., no sería razonable exigir al disponente una declaración en sentido negativo a lo que el artículo establece, ya que la radicación del hogar conyugal, que presupone la existencia de hijos menores o incapaces, sería materialmente imposible.

Pero en aquellos casos en que así no ocurre, debería resultar de un documento, mediante una manifestación expresa de ese disponente, que la condición que la norma indica no se da en el caso. Ello no empece a que la declaración sea falsa, pero en tal supuesto y al tiempo de tener que verificarse el acto traditivo, el cónyuge afectado podrá negarse a la desocupación del inmueble y ocurrir por las vías legales a demandar la nulidad del acto. Tengamos presente que las meras declaraciones no suplen las formas legales para adquirir la posesión (art. 2378, Cód. Civil).

La “inferencia” mediante datos que el documento pueda contener de que no está radicado el hogar conyugal, nos parece inconducente porque esto importaría investigar una cuestión de hecho, máxime cuando le está vedado al registrador hacer indagaciones si el vicio no surge manifiesto del documento a registrar. La “inferencia” por la negativa –si nada dice el disponente se deduce que su acto no está alcanzado por la norma– tendría asidero si se aceptara la postura de que quien dispone de un bien propio garantiza a la otra parte que tiene legitimación plena para otorgar el acto. Tal garantía no puede neutralizar ni la acción de nulidad ni los efectos de la sentencia que así lo declare (conf. art. 1048 y concs., Cód. Civil), con lo cual no varía la situación de inestabilidad de la titulación a la que el adquirente pretende acceder. Esto último sin perjuicio de que ya no gozaría de buena fe si, al tiempo de verificarse la tradición del inmueble en su favor, advirtiera que sí existen

---

<sup>18</sup> CNCiv, Sala D, 29/10/81, LL, 1982-B-83.

<sup>19</sup> CSJN, 27/8/85, “Etcheberry, R. I., y otros c/Prov. de Buenos Aires”, LL, 1985-E-43.

hijos menores o incapaces que tornan necesario el asentimiento que exige la ley<sup>20</sup>.

En cualquier caso, para nosotros y por las razones de seguridad jurídica de que hicimos mérito al contemplar el supuesto anterior, estimamos aconsejable que el funcionario autorizante alerte a quien dispone sobre la conveniencia de formular la pertinente declaración, y en caso de negativa hacerlo constar. Si no se hace la declaración o no deja constancia de que el disponente se negó a formularla pese al requerimiento del funcionario, cabe al registrador observar el documento, sin perjuicio de su inscripción provisional (art. 9º, inc. b).

Judicialmente se resolvió, en una cuestión conectada con el tema: “Si el único inmueble ganancial de las partes ha sido atribuido íntegramente a la esposa, quien sólo ocultando las circunstancias que tornan necesario el consentimiento del marido podría enajenarlo, parece razonable, y ajustado al espíritu del art. 1277 del Cód. Civil, el pedido que éste formuló en autos de que se deje constancia en la hijuela de que el inmueble ha sido sede del hogar conyugal y de que en él la esposa vive con su hija menor. Con ello no se modifica la situación jurídica del bien ni se causa perjuicio a la cónyuge, quien, por lo demás, no se opuso al pedido sino que sólo agrega un dato de interés, tanto para el notario que eventualmente intervenga como para un futuro comprador. En oportunidad de inscribirse el convenio de liquidación de la sociedad conyugal, corresponde dejar constancia que el inmueble ganancial atribuido a la esposa fue sede del hogar conyugal y que ésta vive allí con su hija menor”<sup>21</sup>.

**6) FORMULACIÓN DE LAS OBSERVACIONES EN UN ÚNICO ACTO.** En el proceso de calificación el registrador deberá procurar por todos los medios reunir en un solo expediente todas las observaciones que corresponda formular al documento llevado a registro, evitando un innecesario dispendio de esfuerzos, tanto administrativos por el registro como del rogante; excepción hecha de nuevas observaciones que corresponda efectuar a la rectificación de anteriores defectos que se hubiera advertido. Se destaca como utilidad de la sugerida economía de procedimientos, no entorpecer el tráfico de los derechos reales inmobiliarios involucrados en los títulos a registrar.

**7) PROCESAMIENTO DE LA ACTIVIDAD CALIFICADORA DEL REGISTRADOR.**  
El art. 9º prevé tres posibilidades como resultado de la actividad calificadora del registrador.

a) Inscripción definitiva, lo que provocará el pertinente asiento en la matrícula, sin perjuicio de la nota que se deberá consignar en el documento conforme lo establece el art. 28.

---

<sup>20</sup> MOISSET DE ESPANÉS, Dominio de automotor es y publicidad registral, p. 303, 330 y 331.

<sup>21</sup> CNCiv, Sala G, 8/10/84, LL, 1985-D-66.

b) Rechazo del documento: 1) se deja constancia en la matrícula correspondiente (art. 18, inc. a); 2) el plazo de duración de esta anotación será igual al de la anotación provisional, ciento ochenta días (art. 9º, inc. b), y 3) puede el rogante intentar los recursos a que se refiere la segunda parte del inc. b del art. 9º.

c) Inscripción provisional: 1) se consignará la constancia a que se refiere el inc. a del art. 18, tanto en la matrícula como en el documento; 2) la devolución del documento deberá producirse dentro de los treinta días de su presentación; 3) el plazo de la inscripción provisional tendrá una duración de ciento ochenta días dentro del cual se subsanarán los defectos de que adoleciere; 4) este plazo es prorrogable a petición fundada de parte interesada; 5) de haber desacuerdo con la observación queda al rogante la vía recursiva –ante el propio registrador o ante el director del organismo y en apelación ante la instancia superior– que fijen las disposiciones locales, las cuales además establecerán los plazos para su sustanciación; 6) planteada la vía recursiva, la inscripción provisional queda prorrogada automáticamente, y 7) la inscripción provisional caduca de pleno derecho si se convierte en definitiva o transcurre el plazo de su vigencia.

Los aspectos procesales de esta vía recursiva no se examinan en este aporte por considerarlos ajenos al tema que constituye su principal objetivo<sup>22</sup>.

---

<sup>22</sup> CCivCom Rosario, Sala I, 4/9/01, LLitoral, 2002-666, y AR/JUR/ 1797/2001. En el caso, la alzada rechazó la apelación interpuesta por no haberse expresado los pertinentes agravios respecto de los fundamentos del registrador, negando, además, que esta instancia pueda considerar propuesta alguna aun con intervención notarial.