



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: Recursos vinculados con la calificación de documentos judiciales. Necesidad de su regulación procesal. Análisis de la legislación comparada.

Autora:

Not. Sabina Podrez Yaniz

(Delegada de Trabajo designada por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires)

I- Introducción:

La función calificadora de los Registros de la Propiedad Inmueble. Caracteres. Sus límites.

Es sabido que la función calificadora del registro ha sido uno de los temas más controvertidos tanto en el ámbito doctrinal, jurisprudencial, como en las discusiones de los distintos congresos, tanto en cuanto a su naturaleza, como respecto a su alcance.

Un sector de la doctrina, considera a la función calificadora registral dentro de órbita administrativa; otro la compara con una función judicial aún cuando no rija el principio de la causa juzgada; algunos la asimilan a una jurisdicción voluntaria o bien la consideran como de especial naturaleza, recurriendo a sus características de ser inexcusable, obligatoria, independiente, autónoma, integral, al mismo tiempo limitada.

“La calificación es una tarea de control (esto nadie lo puede dudar) que opera a la manera de un tamiz (algunos títulos quedarán y otros pasarán) que impide el acceso al registro de títulos a cuya publicidad se opone algún obstáculo”.¹

Sin embargo, antes que un documento ingrese al registro, tanto de origen notarial, administrativa o judicial, siempre existe otro sujeto que lo califica -su autor-, sea el notario, la autoridad administrativa, o la judicial interviniente.

Existe entonces una doble tarea calificadora, aunque de distinta naturaleza según lo regula la ley de fondo en nuestro país.

Esta duplicidad en los hechos, produce algunas situaciones problemáticas y conflictivas.

Al decir de Moisset de Espanés², “Notario, registrador y juez, todos ellos califican, pero cada uno, en atención a la función que cumple, con una óptica distinta: el notario, la viabilidad; el registrador, la admisibilidad; el juez la validez”.

Lo cierto es que la tarea registral calificadora debe enmarcarse en nuestro país dentro de lo regulado por la Ley.17.801. Artículo 3°: “*Para que los documentos mencionados en el artículo anterior puedan ser inscriptos o anotados, deberán reunir los siguientes requisitos: a) Estar constituidos por escritura notarial o resolución judicial o administrativa, según legalmente corresponda; b) Tener las formalidades establecidas por las leyes y estar autorizados sus originales o copias por quien está facultado a hacerlo, c) Revestir el carácter de auténticos y hacer fe por sí mismos o con*

¹ KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída. Cuestiones esenciales en derechos reales. “Calificación registral de instrumentos de origen judicial”. Lexis Nexis. Abeledo Perrot. Bs.As. Año 2002, pág.35.

² MOISSET de ESPANÉS, Luis. Calificación registral de instrumentos judiciales. Revista del Notariado. Colegio de Escribanos de Capital Federal. Número 850. Noviembre de 1997, pág.133.

otros complementarios en cuanto al contenido que sea objeto de la registración, sirviendo inmediatamente de título de dominio, derecho real o asiento practicable”....

De todo lo que se deriva el “**principio de legalidad**” que si bien es común a todo el orden jurídico, e implica la sujeción a la normativa vigente, en materia registral, se obliga al registrador a controlar el efectivo cumplimiento de los requisitos legales a los efectos de beneficiarse con la protección que el sistema inscriptorio brinda.

Respecto al alcance de la tarea de calificación registral, el artículo 8° de la referida ley dice: “*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*”.

La V Convención Notarial de la Ciudad de Buenos Aires³, conceptualizó a las formalidades extrínsecas, como el conjunto de solemnidades o requisitos formales que deben observarse en la formación del documento.

Se califica en función de un examen de legalidad y como parte de él de factibilidad tanto jurídica (actos viciados de nulidad), como material (inexistencia de un inmueble).

La misma ley en su artículo 4° restringe la tarea calificadora y se pronuncia por el principio de la “no convalidación” de los títulos: “*La inscripción no convalida el título ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes*”.

II- La calificación registral de instrumentos de origen judicial.

1- Consideraciones generales

Al referirnos a esta temática específica, veremos que nuestro sistema jurídico presenta un espacio ausente de regulación, por lo que nos enfrentamos con una verdadera laguna jurídica.

Muchas veces los jueces han interpretado que la registración por ellos dispuesta no puede ser denegada o suspendida alegando normas registrales, lo que por otra parte configuraría delito de desacato o desobediencia.

Ya hemos expresado, que el examen de legalidad es de máxima importancia para el registrador, y en este sentido suelen producirse posiciones encontradas cuando acceden al Registro documentos judiciales no susceptibles de ser registrados por defectos de forma o de fondo, en razón de que el juez, por esencia de su función detenta la calidad de custodio de la legalidad.

³ REVISTA DEL NOTARIADO. Colegio de Escribanos de la Capital Federal. Bs.As. Número 741, pág.895.

En las circunstancias imperantes resulta imprescindible a la luz de fortalecer la seguridad jurídica encontrar un criterio interpretativo certero a seguir cuando ingresan al Registro de la Propiedad Inmueble documentos de origen judicial.

El Reglamento Hipotecario español, se pronuncia determinando los alcances del análisis registral en estas cuestiones y en su artículo 99 establece: *“La calificación por los Registros de los documentos expedidos por autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y los obstáculos que surjan del registro”*.

La ley 17.801 no contiene normas específicas relativas a la calificación de documentos de origen judicial, otorgándole el mismo tratamiento que los documentos de otro origen.

La facultad del registrador de revisar los documento judiciales sólo se consagra en el artículo 32: *“El Registro de las inhabilitaciones o interdicciones de las personas físicas se practicará siempre que en el oficio que las ordene se expresen los datos que el respectivo código de procedimientos señale, el número de documento nacional de identidad y toda otra referencia que tienda a evitar la posibilidad de homónimos. Cuando no se consigne el número del documento de identidad a que se ha hecho referencia, serán anotadas provisionalmente según el sistema establecido en el artículo 9, salvo que por resolución judicial se declare que se han realizado los trámites de información ante los organismos correspondientes, sin haberse podido obtener el número del documento indentificadorio”*.

De todo lo cual podría deducirse que si se admite la facultad de revisión al registrador en estos casos, también por aplicación del principio de analogía, debería aceptarse en los restantes documentos judiciales. Es de destacar que el registrador analiza el contenido del instrumento y al encontrar un defecto comunica al juez petitioner esa circunstancia y no procederá al asiento definitivo mientras no subsane el mismo.

2- Diferencia entre petición y orden judicial

Al decir de Moisset de Espanés⁴, en la mayor parte de los casos el juez no “ordena” sino que “peticiona” se dé publicidad a la medida que consta en la resolución enviada al Registro.

Aparece entonces una distinción sustancial entre dos situaciones: la una, cuando el juez peticiona al registro, como un rogante más (pedido de inscripción de medidas precautorias) y la otra, cuando ejerce su potestad jurisdiccional y ordena al mismo una inscripción. En éstas últimas, luego de haberse cumplimentadas todas las etapas

⁴ Op. Cit. 2.

previstas por los ordenamientos procesales, habiendo obtenido una sentencia firme, sus pronunciamientos adquieren la calidad de “cosa juzgada”.

Se hace notar que la mayoría de los conflictos entre el registrador y el juez se presentan en la solicitud de inscripción de medidas cautelares, en donde el último es un rogante más, siendo sus solicitudes meras peticiones.

3- La calificación de los instrumentos judiciales y la forma requerida

Todo documento que ingresa al registro debe ser analizado por el registrador a los efectos de verificar si goza de autenticidad y certeza suficiente para justificar que sus datos sirvan de base al asiento a practicar.

No constituyen una excepción los documentos de origen judicial. Si además el documento es un instrumento público debe estar suscripto por el funcionario autorizante.

“No puede entonces el registrador emitir juicio sobre el contenido de una sentencia judicial, pero tampoco el juez omitir el cumplimiento de la normativa registral pretendiendo la inscripción de documentos que no reúnan los recaudos formales que las leyes han impuesto”⁵.

Lo que parecería ser una cuestión simple genera también amplias discusiones. Existen numerosas resoluciones que llegan a los registros firmadas por quien no está legitimado a rogarlas, o sin transcribir las partes resolutivas de la decisión judicial por la cual se dispuso la medida y en estos casos el registrador se encuentra en la obligación de rechazar su inscripción.

“En caso de rogarse la inscripción de una sentencia definitiva,⁶ debe presentarse al registro el testimonio de la misma, firmado por el secretario, con mención de los autos a los cuales se refiere...debiendo en estos casos procederse a la verificación y el control de la autenticidad de la firma del funcionario judicial que suscribe el documento”.

El registrador, debe en todos los casos verificar si el documento cumple con los requisitos de forma exigidos por la ley fondo para la existencia de un instrumento público que goce de total autenticidad.

Debe también analizar el cumplimiento estricto del sistema del tracto, de lo contrario existirá impedimento insalvable de carácter de material que impide la registración.

⁵ CASABÉ, Eleonora R. “Calificación registral en las hipotecas constituidas en sede judicial”. REVISTA DEL NOTARIADO. Colegio de Escribanos de Capital Federal. N°882, pág.120.

⁶ SCOTTI, Edgardo. O (h). “Derecho registral inmobiliario”. Bs. As. Pág.199.

“En resumen, el registrador, frente al documento judicial, examinará primero la posibilidad material y luego las formas extrínsecas, el tracto y la compatibilidad con otros asientos registrales. En cuanto a la competencia del magistrado, sólo en casos excepcionales podrá ser objeto de una observación registral”.⁷

En el marco legal vigente, en ninguno de los casos podrá analizar el contenido de una resolución firme. La revisión de una decisión judicial de tal naturaleza sólo puede ser objeto de revisión en sede jurisdiccional constituyendo éste el límite de la facultad calificadora del registrador. No es facultad del registrador analizar la posible incongruencia entre lo solicitado y lo resuelto, sólo podrá observar como defecto posible de subsanación la falta de claridad en el contenido del mandato judicial del documento presentado para su registración.

4- Un tema preocupante. Tratamiento registral de las medidas cautelares

Otro problema serio se presenta en esta cuestión. Debemos recordar que las medidas cautelares se traban a los efectos de asegurar el resultado de un proceso, siendo sus caracteres: el *fumus boni iuris* y el *periculum in mora*. El tratamiento de las medidas cautelares por parte de los registros inmobiliarios resulta de la correlación de las distintas normas de la Ley 17.801.

El art.2 enumera entre los documentos inscribibles: “*Los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares*”. El art. 18 inciso b): “*Si al solicitarse la inscripción o anotación existieren otras de carácter provisional, o certificaciones vigentes o esté corriendo respecto de éstas el plazo previsto por el artículo 5° aquélla se practicará con la advertencia de tal circunstancia que la condiciona*”. Y el art. 19 establece: “*La prioridad entre dos o más inscripciones relativas al mismo inmueble se establecerá por la fecha y el número de presentación asignado a los documentos en el ordenamiento a que se refiere el artículo 40...*” o sea siguiendo el principio de la prioridad cronológica.

Por imperio legal todo documento subsiguiente, aunque el mismo resulte ser una medida cautelar, debe inscribirse en forma condicionada a la suerte de las referidas inscripciones anteriores.

Cuando se notifica al notario actuante de la existencia de una medida cautelar, no debería ser según el plexo legal vigente, un obstáculo para otorgar el acto dentro del plazo de vigencia del certificado (art.24 Ley 17.801), sin embargo la cuestión puede resultar controvertida. (ver en este trabajo punto 5. B). Restaría según nuestra postura que el notario actuante haga saber a los otorgantes de la existencia y contenido de la providencia judicial, a los efectos de evitar posibles fraudes o simulaciones y mantener el principio de buena fe.

⁷ Op.cit.2.

Con mayor razón, las medidas cautelares que ingresen al Registro de la Propiedad Inmueble durante el curso de la inscripción, deben respetar el principio de prioridad máxime las características de nuestro sistema declarativo.

Ha expresado la doctrina con énfasis⁸, “Con todo respeto, pero sin temores reverenciales, al anatema del desacato debe oponérsele el planteo de abuso de autoridad. El registrador no es superior al notario ni inferior al juez; por ello debe cumplir su cometido sin excesos ni sumisiones”.

El IV Congreso Nacional de Derecho Registral, Mendoza año 1982, en igual sentido se ha pronunciado el VI Congreso de Derecho Registral, Misiones año 1986 y el Congreso Nacional de Derecho Registral, Salta año 1993, al considerar que “la prohibición de innovar tiene el mismo tratamiento registral que las demás medidas precautorias”.

Existen fallos que avalan esta postura de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, “Robazza de Gutiérrez, Norma y otro c/Provincia de Buenos Aires”, año 1979⁹ y Rodríguez, Atenor c/Provincia de Buenos Aires s/demanda contencioso administrativa” año 1990.¹⁰

Se generan al menos, algunos casos conflictivos:

a) La orden judicial de anotación de un embargo sin consignar su monto. Sin duda, su anotación sería contradictoria al principio de especialidad. Sin embargo, frente a la insistencia judicial se suelen inscribir.

b) Otro tema controvertido suele ser las ampliaciones de embargos. El juez suele ordenarlas como tales cuando en realidad resultan ser a las claras la traba de nuevos embargos. Se complica en el caso en que el adquirente haya asumido la deuda hasta el monto del primer embargo y la medida ampliatoria ingresa al registro habiendo caducado la primera.

c) En el caso de las transmisiones de inmuebles provenientes de subastas judiciales no se requiere, en virtud de la ley de fondo, el requisito de la escritura pública (art.1184 Código Civil), la misma puede inscribirse con el acta judicial que aprueba la subasta. Hay casos en que el juez ordena la inscripción previa entrega de la posesión del inmueble. En principio, parecería que el registrador no tiene facultades para controlar si hubo o no entrega de posesión. El registro inmobiliario es sólo un registro de títulos. Podría ocurrir que el inmueble existieran otros tenedores que invocan derechos sobre el mismo, es de imaginar el tiempo que tardaría la ejecución de una sentencia de este tipo.

⁸ GARCIA CONI, Raúl y FRONTINI, Angel A. Derecho registral aplicado. Bs.As. 1993, págs. 246 y 247.

⁹ D.J.B.A. Tomo 117, pág.410.

¹⁰ Acuerdos y Sentencias. T1990-I, pág.42.

Si el oficio judicial no contiene la constancia del pago del precio, tampoco el registrador tiene facultades para su control y exigencia.

d) Las cesiones de derechos y acciones derivadas de la disolución de la sociedad conyugal y la forma exigida para ellas. (ver al respecto punto V a) de este trabajo).

e) Las hipotecas constituidas en garantía del acuerdo preventivo en el concurso o de excarcelaciones en materia penal. (ver al respecto punto V d) de este trabajo).

f) La orden judicial de la traba de un embargo contra un consorcio de copropietarios cuando no existen partes privativas del mismo y el juez decide trabarla contra cualquiera de los copropietarios. En principio, en este caso se estaría incumpliendo del principio del “tracto sucesivo”, en realidad el juicio de trabó contra el consorcio. La solución adoptada por el juez es por demás precaria.

g) Y no resiste comentario alguno, la afectación al sistema de propiedad horizontal por vía judicial por ser ampliamente violatorio con las normas del derecho de fondo.

Las soluciones a las que se llegan en todos los casos planteados hacen que no existan dudas que se impone una reforma legislativa al respecto.

5- Análisis de algunos casos de inconsistencia jurídica

a) SUPREMA CORTE DE JUSTICIA. PROVINCIA DE BUENOS AIRES. “JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA EN LO CIVIL Y COMERCIAL N°3 DEL DEPARTAMENTO JUDICIAL DE SAN NICOLAS C/ PODER EJECUTIVO (REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA PROVINCIA DE BS.AS. S/CONFLICTO DE PODERES”. AUTOS: “ETCHEBARNE JUAN PEDRO S/SUCESION AB INTESATATO”. 27 de noviembre de 1990.¹¹

En este caso el magistrado de primera instancia ordenó la inscripción en el Registro de la Propiedad de la declaratoria de herederos juntamente con una cesión de derechos y acciones hereditarios efectuada en autos con firmas certificadas por el actuario en acta judicial.

El Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires rechaza su inscripción, invocando la disposición técnico registral n°27/87 que resuelve que sólo se procederá a la toma de razón de las acciones y derechos hereditarios cuando estén instrumentadas en escritura pública y no cuando estén en escritos presentados en el sucesorio con firmas ratificadas por el actuario o en actas judiciales.

El Juez de primera instancia frente al rechazo ordenó al Director del Registro de la Propiedad a que efectuara la anotación definitiva o que en su defecto, previa anotación

¹¹ Resúmen de fotocopia de testimonio de la sentencia.

provisoria de la misma, elevara las actuaciones al Poder Ejecutivo para su decisión final del asunto.

El Gobernador de la Provincia de Buenos Aires, mediante decreto 987/90 resolvió denegar el pedido de inscripción definitiva.

Finalmente el magistrado interviniente resolvió con fecha 14-2-1990 elevar la cuestión planteada a la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires.

El Supremo Tribunal expresa: *“Que del modo en que han quedado expuestos los hechos corresponde a esta Suprema Corte resolver en forma originaria las causas de competencia ente los poderes públicos. Que corresponde determinar si el Registro de la Propiedad ha actuado arrogándose facultades que son propias al Poder Judicial. Que es indudable que el Registro de la Propiedad actúa en el ámbito de su competencia cuando examina la legalidad de las formas extrínsecas de los títulos. Pero no lo es menos, que el Poder Judicial tiene por misión la interpretación de la ley en último resorte (González; Joaquín.V. “Manual de la Constitución Argentina”, p.307). Siendo así, la negativa del Registro de la Propiedad para proceder a la inscripción de la cesión de derechos hereditarios se erige un cuestionamiento a una decisión judicial por vía notoriamente improcedente, que menoscaba el ámbito de la competencia constitucionalmente asignada al Poder Judicial. En efecto, el desvío se concreta al hacer prevalecer su propio criterio sobre el adoptado por un pronunciamiento judicial que por principio debió observar y no cuestionar, que es lo que el Poder Administrador en verdad ha hecho bajo la apariencia de una calificación registral, es lo decisivo para considerar ilegítima su actuación, ya que colisiona con elementales principios de nuestra organización jurídico política (arts.1, Const. Nac. y 1, 33 y cos., Const. Prov.). Ninguna norma del Código Civil, ni de Director de organismo provincial alguno, ni de cualquier otra naturaleza pueden derogar el principio de funcionamiento del Poder Judicial, sin el cual no existe sistema republicano. De allí la extrema trascendencia institucional de casos como el presente, porque todo funcionario del Poder Ejecutivo tiene regladas sus atribuciones y facultades y, en consecuencia, siempre podrá invocar normas que supuestamente le indujeran a no cumplir las decisiones judiciales. Corresponde entonces declarar la existencia de conflicto de poderes entre el Poder Judicial y el Poder Ejecutivo (art. 149 ins. 2 Const. Prov.) para resolver éste a favor de la presentación del primero, reputar ilegítima la decisión del Poder Ejecutivo y ordenar al Registro de la Propiedad que proceda, en el término de diez días, a inscribir definitivamente el convenio de cesión de derechos hereditarios efectuado por acuerdo de partes y ratificado por el señor Juez interviniente”*. Firmado H.Negri. A.C.Vivanco. E, Rodríguez Villar. E. V. Ghione. J.M. Salas.

b) REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL.
Expte. N°676/03.¹²

Ingresa al Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal medida cautelar el autos “PEIRANO, MAXIMILIABO C/HONG WU ZENG Y OTRO S/COBRO DE

¹² En REVISTA NOTARIAL. COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES. N°949, pág.868. Año 2004.

ALQUILERES”. JUZGADO DE PAZ LETRADO DE MORENO. *Que la medida judicial dirigida en estos autos a este organismo señala que el Registro debe abstenerse de proceder a la inscripción definitiva de una escritura que tuvo ingreso al mismo en tiempo y que se encuentra con inscripción provisional. Que sin perjuicio de la prioridad formal que dichos documentos poseen conforme a la Ley 17.801, la medida cautelar coloca al documento notarial cuya inscripción se ha petitionado **en situación de espera a lo que disponga al efecto, y según en derecho corresponda, al referido juzgado actuante...**, no se trata de una cuestión de prioridad de inscripción sino de un mandato judicial dirigido específicamente a la suspensión de la inscripción en tanto se mantengan sine die los efectos del referido ingreso. Que se hará saber al juzgado actuante. El Director del Registro de la Propiedad RESUELVE: Suspéndase el trámite de la calificación registral e inscripción que pudiere corresponder al documento notarial...de conformidad al mandato judicial contenido en oficio...El aludido documento quedará agregado al expte., hasta tanto sea levantada la medida judicial, dejándose constancia en el FR respectivo que los efectos de su ingreso se mantendrán sine die- en salvaguarda de la prioridad registral y demás efectos de la ley-. Se mantendrán asimismo sine die- sujeto a la resolución final del caso- los efectos del ingreso del embargo anotado en forma “condicionada”...*

c) AUTOS: JUZGADO DE PAZ LETRADO DE MORENO DEPARTAMENTO JUDICIAL MERCEDES C/REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL. EXPEDIENTE 676/03.

En relación al caso precitado en el punto b), se alza el escribano actuante.

El Tribunal se expide diciendo: “...*que no surge del escrito cuál es el gravamen personal que se causa, y que genéricamente se exponen cuestiones relacionadas con el derecho del comprador de buena fe y de la seguridad jurídica y la inoponibilidad de actos a terceros, respecto de quienes el escribano actuante no tiene representación alguna...Conste que el caso no se trata de una medida cautelar ingresada con posterioridad a la reserva de prioridad, sino de una orden directa del magistrado interviniente al registrador en el sentido que se abstenga de otorgar la inscripción definitiva de la escritura de venta de que se trata, y en dicho sentido se ha colocado al documento notarial en una situación de espera a las resultas de lo dispuesto por el juzgado actuante preservando la prioridad del caso, y que lo así resuelto compatibiliza adecuada y prudentemente todos los intereses en juego, con fundamento en la doctrina registral firme que allí se cita...Cabe señalar que de esta forma se ha acatado una decisión judicial, sin que surja de la legislación vigente que el registrador posea facultades suficientes para resistir una orden jurisdiccional emanada de autoridad competente, como resulta ser la que nos ocupa, cuando no se trata de una cuestión de prioridad registral.Se resuelve desestimar el recurso”.* Firmado. Julio.R. Moreno Hueyo. Carlos R. De Giorgis. Emilio M. Pascual.

d) OFICIO LIBRADO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES POR EL JUZGADO NACIONAL EN LO PENAL TRIBUTARIO 1 DE LA CAPITAL FEDERAL”.¹³

Medida ordenada en causa sobre evasión tributaria.

La Sala III de la Cámara de Casación Penal concedió la exención de prisión del imputado bajo caución real mediante un depósito en dinero en efectivo y mediante la constitución de una hipoteca en sede judicial con prescindencia de la intervención de un escribano, dado que nada obsta a que la Secretaría del Tribunal autorice las escrituras públicas correspondientes; sobre todo si se tiene en cuenta la celeridad y economía que se pretende imprimir al trámite.

Se agregan además los certificados expedidos a una escribana por parte del Registro de la Propiedad Inmueble con la finalidad de cumplir con los recaudos legales necesarios para la constitución del gravamen que se pretende.

El Registro de la Propiedad Inmueble, sin perjuicio de las consideraciones que le merecen los gravámenes así constituidos, ordena su inscripción como **“hipoteca judicial” por “estar dispuestas por el mandato del Juzgado y autos correspondientes al caso”**.

e) RABAZZI DE BERSEZIO STELLA MARIS C/REGISTRO GENERAL S/RECURSO DE RECALIFICACION. SALA CIVIL PRIMERA. PROVINCIA DE SANTA FE. Resolución N°369 Folio 375 Tomo 37.¹⁴

El Registro de la Propiedad de la Provincia de Santa Fe rechaza la inscripción definitiva de una escritura por no haberse cumplido con el requisito impuesto por el artículo 1277 del Código Civil en escritura de compraventa con hipoteca por saldo de precio.

La escribana actuante apela ante esta Sala.

Que si bien la calificación de la validez de los actos dispositivos es reconocida al registrador, pero que en este caso no se advierten razones para conferir al Registro facultades de examinar los requisitos sustanciales en la forma en que fuera concretado el acto, por cuanto corresponde mandar inscribir definitivamente la hipoteca constituida.

6- Breve análisis de la legislación comparada

República de Chile¹⁵:

Tratándose de cualquier inscripción procede la calificación; si la requiere un particular y ella no procediera, el Registrador se rehusará a practicarla y el requirente podrá recurrir ante el juez para que éste ordene la inscripción, pudiendo apelar la

¹³ Op. Cit. 5.

¹⁴ BOLETIN OFICIAL. Pcia. De Santa Fe. Enero, Febrero, Marzo de 1998.

¹⁵ Calificación Negativa de Documento Judicial. Autor Dr. Rojas García, Edmundo, República de Chile trabajo presentado en XV Encuentro del Comité de Consulta Registral. Guayaquil, Ecuador, entre los días 14 y 18 de agosto de 2000.

resolución judicial negativa; en el caso de ordenarse por un juez una actuación registral, no cabe que el registrador se rehúse, mas, si procede, se le presentarán al juez los motivos que obstan a su inscripción, y si no obstante dicha presentación el juez reitera la orden de inscripción, deberá el Registro proceder a practicarla, dejando constancia de que la realiza por orden judicial y con oposición del Registrador. **NO ES PROCEDENTE QUE EL REGISTRADOR INTERPONGA RECURSO ALGUNO.**

República de Perú¹⁶:

El artículo 2011 del Código Civil peruano establece que los registradores deberán calificar los documentos que se presentan a inscribir, estableciendo los aspectos a calificar, sin embargo el mismo artículo establece en forma expresa que **las resoluciones judiciales que ordenan inscripciones no serán objeto de calificación alguna por parte del registrador**, sólo se puede pedir informaciones o aclaraciones complementarias para llevar a cabo la inscripción. Por ende, el registrador debe inscribir todos los documentos de origen judicial que se le presenten sin calificar, ya que en caso contrario deberá responder por los daños y perjuicios que pueda ocasionar su negativa, como también daría lugar a sanciones penales. Esta disposición obligó al Registro a admitir títulos que incumplen normas y principios registrales, generándose inscripciones erróneas, lo que afecta la seguridad jurídica, toda vez que los referidos asientos adolecen de vicios que conforme a la normativa vigente, pueden dar lugar a su anulación y consecuente cancelación. En estos casos la responsabilidad de una incorrecta inscripción corresponde al juez que la ordenó, ya que el acatamiento del mandato judicial supone la renuncia del registrador, por mandato de la ley, al ejercicio de su función calificadora. No existe recurso alguno que pueda interponer el registrador contra una orden judicial de inscripción. El anhelo de los registradores de Perú es la modificación de su legislación de fondo que permita la calificación de los documentos de origen judicial.

República de Ecuador¹⁷:

La legislación ecuatoriana en materia registral, según los propios registradores, está totalmente desactualizada. Existe una ley general, pero ella no regula el tema de la calificación de las resoluciones judiciales. El Registro puede rechazar un documento de origen judicial; sin embargo, y por regla general, ante la reiteración de la orden judicial de practicar una actuación registral, el registrador debe estar a lo resuelto por el Juez o Tribunal, pero si lo ordenado contradice los preceptos constitucionales o es manifiestamente ilegal por quebrantamiento de leyes expresas o por usurpación de funciones por parte de quien la emite, debe abstenerse de cumplir tal orden, sin que por

¹⁶ “Calificación negativa de los documentos judiciales, posibilidad de interponer recursos en caso de reiteración del mandato judicial de practicar una inscripción previamente negada”. Autor: Dra. Díaz, Martha Silva, de Perú; trabajo presentado en XV Encuentro del Comité de Consulta Registral. Guayaquil, Ecuador, entre los días 14 y 18 de agosto de 2000.

¹⁷ “La función calificadora registral y las resoluciones judiciales de trascendencia inmobiliaria”. Autor: Dr. Alvear Icaza, Pedro, de Ecuador; trabajo presentado en XV Encuentro del Comité de Consulta Registral. Guayaquil, Ecuador, entre los días 14 y 18 de agosto de 2000.

tal abstención incurra en el delito de desacato. En estos casos de conflictos no existe un procedimiento judicial para solucionarlo, como tampoco existe jurisprudencia al respecto. El autor entiende que si se planteara este conflicto entre el registro y un órgano judicial, debería ser la Corte Superior de Justicia de cada distrito, quien lo resolviera, atendiendo a que tanto los jueces como los registradores están subordinados a ella orgánicamente.

España¹⁸:

La calificación registral tiene distinto alcance según el tipo de documento de que se trate: notarial, administrativo o judicial. La ley hipotecaria y el reglamento, prevén en cada caso la extensión de la calificación. En el caso de los documentos judiciales el registrador deberá calificar: a) la competencia del tribunal en sus aspectos territorial, por materia, por cuantía, etc; b) El mandato y procedimiento: en este caso debe existir congruencia entre el mandato y el procedimiento previsto en la legislación; c) Las formalidades extrínsecas del documento: en este caso se es un poco más flexible que en los documentos notariales y administrativos; d) Los obstáculos que surgen del mismo Registro: se refiere a que el registro debe calificar si el procedimiento judicial fue llevado a cabo con la intervención del titular Registral y que se hayan cumplido con todas las notificaciones que corresponden. Para el caso de documentos judiciales de origen extranjero previamente deberán ser reconocidos por el tribunal competente en España mediante el procedimiento del *exequatur*, salvo el caso de sentencias que acrediten hechos.

República de Costa Rica¹⁹:

Los documentos de origen judicial se califican igual que cualquier otro documento que sea presentado para su inscripción. En caso de que se deniegue la misma existen los recursos jerárquicos administrativos, primero y luego, finalizados los mismos, se admite la vía judicial.

República de Brasil²⁰:

El registrador practica un acto de jurisdicción voluntaria. En su actuación tiene autonomía y está fuera de la administración pública, pero sujeto al control estatal. En el caso de la calificación de documentos judiciales los mismos son calificados igual que cualquier otro documento, pudiendo ser impugnados por el registro, pero la

¹⁸ "Calificación Registral de documentos judiciales en España". Autor: Dr. Rodríguez José, de España; trabajo presentado en XV Encuentro del Comité de Consulta Registral. Guayaquil, Ecuador, entre los días 14 y 18 de agosto de 2000.

¹⁹ "La calificación e inscripción de los documentos sujetos a Registro. Autor: Lic. Murillo Rodríguez, de Costa Rica; trabajo presentado en XV Encuentro del Comité de Consulta Registral. Guayaquil, Ecuador, entre los días 14 y 18 de agosto de 2000.

²⁰ "La autonomía registral y el principio de la calificación". Autor: Dr. Lamana Paiva, Pedro, de Brasil; trabajo presentado en XV Encuentro del Comité de Consulta Registral. Guayaquil, Ecuador, entre los días 14 y 18 de agosto de 2000.

impugnación debe establecer detalladamente los motivos de la misma. En caso de conflicto será el tribunal superior quien deberá dirimirlo.

República de Colombia²¹:

Distingue entre los autos y las sentencias. Los primeros suponen una comunicación dentro de una etapa del proceso, pero sin la finalización del mismo. En principio deben ser acatados sin pretexto, sin embargo si son manifiestamente ilegales estas órdenes no pueden obligar al registrador. Esas providencias pueden producir los efectos dentro del proceso, pero como la función del registro no sólo es publicitar, si no que produce efectos jurídicos frente a terceros, el registro tiene la obligación de calificar y si es necesario oponerse a la registración de este tipo de órdenes. En el caso de las sentencias, éstas suponen la culminación de una serie de actos procesales y a su vez es susceptible de tener recursos. El autor afirma que el registrador no está obligado a cumplir las sentencias judiciales mientras éstas no culminen con su etapa de procedimiento, es decir, si no se encuentran debidamente ejecutoriadas y que en su oficio aparezca la nota de ejecutoria. Una vez ejecutoriadas, el registrador no puede oponerse a su registración, y carece de recursos que pueda interponer.

En síntesis, en cuanto a la calificación de documentos judiciales, podemos agrupar a los países en tres grupos. El primer grupo, donde los documentos judiciales deben ser registrados sin que pueda existir calificación alguna por parte del registrador (por ejemplo Perú). El segundo grupo, donde no existen normas específicas al efecto y que reciben un tratamiento igual a cualquier otro documento, es decir que se califican y el registrador puede oponerse a la registración definitiva del documento, permitiendo en este caso que el interesado interponga los recursos administrativos y judiciales que correspondan (por ejemplo Argentina, Costa Rica, Chile, entre otros). En estos países el registrador no puede interponer recurso para sostener la calificación que ha realizado. Y finalmente un tercer grupo, integrado por España, en donde la propia Ley Registral prevé la calificación de los documentos de origen judicial, tanto en el alcance que debe tener la calificación, como en los recursos que pueden interponerse.

7- Conclusión

En nuestro país, en la calificación de documentos judiciales rigen los mismos principios y normas jurídicas que son aplicables a cualquier tipo de documentos.

Ya no existen dudas respecto a la necesidad de plantear una reforma legislativa en el orden procesal respecto a una regulación clara y precisa de los recursos vinculados con la calificación judicial.

²¹ "Calificación Registral". Autor: Dr. Caraballo Gracia, Luis A., de Colombia; trabajo presentado en XV Encuentro del Comité de Consulta Registral. Guayaquil, Ecuador, entre los días 14 y 18 de agosto de 2000.

A los efectos de posibilitar la revisión de la calificación y evitar conflictos entre registradores y magistrados se recomienda *de lege ferenda*, prever en las normas registrales locales disposiciones al respecto.

Ante la reiteración o la insistencia tendientes a la registración de documentos judiciales observados por defectos subsanables o insubsanables el Registro confirmará o rectificará la calificación en el término previsto para resolver el recurso de apelación.

De confirmarse la observación, el Registro remitirá el documento y las actuaciones por un plazo perentorio al tribunal con competencia en materia registral, el cual resolverá sin más trámites también en plazo perentorio. En todos los casos serán aplicables las normas contenidas en la Ley 17.801 y el cumplimiento estricto de los principios registrales.

Se valora la recomendación de la creación de tribunales de apelación en materia registral con independencia del poder administrador. Esta propuesta supone respetar el principio de separación de poderes y de revisión final a cargo del Poder Judicial, auspiciando la celeridad procesal, especialización, independencia, economía de costos y sistematización jurisprudencial.

Las propuestas se realizan en la convicción que un derecho cargado de lagunas o sin suficiente capacidad de respuestas auspiciadas y defendidas por la doctrina no sólo *de lege data*, sino también *de lege ferenda*, no aporta a la seguridad jurídica.

La existencia de “seguridad jurídica” constituye un valor primordial dentro de todo orden jurídico. Un derecho en donde todo es frágil y cambiante, es muy difícil que sus destinatarios estén seguros acerca de sus derechos y deberes.

“La seguridad es el valor fundamental de lo jurídico...Sin seguridad jurídica no hay derecho, ni bueno, ni malo, ni de ninguna clase”²²

Nada nuevo hay bajo el sol... Ya decía Cicerón: “*Omnia sunt incerta quae a iure decessum est*”.²³

²² RECASÉNS SICHES, L. Vida humana, sociedad y Derecho. Porrúa. México. 1952, pág.225.

²³ CICERÓN. Epistulae ad familiares. IX, 16,3.

PONENCIAS

1- La función calificadora del registro de la propiedad inmueble es una tarea de control que permite el acceso al registro de títulos a los efectos de darle debida publicidad, tanto de origen notarial, administrativo o judicial, o lo impide en caso de oponerse algún obstáculo.

2- En todo título que accede al registro de la propiedad inmueble, existe una doble tarea calificadora, en primer término, la del autor del mismo y en segundo término, la del registrador, aunque de distinta naturaleza según lo regula la ley de fondo.

3- Esta duplicidad en los hechos, produce algunas situaciones problemáticas y conflictivas.

4- Si bien el “**principio de legalidad**” es común a todo el orden jurídico, e implica la sujeción a la normativa vigente, en materia registral, la ley obliga al registrador a controlar el efectivo cumplimiento de los requisitos legales a los efectos de beneficiarse con la protección que el sistema inscriptorio brinda.

5- Se califica en función de un examen de legalidad y como parte de él de factibilidad tanto jurídica (actos viciados de nulidad) como material (inexistencia de un inmueble).

6- Al efectuarse la calificación registral de instrumentos judiciales, no existe en nuestro sistema legal normas específicas, por lo que nos enfrentamos con una verdadera laguna jurídica.

7- El examen de legalidad es de máxima importancia para el registrador, y en este sentido suelen producirse posiciones encontradas cuando acceden al Registro documentos judiciales no susceptibles de ser registrados por defectos de forma o de fondo, en razón de que el juez, por esencia de su función detenta la calidad de custodio de la legalidad.

8- Muchas veces los jueces han interpretado que la registración por ellos dispuesta no puede ser denegada o suspendida alegando normas registrales, lo que por otra parte configuraría delito de desacato o desobediencia.

9- Se debe distinguir entre los casos en los que el juez peticona al registro, como un rogante más (pedido de inscripción de medidas precautorias) y los casos en que ejerce su potestad jurisdiccional y ordena al mismo una inscripción. En éstos últimos, luego de haberse cumplimentadas todas las etapas previstas por los ordenamientos procesales, habiendo obtenido una sentencia firme, sus pronunciamientos adquieren la calidad de “cosa juzgada”. Se hace notar que la mayoría de los conflictos entre el registrador y el juez se presentan en la solicitud de inscripción de medidas cautelares, en donde el último es un rogante más, siendo sus solicitudes meras peticiones.

10- Todo documento que ingresa al registro debe ser analizado por el registrador a los efectos de verificar si goza de autenticidad y certeza suficiente para justificar que sus datos sirvan de base al asiento a practicar. No constituyen una excepción los documentos de origen judicial. Si además el documento es un instrumento público debe estar suscripto por el funcionario autorizante.

11- El registrador, frente al documento judicial, examinará primero la posibilidad material y luego las formas extrínsecas, el tracto y la compatibilidad con otros asientos registrales. En cuanto a la competencia del magistrado, sólo en casos excepcionales podrá ser objeto de una observación registral.

12- Por imperio legal todo documento subsiguiente, aunque el mismo resulte ser una medida cautelar, debe inscribirse en forma condicionada a la suerte de las referidas inscripciones anteriores. Las medidas cautelares que ingresen al Registro de la Propiedad Inmueble durante el curso de la inscripción, deben respetar el principio de prioridad máxime las características de nuestro sistema declarativo.

13- En la calificación de documentos judiciales rigen los mismos principios y normas jurídicas que son aplicables a cualquier tipo de documentos.

14- Sin embargo, en materia de calificación registral de instrumentos de proveniencia judicial se advierten algunos casos conflictivos reiterados. Se hace necesario plantear una reforma legislativa en el orden procesal respecto a una regulación clara y precisa de los recursos vinculados con la calificación judicial.

15- A los efectos de posibilitar la revisión de la calificación y evitar conflictos entre registradores y magistrados se recomienda *de lege ferenda*, prever en las normas registrales locales disposiciones al respecto.

PROPUESTAS: Ante la reiteración o la insistencia tendientes a la registración de documentos judiciales observados por defectos subsanables o insubsanables el Registro confirmará o rectificará la calificación en el término previsto para resolver el recurso de apelación. De confirmarse la observación, el Registro remitirá el documento y las actuaciones por un plazo perentorio al tribunal con competencia en materia registral, el cual resolverá sin más trámites también en plazo perentorio. En todos los casos serán aplicables las normas contenidas en la Ley 17.801 y el cumplimiento estricto de los principios registrales.

16- Se valora la recomendación de la creación de tribunales de apelación en materia registral con independencia del poder administrador. Esta propuesta supone respetar el principio de separación de poderes y de revisión final a cargo del Poder Judicial, auspiciando la celeridad procesal, especialización, independencia, economía de costos y sistematización jurisprudencial.

17- Las propuestas se realizan en la convicción que un derecho cargado de lagunas o sin suficiente capacidad de respuestas auspiciadas y defendidas por la doctrina no sólo *de lege data* sino también *de lege ferenda*, no aporta a la seguridad jurídica.