

# **XV JORNADA NOTARIAL IBEROAMERICANA**

**MADRID, 2012**

## **PONENCIA DE LA REPUBLICA ARGENTINA**



**TEMA II: "Calificación y principio de legalidad".- Primigenia calificación notarial. Eficacia. Resultado. Seguridad jurídica. Títulos resultantes. Limitación a la calificación registral. Documentos en los que se debe basar. Responsabilidad de quien califica. Calificación de documento judicial. Conflicto de poderes.**

## **PONENCIAS**

- 1) La seguridad jurídica es un valor esencial para las comunidades en general y para el tráfico inmobiliario en especial.
- 2) La seguridad jurídica genera siempre seguridad económica. Esta última en cambio, sin seguridad jurídica, puede garantizar a través de sistemas tales como el seguro de títulos una compensación dineraria, pero no protege el dominio del bien inmueble que no es fungible.-
- 3) Cualquiera sea el sistema registral que se aplique, la seguridad jurídica preventiva en materia inmobiliaria presupone el ingreso de documentos auténticos y un registro eficiente.
- 4) Los sistemas normativos que exigen el documento público como forma legalmente impuesta para la mutación de los derechos reales inmobiliarios, son garantía de autenticidad, legitimidad, legalidad y certeza ya que hacen plena fe de la existencia material de los hechos que hubiesen ocurrido en presencia del oficial público o cumplidos por él.
- 5) El principio de legalidad es un principio general del derecho e implica actuar conforme a las normas legales vigentes.- La calificación es la evaluación que permite determinar si los recaudos legales están cumplidos.
- 6) El notario debe calificar la identidad, capacidad y legitimación de los otorgantes con relación al acto jurídico requerido, la documentación habilitante presentada cuando actúan como representantes legales, voluntarios u orgánicos, y los antecedentes dominiales y registrales así como el encuadre jurídico que debe darse a la voluntad de las partes.
- 7) Los registradores tienen que calificar ateniéndose exclusivamente a lo que resulta de los documentos que ingresan y de los asientos respectivos en el registro inmobiliario. En ningún caso pueden convertirse en investigadores y calificar conforme a datos que obtengan fuera del registro y del documento.

- 8) Los límites de la calificación del registrador dependerán del sistema de adquisición de derechos reales vigente en cada país y del tipo de documento que ingrese al registro.
- 9) En los países donde los registros son declarativos y no convalidantes, el derecho real se adquiere fuera del registro, el documento que ingresa hace plena fe de su contenido, es decir es un documento auténtico, el efecto de la registración es la publicidad a terceros registrales interesados, y esta forma de publicidad convive con otras publicidades como la posesoria o la cartular, la facultad de calificar del registrador es más limitada.
- 10) En los países donde el derecho real nace con título y modo sin registración, la calificación de aspectos sustanciales debe ser efectuada en oportunidad del nacimiento del derecho por el autor del documento para garantizar la seguridad jurídica preventiva en el momento oportuno.
- 11) El registrador debe calificar la competencia del funcionario autorizante, la forma del documento, su vocación registral, el cumplimiento de los principios de rogación, tracto, prioridad, y especialidad en cuanto al inmueble y al titular,
- 12) El control de legalidad y consecuente calificación del registrador se extiende a todos los documentos que ingresan al Registro, ya sean de origen notarial, judicial o administrativo debiendo ser ejercido en forma independiente y con pleno acatamiento a la legislación vigente en cada país, al servicio de seguridad jurídica.
- 13) La facultad calificadora del registrador no debe extenderse a aspectos que han sido ponderados y calificados por el autor del documento por cuanto ello implicaría calificar la actuación del funcionario autorizante no el documento que es su único objeto.-
- 14) El funcionario autorizante del documento y el registrador tienen la facultad y la obligación de hacer el control de legalidad mediante la calificación y como correlato natural asumen la responsabilidad emergente para el caso de ausencia de calificación o calificación errónea.

# **XV JORNADA NOTARIAL IBEROAMERICANA**

MADRID, 2012

## **PONENCIA DE LA REPUBLICA ARGENTINA**

**TEMA II:** "Calificación y principio de legalidad". Primigenia calificación notarial. Eficacia. Resultado. Seguridad jurídica. Títulos resultantes. Limitación a la calificación registral. Documentos en los que se debe basar. Responsabilidad de quien califica. Calificación de documento judicial. Conflicto de poderes.

**Coordinador Internacional:** Elba María de los Ángeles Frontini. Argentina.

**Coordinadora Nacional Argentina:** Zulma Aurora Dodda.

### **Autores:**

Casal Patricia  
Di Castelnuovo Gastón  
Dodda Zulma  
Panero Federico J.  
Podrez Yaniz Sabina  
Regis Ariel E.

### **Colaboradores:**

Barás Cecilia  
Ballina Benites Emilio  
Criso Alejandra  
Diaz Nadina Mariel  
Gonzalez Mantelli Julián  
Iglesias María Cristina  
Julián Micaela  
Morgenstern Nora  
Muñis de León Alba  
Nadela Sebastián  
Pangallo Lucia Romero  
Salóm Matias  
Rebagliati Claudia



*Consejo Federal del Notariado Argentino*

**INDICE DE CONTENIDO**

<b>1</b>	<b>SEGURIDAD JURÍDICA .....</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>PRINCIPIOS REGISTRALES.....</b>	<b>21</b>
2.1	PRINCIPIOS GENERALES DEL DERECHO .....	21
2.2	Concepto .....	21
2.2.1	<b>FUNCIONES .....</b>	<b>22</b>
2.2.2	<b>GÉNESIS en la legislación argentina .....</b>	<b>24</b>
2.3	PRINCIPIO DE LEGALIDAD .....	27
2.3.1	Concepto .....	27
2.3.2	<b>Estado de derecho - División de poderes - Principio de legalidad .....</b>	<b>28</b>
2.3.3	<b>El principio de legalidad en sentido amplio y en sentido técnico jurídico registral.....</b>	<b>30</b>
<b>3</b>	<b>LA FUNCION CALIFICADORA</b>	
3.1	CONCEPTO .....	31
3.2	RELACION CON EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD.....	32
3.3	RELACION CON EL SISTEMA de ADQUISICION DEL DERECHO REAL 18	
3.4	RELACION CON EL DOCUMENTO QUE ACCEDE AL REGISTRO .....	19
<b>4</b>	<b>LA CALIFICACION NOTARIAL EN LA CREACION DEL DOCUMENTO .....</b>	<b>38</b>
4.1	Concepción amplia y restringida de la voz calificación en el ámbito notarial.....	38
4.2	Asesoramiento, consejo y conformación del documento notarial. Las operaciones de ejercicio.....	40
4.3	Valor del documento notarial en el tráfico jurídico .....	42
4.4	Las nulidades en el ámbito notarial .....	453
<b>5</b>	<b>CALIFICACION DEL AUTOR DEL DOCUMENTO JUDICIAL .....</b>	<b>464</b>
5.1	Situaciones jurídicas de origen judicial y su documentación.....	47
5.2	Documentos que contengan situaciones de origen judicial .....	48
5.3	Límites a la potestad judicial en materia de documentos registrables .....	49
5.3.1	<b>El principio de legalidad como valladar a la actuación judicial en el otorgamiento de actos que contengan situaciones jurídicas registrables .....</b>	<b>49</b>
<b>6</b>	<b>CALIFICACION DEL AUTOR DEL DOCUMENTO ADMINISTRATIVO .....</b>	<b>52</b>
6.1	Competencia administrativa .....	52
6.2	Situaciones registrables de origen administrativo.....	53
6.3	CALIFICACION DEL DOCUMENTO ADMINISTRATIVO .....	53
<b>7</b>	<b>INSTRUMENTOS PRIVADOS.....</b>	<b>53</b>
7.1	Noción. Requisitos del instrumento privado y del instrumento privado registrable .....	53



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

7.2 Instrumentos privados con vocación registral .....	54
7.3 Los instrumentos privados, calificación registral y seguridad jurídica dinámica .....	55
<b>8 OBJETO SOBRE EL CUAL RECAE LA CALIFICACION REGISTRAL. ....</b>	<b>29</b>
8.1 Documento registrable en la Ley Argentina .....	29
<b>8.1.1 Los documentos .....</b>	<b>29</b>
<b>8.1.2 Forma y contenido del acto jurídico .....</b>	<b>30</b>
<b>8.1.3 Clasificación de los instrumentos en la legislación argentina y su relación con los documentos registrables .....</b>	<b>59</b>
<b>8.1.4 Instrumento Público y la autenticidad documental .....</b>	<b>61</b>
8.2 Requisitos formales de los instrumentos públicos .....	32
<b>8.2.1 Valor probatorio del instrumento público. Aspectos dotados de fe pública .....</b>	<b>632</b>
<b>8.2.2 El documento público y su función en el tráfico jurídico. El documento autosuficiente .....</b>	<b>65</b>
<b>9 CALIFICACION REGISTRAL .....</b>	<b>70</b>
9.1 Aspectos generales .....	70
9.2 Naturaleza. Caracteres .....	36
<b>9.3 ORGANIZACIÓN Y COMPETENCIA DE LOS REGISTROS ARGENTINOS .....</b>	<b>73</b>
9.4 Objeto de la calificación registral en ARGENTINA .....	37
<b>9.5 POSTURAS DOCTRINARIAS SOBRE LA CALIFICACION REGISTRAL EN ARGENTINA .....</b>	<b>76</b>
9.6 EL PLENARIO "FEIDMAN". .....	39
9.7 ASPECTOS CALIFICABLES POR EL REGISTRADOR .....	83
9.8 PRINCIPIOS QUE DELIMITAN LA FUNCION CALIFICADORA .....	87
9.9 CALIFICACION DE LAS FORMAS EXTRINSECAS .....	90
<b>9.10 NULIDADES Y DEFECTOS DE FORMA Y FONDO DEL ACTO JURIDICO .....</b>	<b>91</b>
9.11 SUPERPOSICION CON LA CALIFICACION REGISTRAL .....	95
9.12 LIMITES A LA CALIFICACION .....	99
<b>9.12.1 La sospecha y la certeza de la comisión de un delito 100</b>	
9.13 CIERRE DEL CAPITULO .....	49
<b>10 CALIFICACION DEL DOCUMENTO JUDICIAL .....</b>	<b>104</b>
10.1 El rechazo u observación de los documentos judiciales .....	109
<b>10.1.1 Su relación con la desobediencia de la manda judicial .....</b>	<b>109</b>
<b>11 RESPONSABILIDADES .....</b>	<b>52</b>
11.1 DEL AUTOR DEL DOCUMENTO .....	109
11.2 RESPONSABILIDAD DEL REGISTRADOR .....	110



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

### 1 SEGURIDAD JURÍDICA

Desde el comienzo mismo de la historia de la humanidad encontramos antecedentes que aluden a determinadas exigencias de seguridad jurídica o, cuando menos, a lo que hoy entendemos por ella. Vinculando el derecho y la certeza, decía Cicerón: *“Omnia sunt incerta cuae a iure decesum est”*.<sup>1</sup>

La seguridad, en su acepción más general, relativa a la persona, implica estar a salvo de daño o riesgo, libre de peligro, sin sospechas, sin dudas y en consecuencia, vivir en la certeza y la confianza.

“Seguridad” proviene del latín *“securitas”*, que deriva del adjetivo *“securus”* (de *“secura”*) que significa estar *seguros de algo* y libres de cuidados.

Al mismo tiempo, la **seguridad jurídica** es, entre otros, un valor del Derecho, que se traduce en la **certeza**, tanto en su publicidad como en su aplicación, de conocer con la debida antelación lo previsto como prohibido, mandado y permitido dentro de la estructura de un orden jurídico, ya sea de un individuo para con los demás, como de los demás para con él mismo.

Existen distintas posturas doctrinarias acerca de su relevancia.

Están quienes ignoran, desconfían o rechazan la seguridad jurídica: la concepción marxista, por asociarlo al egoísmo burgués y a la necesidad de control; los totalitarismos ya que enarbolan la bandera de “vivir peligrosamente”, y el pensamiento postmoderno, por considerarla un sueño encubridor. Así Frank, ve la seguridad como un “rasgo de la mentalidad infantil” adscripta a la falta de madurez y responsabilidad y

---

<sup>1</sup> CICERÓN, Marco Tulio. Epistulae ad familiares, IX, 16,3-



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

que “*much of the uncertainty of law is not an unfortunate accident: it is of immense social value*”<sup>2</sup>

Por su parte, *Kelsen* califica como “ficción la pretensión de que cada norma general sólo admite una solución tal cual lo postula la jurisprudencia tradicional para mantener el ideal seguridad jurídica”.<sup>3</sup>

En oposición al pensamiento anterior, entienden otros, que la seguridad jurídica no sólo es algo valioso para el derecho, sino el fin u objetivo más importante que éste debe conseguir, aún a costa de la justicia. Así, *Goethe* prefiere la injusticia al desorden y *Benthan* concibe a la seguridad como el signo distintivo de la civilización. Por su parte, para *Radbruch* “es más importante la existencia de un orden jurídico que su justicia y finalidad; estas últimas son las grandes tareas secundarias del derecho, la primera consentida por todas es la seguridad, es decir el orden, la paz”.<sup>4</sup>

En igual sentido, *Recaséns Sichés*, cuando manifiesta que “la seguridad es el valor fundamental de lo jurídico [...] sin seguridad jurídica no hay derecho, ni bueno, ni malo, ni de ninguna clase [...] la seguridad es el motivo radical o la razón de ser del derecho”.<sup>5</sup>

En una tercera postura están quienes consideran que la seguridad jurídica tiene un objeto propio que no puede ser asimilado al de la justicia, aunque se interrelacionen. Así *Cossio*, “la justicia y los otros valores bilaterales se reclaman recíprocamente como lo hacen el

---

<sup>2</sup> FRANK, Jeremy. *Law and de modern mind*. Stevens. N.York-Londres. 1949, p.7

<sup>3</sup> KELSEN, Hans. *Teoría Pura del Derecho*. UNAM. México, 1979, p.356.

<sup>4</sup> RADBRUCH, Gustav. *Filosofía del Derecho*. Rev.de Derecho Privado. Madrid, 1959, p.96.

<sup>5</sup> RECASÉNS SICHÉS, Luis. *Vida humana, sociedad y Derecho*. Porrúa, México, 1952, p.95



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

todo y las partes, en el que el todo es algo más que la suma de las partes, aunque no existe sin ellas”.<sup>6</sup>

Asimilan otros la seguridad jurídica a la justicia. *Massini Correas*, autor iusnaturalista, nos dice: “Esta prelación de la justicia general que subordina los actos de las restantes formas de justicia al bien común, es la única capaz de justificar y dar razón de instituciones tales como la prescripción adquisitiva o la cosa juzgada. No existe, por lo tanto, una multiplicidad de valores jurídicos; sólo la justicia puede ser forma o valor del derecho”.<sup>7</sup>

Por último, quieren algunos ver a la seguridad jurídica como un valor anexo o adjetivo de la justicia. Así, *Atienza*: “Por seguridad jurídica en sentido estricto debe entenderse la capacidad de un determinado ordenamiento jurídico para ser previsible, es decir, seguros, los valores de libertad e igualdad. Esto quiere decir que la seguridad –en este tercer nivel que presupone los anteriores– se concibe esencialmente como un valor adjetivo respecto de los otros dos que componen la idea de justicia. Entendida de esta forma, creo que puede evitarse un uso ideológico de la expresión seguridad jurídica que se basa precisamente en la substanciación de este concepto”.<sup>8</sup>

En esta misma posición, *Vigo* afirma que “para que exista “derecho” en sentido estricto se requiere de un mínimo contenido de justicia; de modo que si nos enfrentamos a algo claro, grave y absolutamente injusto estaremos sólo frente a una apariencia de derecho pero no ante algo que merezca ser llamado derecho y, por ende, que obligue a sus destinatarios a imponer las consecuencias previstas

---

<sup>6</sup> COSSIO, Carlos. *La teoría egológica del derecho*. Abeledo Perrot, Bs.As., 1964, p.611.

<sup>7</sup> MASSINI CORREAS, Carlos Ignacio. *El Derecho, los derechos humanos y el valor del Derecho*. Abeledo Perrot, Bs.As. 1987, p. 319.



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

en el mismo. Decimos un mínimo porque estamos en el orden práctico y porque además la justicia admite grados, no es posible entonces, hacer planteos matemáticos propios de los saberes teóricos ni tampoco suponer antagónicamente que no hay más que dos posibilidades: derecho totalmente totalmente justo o pretensión de derecho totalmente injusto”.<sup>9</sup>

Así también, “La seguridad jurídica resulta ser una nota accidental del derecho, lo que no significa que no tenga un valor trascendente para el mismo. Sería posible, entonces, pensar en un Derecho que careciera de seguridad y no por ello dejaría de ser tal, pero su aplicación devendría disvaliosa pues sus destinatarios no contarían con la necesaria previsibilidad”.<sup>10</sup>

El Estado como máximo exponente del poder público y primer regulador de las relaciones en sociedad, no sólo establece (o debe establecer) las disposiciones legales a seguir, sino que en un sentido más amplio tiene la obligación de crear un ámbito general de "seguridad jurídica" al ejercer su poder, jurídico y legislativo.

La seguridad jurídica es, en definitiva, la garantía dada al individuo por el Estado de modo que su persona, sus bienes y sus derechos no serán violentados o que, si esto último llegara a producirse, le serán asegurados por la sociedad, la protección y reparación de los mismos.

La seguridad jurídica es la «certeza del derecho» que tiene el individuo de modo que su situación jurídica no será modificada más

---

<sup>8</sup> ATIENZA, Manuel. Introducción al Derecho. Barcanova, Barcelona, 1985, p. 118.

<sup>9</sup> VIGO, Rodolfo L. Interpretación Jurídica. Rubinzal Culzoni Editores, Santa Fe, 1999, p.270/1.

<sup>10</sup> PONENCIA ARGENTINA al XXVI Congreso Internacional del Notariado Latino, celebrado en Marraqueck, Marruecos, en octubre de 2010.



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

que por procedimientos regulares y conductos legales establecidos, previa y debidamente publicados.

Son principios típicamente derivados de la seguridad jurídica:

- 1) la irretroactividad de la ley,
- 2) la tipificación legal de los delitos y las penas,
- 3) las garantías constitucionales,
- 4) la cosa juzgada,
- 5) la caducidad de las acciones,
- 6) la prescripción.

Como ya se ha señalado, existen grandes contactos entre el concepto de “seguridad” y el de “predicción”. Es propio del ámbito jurídico indagar en el contenido de las normas para arribar a determinadas consecuencias. Como dijo *Cueto Rúa*: “no existe derecho en arenas movedizas”.<sup>11</sup>

Sin embargo, la seguridad jurídica no significa inmovilidad o mantenimiento indefinido del *statu quo*. Implica sí predicción de lo que puede suceder en un marco jurídico estable y confiable. Y es en ese contexto es donde se genera “**la seguridad jurídica preventiva**” que requiere una adhesión espontánea de los interesados.

Esta adhesión, libre e informada en la contratación privada, se obtiene en nuestros sistemas, de manera primordial, delegando el Estado en el notariado parte de su poder de imperio, en este caso, de sus facultades fideifacientes, pero bajo un contexto determinado que – reiteramos– asegure y resguarde el estricto cumplimiento de esta función pública.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> CUETO RÚA, Julio César. Prólogo a la obra de Frank Jerome. *Derecho e incertidumbre*. México, 1991, p. 14.

<sup>12</sup> Entre ellas: riguroso examen de oposición y antecedentes para acceder a la función, estricto régimen de incompatibilidades e inhabilidades personales y funcionales, permanente contralor



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

El documento notarial constituye un claro ejemplo de armonización entre la liberalidad imperante en las contrataciones entre las personas por aplicación del principio de la autonomía de la voluntad y el respeto y ceñimiento a la seguridad jurídica.

La seguridad requiere la existencia de reglas generales que permitan a los distintos operadores del derecho, medir los distintos problemas posibilitando un tratamiento igualitario de los casos iguales y un marco para el cálculo jurídico futuro.

El derecho es un proceso de concreción y determinación creciente en el que participan varios autores. Parte de lo jurídico general (reglas constitucionales, legales, consuetudinarias) para culminar en lo absolutamente individual, cuando dispone sobre una conducta histórica y los efectos jurídicos de la misma. Procura así asegurar que los destinatarios de las normas jurídicas conozcan los derechos y deberes que las mismas le atribuyen. **Cuando existe dispersión, superposición y redundancia normativa hay irremediablemente inseguridad jurídica.** A modo de ejemplo, en nuestro país abundan normas de este tipo dictadas por la Administración Federal de Ingresos Públicos, el Banco Central de la República Argentina y otras normas tributarias en general, las que no cuentan además con un sistema de debida publicidad. No debemos olvidar que la ignorancia de la ley no es excusa para su incumplimiento. En ocasiones tenemos la impresión de encontrarnos con normas que entorpecen y complican el camino para ajustar las conductas de los individuos a ellas.

---

disciplinario, tarifado sistema de aranceles para garantía y conocimiento previo de los usuarios del servicio, y grave y cuádruple cuadro de responsabilidades (civil, penal, tributario/administrativa y funcional).



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

Se requiere necesariamente un sistema de publicidad de las normas desde su dictado y durante todo el proceso de su validez. En nuestro país obtener la información acerca de muchas de las normas válidas y vigentes no es tarea sencilla y la superabundancia de normas conspira contra esta exigencia.

Como aspiración se impone un proceso de depuración de normas jurídicas con el fin de simplificar, aunar la información correspondiente e implementar los mecanismos necesarios para que cualquier ciudadano pueda saber cuáles son sus derechos y sus deberes. Un derecho cargado de “lagunas” o sin suficiente capacidad de respuestas auspiciosas atenta contra la seguridad jurídica.

Se requiere además que las disposiciones resulten comprensibles y no generen dudas respecto del marco regulatorio. Las mismas deberían ser estructural y lingüísticamente inteligibles, con la debida coherencia interna. Muchas complicaciones interpretativas podrían evitarse si la norma se redacta en forma clara y precisa. *Atienza* advierte que la racionalidad en la aplicación de la ley depende de lo que llama “racionalidad lingüística” entendida en el sentido de “que el emisor (editor) debe ser capaz de transmitir de forma inteligible un mensaje (la ley) al receptor (el destinatario)”.<sup>13</sup>

Existe también en nuestro sistema jurídico, de raigambre continental, la convicción de modificar y sustituir las leyes sólo cuando sea necesario. Si bien esta exigencia tiene una vinculación directa con la fuente legislativa, corresponde extenderla a todas aquellas de carácter jurídico. Recordemos a *Perelman*<sup>14</sup> quien señala la existencia del “principio de inercia”, que obliga a los jueces a justificar las

---

<sup>13</sup> ATIENZA, M. *Las razones del Derecho. Teorías de la argumentación jurídica*. Centro de Estudios Constitucionales. Madrid, 1991, p.238.

<sup>14</sup> PERELMAN C. y OLBRECHTS TYTECA, L. *La nueva retórica*. Tratado de la Argumentación. París, 1958, p. 142.



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

modificaciones en su jurisprudencia. Una determinación rápida y poco estudiada no es el mejor camino para la estabilidad. Un derecho en donde todo es cambiante y frágil afecta la seguridad de sus destinatarios.

Frente al posible conflicto, la instancia de la cosa juzgada en sede judicial guarda relación directa con la seguridad ya que aporta un esclarecimiento definitivo al mismo. Sin embargo, muchas veces no resulta fácil acceder a la justicia. La acumulación de casos planteados hacen que sus tiempos sean lentos y desgastantes. Cabe subrayar que la seguridad jurídica está interesada en la oportunidad de su resolución.

Las sociedades que tienen una fuerte conciencia de los deberes en general hacia los otros y la sociedad, ven facilitado el cumplimiento del derecho y logran instaurar un orden social mucho más completo y ventajoso para el buen vivir del ciudadano. Allí donde se aplican además de las sanciones jurídicas, las sanciones sociales y las morales, se incrementa sustancialmente la seguridad jurídica.

Diremos también que la seguridad jurídica requiere del auxilio que la economía pueda proveer al derecho y a los juristas, aportando la existencia de un sistema estable con moneda sólida que funcione eficazmente como instrumento legal de pago, como medida de valor o de precio de los diferentes bienes y servicios, como instrumento directo de intercambios.

El notario debidamente capacitado, como asesor imparcial y hacedor del documento puede y debe encauzar la voluntad de las partes, coadyuvar a la previsibilidad jurídica, a la posibilidad de evaluar situaciones futuras en orden a los efectos que podrían acarrear ciertos comportamientos u omisiones de sus requirentes. Sin duda alguna, la figura del notario contribuye a la existencia de la seguridad jurídica.



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

Entendemos conducente decir que “El notario es hacedor de la seguridad jurídica preventiva en la medida en la que no sólo la asegura sino que la construye, la realiza y la perpetúa” y también que “El fenómeno notarial encuentra su razón de ser en la naturaleza social del hombre y nace como respuesta a la ancestral necesidad de certeza, previsión y estabilidad, es decir de seguridad jurídica que la comunidad requiere”<sup>15</sup>

Como respuesta a ese fenómeno nace la institución notarial que fue moldeándose de acuerdo con la idiosincrasia de cada pueblo, dando así origen a los distintos sistemas.

Entre nosotros, pueblos de origen greco-romano, el sistema latino constituye un fiel reflejo de nuestra concepción social, cultural y filosófica. De allí el modo de relacionarnos no sólo entre nosotros, como sujetos, sino también con las cosas mismas. Entablamos con ellas vínculos hartamente complejos, no sólo desde lo jurídico y económico sino y especialmente desde lo social y psicológico, que exceden la sola materialidad. Es por ello que no nos resulta suficiente ni nos conformamos con la simple indemnización ante la pérdida de los derechos y la propiedad. Por ello, *nuestro orden jurídico instrumenta un sistema que pretende brindar al titular del dominio una seguridad jurídica plena.*

El notario, en este sistema, es un profesional del derecho a cargo de una función que por su importancia social debe considerarse pública. Es depositario de la fe pública pero su labor no se agota allí. En la actualidad se ha convertido en un verdadero protagonista de los actos y en un actor imparcial en toda la etapa negocial, para lo cual debe capacitarse permanentemente y profesar principios éticos inquebrantables.

---

<sup>15</sup> PONENCIA ARGENTINA, ya citada.



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

La concepción filosófica y las costumbres de los pueblos de raigambre anglosajona, en cambio, generaron un sistema completamente distinto, en el cual lo esencial está constituido por el resarcimiento del daño, lo que en su construcción y evolución dio lugar al denominado “seguro de títulos”. Como puede apreciarse, esto poco tiene que ver con el criterio de la permanencia del sujeto en el ejercicio del derecho cuya titularidad ha adquirido.

Si bien la dicotomía planteada responde entonces a cada idiosincrasia, se pretende desacreditar el sistema latino, cuestionando la función notarial desde una visión pragmática y utilitarista (por demás, falsa) que centra en la economía el sentido y la justificación de cualquier decisión.

Así, se escuchan fuertes críticas a la función que desempeña el Notariado Latino<sup>16</sup> en aras a una pretendida celeridad de los negocios, señalándolo, erróneamente, como un obstáculo o freno a la diligencia requerida –desde siempre y acrecentada en nuestros días– en las transacciones comerciales. Aseguramos, no obstante, que los argumentos de estos detractores del Notariado Latino, tratan de confundir las cosas con el único fin de imponer su parecer en la lamentable búsqueda de intereses económicos que sólo benefician a determinados grupos y no a la comunidad toda.

Sin embargo, la comunidad mundial reclama hoy, más que nunca, seguridad jurídica y certidumbre en la existencia de los derechos individuales. Con razón se ha dicho que *“en una época como la nuestra, donde la inseguridad se ha convertido en la dimensión estructural de la vida personal, profesional y pública de cada uno de nosotros, no es un hecho casual que la cuestión de la “certeza del derecho” nuevamente haya cobrado importancia, no sólo en los estudios*

---

<sup>16</sup> Informe del Banco Mundial “*Doing Bussines*”, 2004.



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

*doctrinarios de los juristas, sino también en el análisis económico, político y social, en las decisiones de las cortes, e incluso en las propuestas legislativas*".<sup>17</sup>

Por ello, el notario tiene cada vez más ganado su prestigio en las sociedades que han adoptado el tipo latino. Frente a la incertidumbre, a la complejidad en la regulación normativa –que en muchos de los casos genera una verdadera intromisión del Estado en la autonomía de la voluntad– y la falta de confiabilidad en los órganos jurisdiccionales, es su figura la que reiteradamente ha servido para acercar a las partes, logrando acuerdos razonables, justos y equitativos, que no hubieran sido posibles sin su intervención. Y aquí, de nuevo, nos encontramos con *la verdadera misión del notario, que no es otra que la de proyectar desde el Derecho la solución o conducta jurídica que corresponde adoptar, no adoptar o está permitido adoptar para el caso.*

El notario ejerce una de las más nobles tareas entre los hoy denominados operadores del derecho. Su función excede la de un mero documentador, su principal cometido es precaver, prevenir el litigio, actuar en forma imparcial entre las partes, mediando permanentemente en la regulación de sus intereses, y dando forma adecuada al interactuar de las respectivas autonomías de voluntad. Se ha dicho con acierto que “el notario lo que hace en realidad es interpretar, ‘traducir’ (en su auténtico sentido etimológico de *transducere*, llevar a) la realidad social al campo del Derecho, trasladar el hecho al Derecho, ‘ligar la Ley al hecho’...”.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> GUIDO ALPA. *La certeza del derecho en la edad de la incertidumbre*. Rev. La Ley. Diario del 8 de marzo de 2006.

<sup>18</sup> CARNELUTTI, Francesco. Disertación en la Academia Matritense del Notariado, Revista Internacional del Notariado, pág. 121. Y agrega: “a los Notarios les cuadra perfectamente la categoría de ‘escultores del Derecho’. Porque la función del Notario –que formalmente es también, como en el caso del Juez, la de juzgar– se encamina directamente a que



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

Tal como dijo Monseñor Doctor Antonio López Peláez, “Nada por lo común existe sin razón bastante de existir. Cuando una institución aparece bajo todos los cielos y en todas las centurias, entre las más distintas civilizaciones y las más contrapuestas costumbres, responde indudablemente a una gran necesidad social y profundiza sus raíces en lo más íntimo de la naturaleza humana. Abrid la historia del mundo y desde sus primeras páginas, con más claridad a medida que vayáis leyendo, si bien no en todas partes con los mismos nombres y con igual fisonomía, veréis el notariado, destacándose, robusteciéndose, ensanchando su esfera de acción al compás que los pueblos crecen y progresan”.<sup>19</sup>

El notario procura que no sean vulnerados los mecanismos de protección de los contratantes frente a las crisis económicas A lo ya

---

la voluntad declarada de las partes vaya por sus cauces normales evitando toda posibilidad de litigio. Los romanos a este respecto han dejado esculpidas en tres palabras maravillosas la actividad del jurista. Para ellos el jurista debía *'cavere, postulare, respondere'*. *Postulare*, es la actividad específica del abogado defensor. *Respondere*, es la actividad común al Notario y al abogado defensor. *Cavere*, esto es precaver, que es la función específica del Notario y sin duda la más alta y hermosa, porque obliga al Notario a hablar claro, con sabiduría y honestidad (...) Cuando se trata de ganar o perder una causa litigiosa puede bastar el conocimiento del Derecho; cuando se trata de llegar al fondo de un negocio jurídico en el que entran en juego razones de suprema importancia, la capacidad técnica no basta, hace falta la idoneidad moral, la honestidad. Por eso el Notario es, ante todo y sobre todo, el ‘hombre de la buena fe’. El Notario es el hombre del cual se puede fiar, al cual se le cuentan los propios negocios y los propios afanes.”

<sup>19</sup> Estas palabras fueron pronunciadas el 6 de mayo de 1914, en el sermón de la misa que tuvo lugar en la Iglesia de San Agustín, Barcelona, España, en los festejos que se celebraron en honor de San Juan Evangelista, Patrono del Colegio Notarial de Cataluña. El Notariado, Ed. Colegio de Escribanos, vol. 1, 1971, pág. 7. Citado por Jorge A. Bollini, en “Organización del Notariado Latino”. Revista Notarial, Separata 863.



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

apuntado, deberíamos agregar que su intervención previa al otorgamiento de todo acto tiene mucho de prospectivo, al determinar el escenario futuro en el que se desenvolverá y sus posibles consecuencias. Agreguemos que al constituirse el documento notarial en un documento “seguro”, también los Registros serán seguros y adecuados a los fines que persiguen; que las organizaciones colegiales, día a día, van consolidando su accionar de acompañamiento y contralor de la función notarial; que, a su vez, el notariado del mundo está paulatinamente tomando mayor conciencia de la necesidad de unirse a partir de los principios fundamentales de nuestra profesión y función; que conformar es mejor que indemnizar, y que seguridad no es un valor contrapuesto a la “celeridad” que exige hoy el mundo de los negocios.

En relación a nuestro país, las reiteradas crisis económicas exigen una previsión mayor a la hora de contratar. Las partes deben contar con variables de actualización aplicables a los valores compatibles y autorizados por la ley.

La participación del notario con su debido asesoramiento, sugiriendo la inclusión en las contrataciones de cláusulas previsoras para futuros riesgos facilita las negociaciones y evita posibles controversias. Es él quien aconseja la inclusión de cláusulas contractuales permitidas dentro de cada marco legal.

La realidad indica que en nuestro país, frente a las acentuadas crisis económicas que ha puesto en serios riesgos los contratos entre los particulares, ha sido el notario quien muchas de las veces, mediante su intervención, logró acuerdos más que razonables.



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

Quizá la poética descripción que del notario latino hace Altube<sup>20</sup>, resume las características del papel que desempeña en nuestra sociedad: “Somos los notarios quienes redondeamos esas leyes puntiagudas, quienes peinamos esas leyes hirsutas, enfermas de improvisación y plagadas de sectarismos que dictan los momentos revolucionarios [...]. Y esa función conductora, un tanto cariñosa y mucho reguladora; esa función tutelar, un poco de *nurse* y un bastante de ángel de la guarda, ha impedido colapsos funestos. Podemos asegurarlo, somos el taxi y la ambulancia del derecho. Si la vida corre más que las leyes, nosotros conseguimos hacerla llegar a tiempo; si las leyes envejecen, nosotros, reanimándolas, aseguramos su existencia”

Este primer punto en análisis, siguiendo las pautas de la coordinadora internacional, deriva naturalmente en el principio de legalidad y la consecuente función calificadoradora.

No puede ser otra la conclusión que resulta de la pregunta y simultánea respuesta que efectúa *Recasens Siches*, al interrogarse “porqué y para qué los hombres establecen el Derecho”, y responder inmediatamente que “...la motivación radical no deriva de las altas regiones de los valores éticos superiores, sino de un valor de rango inferior, a saber: de la seguridad en la vida social”.<sup>21</sup>

La seguridad jurídica es el objetivo esencial que persigue la aplicación concreta del principio de legalidad en la vida real, en la vida diaria, en el desarrollo normal de las actividades económicas.

Especialmente importante resulta esta cuestión, toda vez que ambos sistemas (notarial y registral), integran lo que *Mezquita del*

---

<sup>20</sup> ALTUBE, Gregorio de. *Sentido Reverencial y Valor Literario del Notariado*. Citado por Allende, Ignacio M. *La Institución Notarial y el Derecho*. Ed. Abeledo Perrot. Buenos Aires, 1969, p. 39.



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

Cacho denomina el campo del “Derecho Preventivo”, a medio camino entre el Derecho privado sustantivo y el Derecho procesal, integrado por toda una serie de figuras, instituciones y mecanismos dispuestos con la finalidad de que las relaciones privadas, los derechos subjetivos, puedan nacer y desarrollarse amparados por precauciones y garantías diversas que reduzcan al mínimo sus riesgos, confiriéndoles, precisamente, seguridad jurídica, concebida también como necesidad social más perentoria que la Justicia.<sup>22</sup>

### **2 PRINCIPIOS REGISTRALES**

#### **2.1 PRINCIPIOS GENERALES DEL DERECHO**

Antes de analizar los puntos centrales de este trabajo relacionando los *principios de legalidad y calificación* con los sistemas registrales, es necesario tener presente que se trata de conceptos aplicables al derecho en general contenidos en todo ordenamiento jurídico.

#### **2.2 Concepto**

Los principios registrales son los criterios básicos que conforman el sistema de publicidad jurídica inmobiliaria, por ese motivo de ellos emanan facultades de calificación para los registradores.

Resultan ser auténticas normas jurídicas cuya formulación ha sido convencionalmente abreviada de manera que una sola palabra o expresión da a conocer determinada regulación.<sup>23</sup> Mutuamente

---

<sup>21</sup> Recasens Siches: “Tratado General de Filosofía del Derecho”, Ed. Porrúa, 1981, pag. 220.

<sup>22</sup> Mezquita del Cacho, José Luis, “La Función notarial y la seguridad jurídica”, en Edición especial de la Academia Sevillana del Notariado (La seguridad jurídica y el notariado), Ed. Revista de Derecho Privado, Madrid, 1986, pag. 83.

<sup>23</sup> La Cruz Berdejo y Sancho Rebullida Elementos de Derecho Civil III bis, Derecho Inmobiliario Registral, Barcelona, Bosch 1984, p.48)



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

relacionados entre si, permiten obtener una cabal visión y comprensión del derecho de la publicidad inmobiliaria en tanto conjunto normativo<sup>24</sup>. “Y aunque estén siempre subyacentes en la obra del legislador, no es tarea de éste distinguirlos entre los vectores que forman la trama de la ley, seleccionarlos en su condición de tales acotando el específico ámbito de irradiación de cada uno de ellos, y darles nombre propio. Todo eso es competencia de la doctrina y presupone un cierto desarrollo de los estudios acerca de lo legislado”<sup>25</sup>

Para *Coghlan*<sup>26</sup> suele ubicarse el origen de los principios registrales como corolario de la legislación positiva de la cual se predicen, si se acepta, empero, que de alguna manera califican la bondad del sistema, porque lo sirven con eficacia al coadyuvar a la consecución del objetivo de seguridad jurídica perseguido, debe admitirse igualmente que dichos principios han debido ser considerados al tiempo de la sanción del ordenamiento positivo, que los consagra, aunque solo sea con el propósito de adoptar algunos, con determinados alcances y rechazar otros. Por lo que en definitiva también son previos. Es decir: Que hacen su aparición en dos momentos diferentes: A priori, orientando la labor del legislador, dando la tónica de la publicidad que consagrará la ley; a posteriori de la sanción de la norma, explicando la dimensión de la publicidad legalmente acogida.

### 2.2.1 FUNCIONES

---

<sup>24</sup> Gordillo Cañas, Bases del Derecho de Cosas y principios inmobiliarios-registrales: sistema español, en Anuario de Derecho Civil 1995, p528

<sup>25</sup> Ib (p.538)

<sup>26</sup> Teoría General del Derecho Inmobiliario Registral, Bs.As, Abeledo-Perrot 1991 (p 12 a 13):



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

Gabriel De Reina Tartiere <sup>27</sup> asigna diversas funciones a la conceptualización de los principios:

INFORMADORA: En un primer término conforman un modo de orientación o dirección fundamental de la que los preceptos concretos pueden considerarse como derivaciones lógicas <sup>28</sup>- No deben entenderse a los principios registrales en un sentido filosófico, como axiomas; tampoco como de Derecho Natural, ontológicamente previos y superiores al derecho positivo. Se limitan a condensar pautas que imprimen su característico signo regulador a la ley y determinan la línea de su coherente desarrollo. No son reglas inconvencionales por lo que facilitan la adaptación del derecho registral a las circunstancias concretas.

CIENTIFICA Se vinculan con la decantación metodológica respecto de la publicidad patrimonial. Siendo lógico que el Registro Inmobiliario abra brecha, influyendo en los restantes registros, aunque esto es cíclico y se produce una retroalimentación gracias a la preocupación doctrinaria por mejorar la seguridad en el tráfico jurídico. Mención aparte merece su extraordinaria y comprobada aptitud para la comparación entre diversos sistemas legales, sirviendo para resaltar sus diferencias y similitudes.

APLICATIVA Los principios registrales se destacan por allanar la labor interpretativa, ofrecen la pauta en la solución de los problemas jurídicos planteados en el derecho positivo (Carta de Buenos Aires 1972). Se percibe tal carácter cuando surge un conflicto inmobiliario en el que se juegan intereses contrapuestos, entre particulares o entre éstos y el Registro (virtualidad integradora).

---

<sup>27</sup> Ob. Cit.



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

2.2.2 GÉNESIS en la legislación argentina

### **2.2.2.1 De los principios hipotecarios españoles a la Ley 17.801**

El proceso de formalización de los principios se localiza en los estudios inspirados en el modelo del Grundbuch alemán que Jerónimo González y Martínez publicara entre 1926 y 1929.

En la doctrina alemana la formulación de principios es una de sus características más destacadas (se trata de seguir el método dogmático constructivo) y se manifiesta en el derecho hipotecario a tal punto que cada principio se designa con palabras alemanas de raíz germánica y con palabras alemanas de raíz latina.

Jerónimo González y Martínez, en sus publicaciones, paulatinamente va desarrollando las directrices básicas de la legislación hipotecaria española a partir de la dogmática depurada de los alemanes.

La segunda etapa comienza con la reforma de la Ley Hipotecaria de 1944-1946. Un sector de la doctrina cuestiona los principios hipotecarios, considerándolos más que principios, presupuestos, rasgos o notas típicas de un sistema. *Sanz Fernández* sostiene que los principios hipotecarios desde el punto de vista teórico, tienen alcance muy limitado, su determinación responde a criterios arbitrarios y no sirven para una correcta exposición sistemática <sup>29</sup> y todos podrían reducirse a dos: el de la publicidad de los derechos reales y el de la seguridad del tráfico jurídico o incluso, como propugnaba *Gil Marques* a uno: el de la organización del tráfico jurídico. *Lacruz* también participa de esta corriente en 1.957.

---

<sup>28</sup> Gimenez Arnau, Tratado de la legislación hipotecaria, I, Madrid, Ediciones Españolas, 1941, p.25

<sup>29</sup> Sanz Fernández Instituciones de Derecho Hipotecario I, Madrid, Reus, 1947)



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

En la última etapa, vigente hasta nuestros días, autores como *García García, Chico y Ortiz o Pau Pedron* respaldan la vigencia de los principios en la modernización del derecho hipotecario.

La ley 17.801 es fruto de la labor doctrinal, de una corriente de pensamiento que se forjó en contacto con las deficiencias, técnicas y regulatorias del sistema de registración inconstitucional, al que pusiera fin el nuevo artículo 2505 del CC.

El Anteproyecto de ley de Registro de la Propiedad que tenían elaborado Miguel Norberto Falbo y Edgardo Augusto Scotti se convirtió en ley para la provincia de Buenos Aires (decreto ley 11463/63) luego para la Capital Federal (Ley 17417 del año 1.967) y más tarde con algunas modificaciones en toda la República. Los autores no quisieron apartarse de nuestra tradición jurídica, de modo que, sin subvertir el sistema del título y el modo, pensado desde el Código Civil, atendieron, principalmente a las necesidades que en la práctica exponía pendientes de ordenación, así como a los desenvolvimientos, usos y costumbres manifestados en los registros que existían, pese a todo, en la época.

En la nota de elevación del proyecto de ley al Poder Ejecutivo no se nombraban los principios, sólo se describían sus aspectos de mayor interés. Implícitamente se sostenían los principios de prioridad, especialidad, calificación y tracto. Durante el largo camino que llevo a la aprobación se los reconocería expresamente.

Analizaremos conceptualmente los principios registrales consagrados en la Ley Registral Argentina que interesan a este trabajo.

**Principio de Rogación o de instancia:** Las inscripciones y anotaciones en los registros públicos se extienden necesariamente a solicitud de la parte interesada o del autorizante del documento, no procediendo las inscripciones de oficio, es decir, a voluntad propia del



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

registrador. Este principio está contenido en los arts.6 y 7 de la citada Ley.

La actividad del registrador no puede ser espontánea sino impulsada, de tal manera que no puede modificar los asientos por el solo hecho de haberse enterado de modo oficioso de que la situación registral debe variar, cualquiera sean los motivos que funden este cambio.

**Principio de Prioridad:** En el derecho en general el principio de prioridad consagrado en el apotegma jurídico: “*prior in tempore potior in iure*”, se vincula con el “ius preferendi” es decir con el derecho de preferencia.

En el derecho registral el primero en el tiempo goza de prioridad pero debemos destacar dos clases de prioridades la directa y la indirecta.-

Prioridad directa: En algunos sistemas se determina por el momento del asiento en el libro. El asiento que se practica primero prevalece sobre el practicado después. En la legislación argentina la prioridad directa se genera por el momento del ingreso al Registro no el del asiento.

La Ley 17.801 incorpora la reserva de prioridad o prioridad indirecta que se genera a partir de la presentación de un certificado sobre el estado jurídico de los bienes y de las personas que disponen o constituyen el derecho real. (art. 23) . Expedida una certificación de este tipo, producirá los efectos de anotación preventiva a favor de quien requiera en el plazo legal la inscripción del documento para cuyo otorgamiento se hubiere solicitado.- El principio de prioridad impide la inscripción de derechos incompatibles entre si.



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

**Principio de Tracto Sucesivo:** Llamado también de tracto continuo, está consagrado en el artículo 15 de la Ley Registral. Comprende un principio de identidad conforme al cual no se inscribirán documentos en que aparezca “como titular del derecho una persona distinta de la que figura en la inscripción precedente”, y un principio de continuidad establecido en la segunda parte del artículo: “De los asientos existentes en cada folio deberá resultar el perfecto encadenamiento del titular del dominio y de los demás derechos registrados”.

El *tracto abreviado* consagrado en el artículo 16 de la Ley no es una excepción al tracto continuo, sino una modalidad de él, ya que se lo cumple partiendo del titular inscripto, hasta llegar, directa o indirectamente a quien lo sustituye, que será legitimado por el registro.

**Principio de Especialidad:** Llamado también de determinación, tiene por objeto individualizar los derechos inscritos en relación a los bienes y a las personas.- Hay que destacar que la eficacia de un registro depende, en gran medida, de la forma en que se cumple con el principio de determinación, o sea, la precisión alcanzada en cuanto al contenido de la registración, que no debe ser difuso.

Nuestra Ley 17.801, en sus artículos 11 a 13 enumera las circunstancias que debe contener el asiento siempre sobre la base de “breves notas”. Estas normas distinguen la especialidad en cuanto al objeto: superficies, límites, medidas, etc; en cuanto al sujeto: datos personales de personas físicas o identificación de personas jurídicas.-

### 2.3 PRINCIPIO DE LEGALIDAD

#### 2.3.1 Concepto

La Real Academia Española, lo define como “el principio jurídico en virtud del cual los ciudadanos y todos los poderes públicos están sometidos a las leyes y al derecho.”



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

La Enciclopedia Jurídica Omega, relaciona la fidelidad al principio de legalidad con la estabilidad jurídica, destacando que el orden social en la estabilidad del Estado es un supuesto esencial. No es un elemento constitutivo, pero sí condición “*sine qua non*” de su existencia, en cuanto ordenamiento jurídico regular. El orden social no significa ni implica necesariamente la armonía social, pues ésta resulta, más que todo, de la aceptación espontánea de ese orden. La consistencia y virtualidad efectiva del orden social depende de una especie de savia que llamamos justicia y seguridad jurídica.

Concretamente, cuando se habla de legalidad se hace referencia a la presencia de un sistema de leyes que debe ser cumplido, todo debe realizarse dentro del marco de la ley.

Esta estrecha relación entre la “seguridad jurídica” y el principio de legalidad avala el tratamiento del primer punto de este trabajo.

### **2.3.2 Estado de derecho - División de poderes - Principio de legalidad**

La concepción de “Estado de Derecho” como creación jurídico-doctrinaria nace a partir de la Escuela Alemana del Derecho Constitucional, especialmente a partir de las ideas de Robert Von Möhl, complementada a partir del movimiento constitucionalista del siglo XIX y generalizada mundialmente a partir del siglo XX, dando origen a los sistemas democráticos constitucionalistas tal como hoy los conocemos.

El axioma principal del Estado de Derecho puede resumirse de la siguiente manera: Gobierno de las leyes, en lugar del gobierno de los hombres; y también, monopolio de la fuerza por el Estado y sometimiento de todos al ordenamiento jurídico.

El poder -en sentido amplio- es la capacidad de determinar la conducta de otros. En un Estado de Derecho, el monopolio de la fuerza se encuentra en manos de éste, de ahí que los particulares se encuentren sometidos a la ley, desterrando así la justicia por mano propia. Pero la actuación del Estado tampoco es ilimitada, sino que



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

encuentra coto en las normas y principios que integran el ordenamiento jurídico y que otorgan y reglamentan su competencia. En definitiva, toda actuación de poder debe estar fundada en una ley previa.

En este orden de ideas, el Estado de Derecho descansa sobre el principio de legalidad, entendido éste como aquel que impone el apego de los particulares y el Estado a la ley. La regla en materia de atribución de facultades jurídicas a los particulares es la capacidad. De esta forma, los mismos actúan en el más amplio ámbito de libertad, que sólo se ve limitado por una prohibición legal. Lo dicho se resume en la máxima: “todo lo que no está prohibido, esta permitido”.

A la inversa, el principio en materia de actuación de los órganos del Estado es su competencia sólo en el marco de lo estrictamente regulado por la ley. El derecho público, como conjunto de disciplinas que se encargan de reglar el ejercicio del poder por quienes lo detentan, tiene como fin primordial imponer límites a su ejercicio, evitando su ejercicio abusivo . No es la ley la que sólo limita su actuación, sino la que le otorga sus facultades. Fuera de ella el órgano estatal nada puede hacer, por lo que “toda acción de la administración, del legislador y del juez debe ajustarse a la normativa vigente; es decir, debe ser una derivación razonada del derecho vigente”<sup>30</sup>.

En este orden de ideas, los actos de los particulares que violen las prohibiciones legales son pasibles de descalificación normativa <sup>31</sup> así como los actos del Estado que no se sean una derivación razonada del ordenamiento jurídico, especialmente de la Constitución Nacional, son pasibles de ser calificados de irrazonables.

---

<sup>30</sup> Kemelmajer de Carlucci, Aida, *Calificación registral de documentos que tienen origen en decisiones judiciales*, Colegio de Registradores de la Propiedad y mercantiles de España. Centro de estudios Registrales, Madrid, 1996, pág. 33.

<sup>31</sup> *Ibid.*



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

El principio de legalidad se encuentra íntimamente vinculado con la concepción de división de poderes forjada a partir de las ideas de *Locke y Montesquieu*, históricamente emparentado a los sistemas republicanos -aunque modernamente también a las monarquías parlamentarias-, la que nace como necesidad de poner límites al poder estatal mediante la imputación a cada una de las funciones del estado a un órgano relativamente independiente del otro <sup>32</sup>. Esto sumado al control recíproco de cada uno de ellos -*Check and Balance*-.

Como explica *Orelle* <sup>33</sup> esta idea-base se desarrolla en diferentes niveles, ya que, no obstante la tradicional división de poderes en administrativo, legislativo y judicial, cada rama se subdivide en subfunciones, las que también encuentran su fundamento en la garantía constitucional de la división de los poderes públicos. Así, tanto la función notarial como la registral no son otra cosa que una clase de estas últimas y, en su justo desempeño se encuentra la clave de nuestro trabajo.

### **2.3.3 El principio de legalidad en sentido amplio y en sentido técnico jurídico-registral**

Tanto particulares como órganos del estado y agentes a cargo de funciones públicas están sometidos al principio de legalidad en su actuación y en el control de los actos pasados ante ellos u otorgados o

---

<sup>32</sup> Como reflejo de este principio véanse: Arts. 1, 29 y el preámbulo y la estructura de la “segunda parte” intitulada “Autoridades de la Nación” de la Constitución Nacional Argentina y su fuente inmediata en esta temática: la Constitución de Filadelfia. También, art. 16 de la Declaración del Hombre y el Ciudadano de 1798.



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

autorizados por los mismos<sup>34</sup>. Se trata entonces de una idea marco que impregna el sistema jurídico todo, y no sólo el ámbito registral<sup>35</sup>.

Así, el principio de legalidad se presenta en dos planos. Por un lado, aquel que impone el apego del propio agente a la ley y, por el otro, el que establece la obligación de control de éste de la legalidad de los actos que son traídos ante él -calificación-.

**Adentrándonos en la órbita registral**, Roca Sastre define a este principio como “aquel por el cual se impone que los documentos que pretendan su inscripción o anotación en el registro reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su registración, a cuyo fin es necesario someter a los mismos a un previo examen, verificación o calificación que asegure su validez y perfección”<sup>36</sup>.

El principio de legalidad tiene por objeto, mediante la calificación, asegurar el cumplimiento de los otros principios registrales. Más que un principio apriorístico, es una verdadera suma de principios, dada su naturaleza polifacética.

### 3 LA FUNCION CALIFICADORA

#### 3.1 CONCEPTO

El Diccionario de la Real Academia Española define calificación como la acción de calificar y a este último concepto como la acción de apreciar o determinar las cualidades o circunstancias de alguien o de algo.

---

<sup>33</sup> Orelle, José María “Derecho Registral Inmobiliario” en Lafaille, Héctor; *Derecho civil : tratado de los derechos reales*, T 6, 2ª ed. act. y ampl. Bs As, La Ley; Ediar, 2010 p.

<sup>34</sup> Sing, José V., “El principio de legalidad en el derecho. Ley 17.801”, *Revista del Notariado*, Bs. As. N° 742, p. 1275;

<sup>35</sup> Ibid. Véase también Scotti, Edgardo Augusto. *Aportes al derecho registral argentino*. La Plata, Fides, 2002.

<sup>36</sup> Roca Sastre, Ramón M. *Derecho Hipotecario*, 6ª ed., Barcelona, Bosch, 1976, pág. 37



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

Calificar en forma genérica es encuadrar un objeto de conocimiento en una determinada categoría. En nuestro análisis relacionando la calificación con la legalidad la tarea será controlar el encuadre jurídico del objeto sujeto a estudio.

Existe coincidencia respecto a que la “función calificadora”, considerada en términos generales y como derecho-deber del agente o funcionario público que la ejerce como actividad obligatoria, indelegable, necesaria y autónoma, *hace efectivo, en la práctica, el principio de legalidad* que informa el ordenamiento jurídico de cada país y en cuya virtud no puede “autorizarse”, “aprobarse” o “registrarse” ningún acto, negocio jurídico o documento, especialmente los denominados “públicos”, que no se ajusten al Derecho en su conjunto.

### **3.2 RELACION CON EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD**

El principio de legalidad, se constituye no sólo en un componente imprescindible, sino, especialmente, en la razón de ser de la existencia de los operadores jurídicos, tanto en los campos de la actividad privada, como en el campo administrativo, notarial y judicial.

No puede ser otra la conclusión que resulta de la pregunta y simultánea respuesta que efectúa *Recasens Siches*, al interrogarse “porqué y para qué los hombres establecen el Derecho”, y responder inmediatamente que “...la motivación radical no deriva de las altas regiones de los valores éticos superiores, sino de un valor de rango inferior, a saber: de la seguridad en la vida social”.<sup>37</sup>

La aplicación del principio de legalidad a través de la función calificadora la “deben” ejercer todos los operadores del mundo del Derecho, teniendo en cuenta la especial naturaleza del rol jurídico que

---

<sup>37</sup> Recasens Siches: “Tratado General de Filosofía del Derecho”, Ed. Porrúa, 1981, pag. 220.



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

el Estado, a través de las leyes en sus distintas jerarquías y como decisión de política legislativa, le ha asignado.

En nuestro concepto, existe una íntima relación entre la naturaleza jurídica de cada operador del derecho y la función calificadora asignada a cada uno de ellos. Es que la clásica clasificación romana respecto de los operadores del derecho (*“postulare”*, *“respondere”*, *“cavere”*), se concretiza, entre sus innumerables facetas, en el cumplimiento, en la aplicación, del principio de legalidad.

Así, como el *“postulare”* es el cometido propio del abogado y el *“respondere”* es el cometido propio, natural, del juez, al decir de Larraud, el *“cavere”*, la actividad cautelar, el adelantarse a prevenir y precaver los riesgos que la incertidumbre jurídica pudiera acarrear a sus requirentes, es el cometido central del notario<sup>38</sup>. Y dentro de la cautelar, de la prevención de riesgos y conflictos para conferir seguridad jurídica, como finalidad de toda función pública, junto a la función pública notarial, podemos situar a la función pública registral.

### 3.3 RELACION CON EL SISTEMA de ADQUISICION DEL DERECHO REAL

Existe una directa relación entre la función calificadora de cada uno de los agentes y el sistema de transmisión dominial que cada ordenamiento jurídico nacional organiza y los efectos de la inscripción.-

Pero especialmente, y la cuestión no es menor sino “central” bajo la perspectiva de “Seguridad jurídica”, la función calificadora estará relacionada con la “calidad” que cada sistema de Derecho prevé o establece respecto de los documentos que poseen potencialidad creadora de derechos reales –inmobiliarios en nuestro caso- y su consecuente y posterior acceso registral: documentos públicos, máxima

---

<sup>38</sup> Larraud, Rufino, Curso de Derecho Notarial, Ed. Depalma, 1966, pag. 138.



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

garantía y protección que “ab initio” confiere el ordenamiento jurídico a los diversos actores del tráfico jurídico inmobiliario o, simplemente, documentos privados.

En efecto y como se desarrollará seguidamente, en aquellos países o legislaciones donde la registración integra el sistema de constitución, transmisión, modificación o extinción de un derecho real inmobiliario (sistema registral “constitutivo” del derecho real), como consecuencia lógica y natural, la actividad calificadora del organismo registral necesariamente excederá los límites existentes en los sistemas de inscripción “declarativa”, en los que el derecho real nace fuera del Registro, antes de la inscripción.

De igual forma, si la inscripción produce efectos saneatorios de los vicios del acto jurídico, se requerirá que alguien (el registrador) realice no sólo un exámen extrínseco (del instrumento), sino, también intrínseco (del negocio causal), salvo que se prescinda de éste, por ejemplo, a través de la ficción del acto abstracto.-

Asimismo si la aplicación del principio de Fe Pública registral o de legitimación, permite que la nulidad de un título inscripto sea inoponible a un tercero adquirente de buena fe, el registrador debe extremar el control para evitar inscribir títulos con tales vicios. Por el contrario en el sistema registral argentino, en ningún caso la registración de un título nulo impide que su nulidad afecte a terceros.

Como natural consecuencia de lo expuesto hasta este punto, resulta el carácter esencialmente nacional, local, de todo sistema registral y la consecuente aplicación del principio de legalidad a través de la calificación.-

Cada país, en una decisión soberana de política legislativa, motivada en razones jurídicas, históricas, políticas, sociales y hasta culturales, en un momento determinado de su vida institucional,



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

adopta un determinado sistema registral, particularmente para la protección y seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. Argentina adoptó con singular adhesión y éxito el sistema de inscripción declarativa y no convalidante donde, además, no se adopta el denominado “principio de fe pública registral”.

Por la particular conformación del sistema integral de seguridad jurídica en la contratación inmobiliaria adoptado por nuestro país, cuya “piedra basal” la encontramos en la escritura pública y respecto de cuya descripción sintética nos remitimos a un trabajo anterior del Notariado argentino que mereciera una Mención especial en el XXV Congreso Internacional de la U.I.N.L.,<sup>39</sup> los efectos de la inscripción y la aplicación y trascendencia de los denominados “principios registrales”, particularmente el de legalidad y su consecuencia práctica, la calificación registral, deben circunscribirse exclusivamente dentro de los límites que la legislación, doctrina y jurisprudencia nacional le han fijado.-

Sólo podrán resultar de aplicación en otros países las soluciones argentinas en estas temáticas, cuando el ordenamiento jurídico siga, en sus grandes lineamientos y principios, las soluciones de fondo implementadas por nuestro país.

En modo alguno podrían aplicarse en Argentina o en la mayoría de los países de América, las “soluciones” o “camino” adoptados en España, en virtud de las enormes diferencias que existen entre la organización de los Registros argentinos y españoles que, sintéticamente podemos esquematizar: a.) En España, el Registro se adscribe personalmente al Encargado, quien no tiene la condición de funcionario público; b.) Si bien el nombramiento y cesantía de la



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

condición de Registrador son actos intervenidos administrativamente, cuentan con un sistema de retribución diferente al de los funcionarios públicos, y un régimen de responsabilidad que les es propio; c.) En los términos del art. 18 de la Ley Hipotecaria española, el Registrador ejerce su función calificadora “bajo su responsabilidad”, o sea, en su propio nombre, con sus propios medios y sin imputar el resultado de su actuación y la responsabilidad que de ella pueda derivar, a ningún ente público d) En cuanto a los efectos de la inscripción y la legitimación del titular registral, no se ha receptado en el derecho argentino el principio de fe publica registral, tal como se encuentra configurado en el art. 34 de la ley española<sup>40 41</sup>.-

Asimismo es un elemento esencial que garantiza la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario la obligación de inscribir que rige en algunos sistemas y que no se aplica en otros.

En nuestro país, la obligación de inscribir impuesta a los notarios por las leyes provinciales, ha traído como consecuencia inmediata que, aun en la etapa en que la doctrina discutía la constitucionalidad de esas leyes, los escribanos procediesen a registrar las transmisiones de derechos reales sobre inmuebles en post de la seguridad jurídica, y con el resultado de que casi la totalidad de la propiedad inmobiliaria se encontraba incorporada a los Registros cuando en 1968 se modificó el

---

<sup>39</sup> Ponencia de la Delegación Argentina al XXV Congreso Internacional del Notariado, Tema II, “La actividad notarial en los medios rurales y urbanos”, Madrid 2007, particularmente en su Capítulo II.

<sup>40</sup> De Reina Tartiere, Gabriel, “Autonomía de la función registral”, en Rev. El Derecho, N° 11.716 del 12/03/2007, pág.1.

<sup>41</sup> Ley Hipotecaria española, Art. 34: “El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de personas que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición una vez que haya inscripto su derecho aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

artículo 2505 C.C. y se sancionó la Ley 17.801, estableciéndose la obligación de inscribir. Destacamos por tanto, los beneficios que se siguen de esta práctica en los sistemas que la han adoptado, y los inconvenientes que a nuestro entender se plantean cuando el escribano no tiene la obligación de inscribir.<sup>42</sup>

### 3.4 RELACION CON EL DOCUMENTO QUE ACCEDE AL REGISTRO

Si en la base del sistema de transmisión dominial, particularmente en aquellos que ubican al sistema registral como ajeno al nacimiento de un derecho real inmobiliario, encontramos un documento auténtico, sea éste de naturaleza notarial, judicial o administrativa, por la aplicación del principio de razonabilidad, la calificación del registrador revestirá menor entidad.- competará al notario, al juez o al funcionario administrativo el análisis, estudio y valoración del negocio jurídico real, y al registrador el análisis de los aspectos formales/procesales, con la consiguiente reducción de tiempos en el proceso inscriptorio, al evitarse la superposición de tareas.

Destacamos, en éste sentido, la amplia tarea calificadora que poseen especialmente los registradores en todos aquellos sistemas jurídicos que desconocen la existencia de documentos genuinos (Sistemas Torrens, sistemas anglo-americanos, etc.), precisamente por no contar, “ab initio”, con una primigenia calificación extra-registral (o pre-registral).

En nuestro concepto, la seguridad jurídica se ve sensiblemente consolidada -y reducida proporcionalmente la tarea calificadora registral- si al Registro ingresan únicamente documentos auténticos.

---

en el mismo Registro. La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro”.-

<sup>42</sup> Moisset de Espanés, Luis, “Publicidad Registral” Tercera Edición Ed. Zavalía. 2003, Pag 116- 120.



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

En este sentido el I Foro Internacional de Derecho Registral celebrado en Carlos Paz, Argentina, en el año 2006 concluyó que “Cualquiera sea el sistema registral aplicable, la seguridad jurídica en materia inmobiliaria presupone el ingreso de documentos públicos y un registro con organización eficiente. Es necesario que toda situación jurídica inscribible se formalice en documento público, que garantiza autenticidad, legitimidad, legalidad y certeza”

#### **4 LA CALIFICACION NOTARIAL EN LA CREACION DEL DOCUMENTO**

##### **4.1 Concepción amplia y restringida de la voz calificación en el ámbito notarial**

El vocablo calificación cuando es referido a la actuación del notario es empleado, tanto para designar el juicio de valor que ejerce el mismo sobre los documentos, hechos y actos ocurridos en su presencia, como en un sentido más restringido, para determinar aquella “operación de ejercicio” que realiza el notario para encuadrar la voluntad de las partes en la creación de un acto jurídico.

Las Bases o Principios del Sistema de Notariado Latino aprobadas por la Asamblea de Notariados Miembros, México, 2004, en su punto 5 disponen textualmente: “En la redacción de los documentos notariales, el Notario, que debe actuar en todo momento conforme a la Ley, interpreta la voluntad de las partes y adecua la misma a las exigencias legales, da fe de la identidad y califica la capacidad y legitimación de los otorgantes en relación al acto o negocio jurídico concreto que pretenden realizar. Controla la legalidad y debe asegurarse de que la voluntad de las partes, que se expresa en su presencia, haya sido libremente declarada.”

Si bien no podemos “exportar” un “modelo” de función calificadora registral, o un sistema registral en su conjunto, por depender de cada legislación nacional, no ocurre lo mismo respecto de la función calificadora notarial, toda vez que el notario de tipo latino,



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

por su propia naturaleza y cualquiera sea el país donde desarrolle su tarea, puede y debe ejercer el control de legalidad, la función de guardabarreras de la ley, si quiere considerarse tal.

Ya *Larraud*, con elocuencia conceptual, al analizar la función notarial exponía que el Notario realiza la “*policía jurídica*” de los actos y negocios jurídicos que preside y autoriza<sup>43</sup>. Pero con una particularidad, que deviene del propio ejercicio de una función pública estatal: es el propio Estado, a través del órgano notarial, quien controla la legalidad y la moralidad, en la contratación privada.

Así, la función de policía es un instrumento de realización del derecho: responde a la idea de que la organización jurídica de cada Estado impone, a través de normas, la segura convivencia de los individuos. Precisamente, al aplicarse el Derecho a cada caso concreto, es cuando más prudente parece una cierta intervención del Estado, que sin coartar las libertades individuales, realice determinada vigilancia condicionadora del ejercicio de los derechos públicos y privados, adelantándose a evitar los excesos jurídicos, hacer compatibles el ejercicio del derecho de cada uno con el de los demás y mantener en los hechos el sistema jurídico establecido para beneficio general.

El Estado, en el plano de las relaciones jurídicas, pone a disposición de los particulares, entre otros medios, la figura del notario de tipo latino: su obligación central la constituye ajustar su desempeño al principio de legalidad, que no significa otra cosa que encauzar la voluntad de los requirentes por las vías legales, conformar sus manifestaciones a los esquemas lícitos de cada derecho positivo, velando por la autonomía de la voluntad, asegurando a las partes una situación de igualdad y a cada otorgante la libre emisión de su propia voluntad jurídica.

---

<sup>43</sup> Larraud, Rufino, ob. cit, pág. 155.



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

En idéntica línea de pensamiento, en forma coincidente con la definición propuesta por el Primer Congreso Internacional del Notariado Latino (Buenos Aires, 1948), Martínez Segovia sitúa dentro de las denominadas “operaciones de ejercicio” en el cumplimiento de la función notarial, en forma inexcusable, las labores interpretativas, configurativa y autenticante, en cuya virtud sólo alcanzarán los fines de seguridad, valor y permanencia del documento notarial y de su contenido, aquellos actos y negocios jurídicos que se adecuen estrictamente al ordenamiento jurídico vigente, a la moral y a las buenas costumbres<sup>44</sup>.

#### **4.2 Asesoramiento, consejo y conformación del documento notarial. Las operaciones de ejercicio**

La función notarial es la función de dar fe y comunicar autenticidad y fuerza probatoria excepcional a las escrituras públicas pasadas en su protocolo. La finalidad de esta función consiste en dar forma a la voluntad de las partes mediante la creación de un instrumento público, que hace plena fe de los hechos pasados por ante el escribano y de los suyos propios hasta ser redargüidos de falsedad.

En cuanto a su contenido, dos actividades fundamentales la componen: el asesoramiento y consejo de las partes e instrumentación; el XXIII CONGRESO INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO<sup>45</sup> estableció:

“1. El consejo notarial (lo mismo que el asesoramiento notarial) es la expresión específica de las funciones notariales legales en orden a informar al cliente sobre todos los aspectos de su asunto jurídico y a conformar la verdadera voluntad de las partes. El asesoramiento notarial representa, por sus peculiares características, una auténtica

---

<sup>44</sup> Martínez Segovia, Francisco, “Función Notarial”, Ed. E.J.E.A., Buenos Aires, 1961, pag. 124.-

<sup>45</sup> Atenas, 30 de septiembre al 5 de octubre de 2001.



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

cultura de la prevención de los conflictos y de los litigios. 2. El consejo notarial se presta en el respeto al Ordenamiento Jurídico (aspecto característico de la función pública) y al mismo tiempo en el espíritu de un servicio prestado a los participantes en el mercado jurídico (aspecto propio de la profesión liberal). [...] 4. El consejo notarial toma en consideración todos los aspectos jurídicos y sociales que afectan a los participantes en un asunto jurídico, mostrándose multilateral y estratégico: está dirigido a los resultados y fines perseguidos por los particulares, sin limitarse a un asesoramiento parcial, unilateral, puramente táctico o provisional, en lo cual contrasta con otros profesionales y asesores que sólo asisten a una de las partes del asunto jurídico. 5. El consejo notarial se caracteriza por el espíritu de la prevención de conflictos inmediatos o ulteriores; su campo de aplicación es el terreno extrajudicial en sentido estricto, sin descuidar, no obstante, la solución de conflictos y la armonización de intereses divergentes fuera de lo contencioso. 7. Junto al sector jurídico tradicional de la actividad notarial, es decir, junto al asesoramiento ligado a la preparación de escrituras públicas u otros documentos, el consejo notarial en su versión moderna y actual se extiende sin restricción a todas las materias jurídicas más allá e independientemente de la redacción de documentos, ofreciendo información y asesoramiento relativo a cualquier campo del Derecho. 8. El consejo notarial está amparado por la responsabilidad específica del notario, que no es mero suministrador de información jurídica, sino garante de la legalidad, de la pertinencia y de la fiabilidad del asesoramiento ofrecido.”

En cuanto a la labor documentadora del notario, ésta puede ser estudiada a partir de dividirla en diferentes operaciones. En ejercicio de



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

su función en la contratación privada, debe observar un complejo de facultades o funciones, siendo las institucionalmente más significativas:

La función calificadora de la naturaleza y legalidad del acto que se intenta concretar;

La función de admisión del acto a la legitimación, como consecuencia de la anterior, en cuya virtud, si encuentra ajustado el acto a la ley, acepta el requerimiento y;

La función de redacción, que ejerce con amplia libertad, sin más condición o límites que la de adecuar la voluntad de las partes dentro de las normas del Derecho positivo de cada país.

De lo expuesto, podemos caracterizar a la función calificadora notarial como “intrínseca” no ya del documento notarial, sino, especialmente, del negocio o acto presentado a su análisis y autorización.

Bajo esta perspectiva, podemos afirmar que prácticamente no existen límites en el ejercicio de la función calificadora notarial: el notario, como “hacedor” del documento y más aún en nuestros días con la legislación protectora de los consumidores, especialmente los pequeños, y la incorporación en nuestros Códigos Civiles decimonónicos de los principios generales de la buena fe, el ejercicio abusivo del derecho y la lesión subjetiva-objetiva y, recientemente, con la gravosa legislación antilavado, posee amplias facultades para adecuar la voluntad de las partes a lo que ellas legalmente “pueden querer”.

#### 4.3 Valor del documento notarial en el tráfico jurídico

La función notarial en la creación de documentos portantes de situaciones jurídicas registrables cimenta la seguridad jurídica estática y dinámica, reduciendo la litigiosidad<sup>46</sup>.

---

<sup>46</sup> La Comisión del Tema I de la XIV Jornada Notarial IBEROAMERICANA, estableció: “3.- En la obtención de esta certeza el



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

En este sentido, en la XIV Jornada Notarial IBEROAMERICANA<sup>47</sup> se concluyó que: “Solo es posible pensar en seguridad jurídica si existe seguridad documental. Sin cualidades que dificulten la adulteración o falsificación de las escrituras públicas redactadas en soporte papel, todas las exigencias, controles y seguridades impuestas por el ordenamiento jurídico se verán vulnerados.”

Esta función se extiende a diferentes aspectos de su labor en los que el escribano debe efectuar una variedad de juicios de valor crítico sobre diferentes realidades para confluir en la documentación del hecho o acto jurídico requerido en un instrumento válido y eficaz.

Así el escribano, en el marco del principio de legalidad y su consecuente control del apego al mismo, ejerce:

- La *calificación de su competencia territorial* y material en relación al acto otorgado.
- El *asesoramiento y consejo de las partes*, moldeando, adecuando a la ley y receptando la voluntad para después plasmarla en el documento que él mismo redacta con el vocabulario y técnica que tienden a desalentar conflictos de interpretación e ineficacias –en sentido amplio-, en pos de generar un documento válido y eficaz.
- La *calificación de la forma del instrumento* requerida por ley en virtud del acto a ser celebrado, respetando las formalidades que se requiera en cada caso.
- La *calificación –como juicio crítico- de diferentes supuestos de hecho*, así como de documentos de diversa índole (registrales, administrativos, identificatorios, legitimantes, etc.). En este sentido,

---

notariado es de una importancia fundamental, ya que coadyuva la actividad jurisdiccional, complementando el asesoramiento legal requerido y construyendo la seguridad jurídica en el tráfico de bienes y derechos, con el aporte insustituible en el control de legalidad de los documentos necesarios a tal fin.”



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

podemos relacionar: a) La calificación fundada en el certificado registral de dominio: legitimación registral, ausencia de gravámenes, medidas cautelares y restricciones al dominio, etc., así como la vigencia de las mismas. b). La calificación derivada del certificado de anotaciones personales en cuanto a las interdicciones e inhabilitaciones que pueda presentar la persona del disponente. c.) La calificación de los documentos de índole administrativo, fiscal y de las normas de prevención del lavado de dinero (Vgr. Planos, certificados administrativos, disposiciones fiscales, documentación respaldatoria de la licitud del origen del dinero, etc.).

- En cuanto a los sujetos *califica la capacidad y legitimación de las partes, así como su identidad*. Así efectúa: a.) La calificación de la libertad de la voluntad expresada. En este sentido, el notario es garante de la ausencia de vicios del consentimiento siempre que puedan ser advertidos por el mismo por su carácter manifiesto. b). La calificación de la idoneidad del documento acreditante de la identidad de la persona (arg. art. 1002 inc. C del Cód. Civ.) o de su conocimiento de los comparecientes. c). La calificación de la documentación habilitante que acredite representación voluntaria, orgánica o legal (Vgr. poderes, documentación societaria, partidas de nacimiento, etc.) Asimismo, lo hace sobre la vigencia y suficiencia de la documentación que acredite representación. d). En el estudio de los títulos antecedentes que sustentan la titularidad del disponente, califica la legalidad de los mismos.

- *La calificación de la licitud del acto*, tanto por su finalidad económica –causa fin objetiva–, como en cuanto a las intenciones de las partes al otorgarlo, cuando éstas aparezcan expresas –causa fin subjetiva–.

---

<sup>47</sup> *Op. cit.*



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

- La calificación de la licitud del acto en virtud del objeto del mismo (Vgr. Que la cosa este dentro del comercio, que no se encuentre afectada por gravámenes, restricciones o limitaciones, etc.).

Las operaciones mencionadas se encuentran directamente relacionadas no sólo con la calificación que ejerce el escribano -como juicio de valor sobre la legalidad-, sino también con el reconocido apego estricto a la legalidad y ética profesional que ostenta la investidura del notario de tipo latino en la comunidad.

#### 4.4 Las nulidades en el ámbito notarial

Para que la escritura sea válida desde el punto de vista subjetivo, debe estar autorizada por un escribano en pleno ejercicio de su función pública fedante y en el campo de su triple competencia (material, geográfica y personal).

En cuanto al recaudo objetivo de validez, éste se relaciona con los hechos materiales que el escribano anuncia como cumplidos por él mismo, o que han sucedido en su presencia. Incluye las manifestaciones y hechos relativos a las convenciones, actos, pagos y reconocimientos, así como las enunciaciones respecto al acto jurídico instrumentado a través de la escritura.

El tercer recaudo es la observancia de los requisitos formales. El requisito fundamental a observar, en cuanto a la validez, es el cumplimiento estricto de las formas legales. La forma da nacimiento al derecho y es requisito esencial para la constitución del negocio.

Además de los requisitos formales que las escrituras públicas poseen como especie dentro de los instrumentos públicos, el codificador argentino estableció las siguientes nulidades instrumentales:

- ❖ El artículo 1.004 establece: "Son nulas las escrituras que no tuvieren la designación del tiempo y lugar en que fuesen hechas, el nombre de los otorgantes, la firma de las partes, la firma a ruego de ellas cuando no saben o no pueden escribir y la



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

firma de los dos testigos del acto cuando su presencia fuese requerida. La inobservancia de las otras formalidades no anula las escrituras, pero los escribanos o funcionarios públicos, pueden ser penados por sus omisiones con una multa que no pase de \$ 300.”

❖ Por su parte el artículo 1.005 establece: “Es nula la escritura que no se halle en la página del protocolo donde según el orden cronológico debía ser hecha.” Este último artículo no resulta de interés a los fines registrales, en tanto el registrador no podrá tener noticia de la correlatividad pues no surge de la copia o testimonio que es el documento que ingresa al mismo.

### 5 CALIFICACION DEL AUTOR DEL DOCUMENTO JUDICIAL

Según Badeni “la función del juez, al ejercer el poder jurisdiccional del Estado, consiste en aplicar la ley vigente para solucionar los conflictos *sujetos a su decisión*.”<sup>48</sup>

De esta manera, el Juez analiza los dichos de las partes, sus escritos, los hechos que capta en las audiencias y la prueba producida, a fin de llegar a la convicción según su sana crítica sobre cuál es el conflicto traído y cuál su encuadre jurídico, para concluir en el dictado de una sentencia que como derivación razonada del derecho vigente le pone fin.

Fundamentación y congruencia son dos deberes fundamentales que deben respetar los jueces -de primera o ulterior instancia- y cuyo apartamiento vicia y nulifica la decisión. La sentencia debe ser fundada. Es imprescindible que el pronunciamiento definitivo exprese las razones que guían la decisión, precise el desarrollo del proceso mental, de modo tal que se justifique la decisión adoptada. La congruencia es la adecuación precisa entre lo pedido en la demanda y lo otorgado por la

---

<sup>48</sup> Badeni, Gregorio, *Tratado de Derecho Constitucional* Tomo I, 2da ed., Bs As. , LA LEY, 2006, p.1102



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

sentencia. Esta congruencia debe darse en relación a los sujetos, el objeto procesal y causa<sup>49</sup>.

Podemos observar entonces, que el poder judicial en su actuación, al igual que cualquier órgano del Estado se encuentra sometido al principio de legalidad. Toda sentencia que no se encuentre fundada en ley puede ser tildada de arbitraria y ser dejada sin efecto. Así, el sistema judicial tiene sus propios mecanismos de control a través del principio constitucionalmente reconocido de la doble instancia, de forma tal que, sólo podrá revocar una sentencia de primera instancia, la Cámara y de esta la Corte.

La justicia, en nuestro sistema, es el control último de la legalidad; el juez posee una potestad que no tiene nadie más, y que no puede ser revisada por ninguna otra persona, ni siquiera por otro juez, cuando su decisión ha adquirido la fuerza de sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada.<sup>50</sup>

### 5.1 Situaciones jurídicas de origen judicial y su documentación

Podemos organizar a esta clase de documentos en tres grandes grupos:

*1) Medidas cautelares:* embargos, no innovar, litis, inhibición. Dentro de estas incluso la transformación del embargo preventivo en ejecutivo o su reemplazo según algunos ordenamientos en la Orden de Subasta. Obviamente la contracara será el levantamiento de estas medidas o su reinscripción para evitar la caducidad que indefectiblemente la ley establece en cinco años sin distinguir otra particularidad de la misma y de la que los códigos locales no podrán apartarse.

---

<sup>49</sup> Casal, Patricia M. *Recepción del derecho extranjero como argumento, derecho comparado*, Editorial de Belgrano, Bs. As. Año 1997

<sup>34</sup> Moisset de Espanés, op. cit.



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

El art. 195 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, establece que es el juez quien debe merituar si se han dado los presupuestos de hecho y de derecho para ordenar la medida, así como también si es oportuno su traba.

II) *Documentos que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles:* Actos declarativos tales como la Partición (sea hereditaria, sea postcomunitaria), la sentencia de usucapión, la inscripción de legados o testamentos con partición por ascendiente, etc..

III) *Otras anotaciones judiciales:* medidas que ordenan cancelación de asiento registral por vicios del asiento, nulidad o simulación de actos jurídicos, expropiación, retrocesión, bien de familia (incluso su inoponibilidad o su afectación mortis causa).

### **5.2 Documentos que contengan situaciones de origen judicial**

En cuanto al documento que accede al registro, éste puede consistir tanto en un documento de origen judicial, como notarial.

El documento judicial que accede al registro puede ser firmado por el mismo juez, por el secretario del juzgado y en determinados supuestos, por un letrado. Cuando el documento esté firmado por estos últimos, *“debe estar expresamente autorizado por el juez de la causa para gestionar el registro que se pretende o para completar datos registrales”* (art. 5 inc. c) del Decreto 2080/80, t.o. 1999 reglamentario de la ley 17.801 para la Ciudad de Buenos Aires).

Pero las situaciones jurídicas originadas en un expediente judicial pueden, aunque no obligatoriamente, tener acceso al registro por medio de documentos notariales que transcriban o protocolicen los autos pertinentes. Es el supuesto de la inscripción de la subasta judicial, inscripción de particiones hereditarias, los levantamientos de medidas cautelares, etc. En estos casos la calificación versará sobre la situación



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

jurídica judicial en los aspectos calificables y en el cumplimiento de las formalidades del documento notarial.

### 5.3 Límites a la potestad judicial en materia de documentos registrables

El juez, tanto en los casos en los que peticiona como en los que ordena una medida al registro, su actuar se encuentra sujeto al principio de legalidad. De esta manera, los jueces no pueden desconocer las normas que regulan el proceso inscriptorio (rogación, prioridad, tracto, legitimación, etc.) y tampoco aquellas que rigen a las mutaciones jurídico reales en su conjunto, o sea los requisitos de fondo y forma de todo acto jurídico, sea cual fuere su naturaleza.

“El imperio, o sea el poder que los magistrados poseen para hacer cumplir sus resoluciones, tiene una serie de limitaciones perfectamente establecidas y encuadradas en la ley. El magistrado gozará de imperio cuando obre dentro de proceso, en uso de sus propias facultades, en ejercicio del fuero, en el momento procesal oportuno y dentro del ámbito de las normas de derecho.

Cuando exceda alguno de esos presupuestos procesales o los viole, el imperio cesará. Lo contrario equivaldría prácticamente a erigir esta potestad del juez, en un dominio absoluto, despótico, reñido con los más elementales principios de justicia”.<sup>51</sup>

El análisis de algunos supuestos de conflicto aclararán el panorama planteado.

#### 5.3.1 El principio de legalidad como valladar a la actuación judicial en el otorgamiento de actos que contengan situaciones jurídicas registrables

##### **5.3.1.1 Documentos judiciales que no posean la forma prescripta por la ley**

---

<sup>51</sup> STESENS DÍAZ, Myriam. “Alcances de la calificación registral en la provincia de Santa Fe”, Aporte a la III Reunión de Nacional de Directores de los Registros de la Propiedad, La Plata, 1967.



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

El artículo 986 del Código Civil argentino establece: “Para la validez del acto es preciso que se hayan llenado las formas prescriptas por las leyes, bajo pena de nulidad.”

Por su parte el artículo 1183 establece: “Cuando la forma instrumental fuere exclusivamente decretada en una determinada especie de instrumento, el contrato no valdrá si se hiciese en otra forma” y el 1184 del mismo texto legal establece como principio que los actos que versen sobre mutaciones jurídicas deben ser instrumentados en escritura pública. No obstante la claridad de los textos citados se han dado, en la práctica, situaciones anómalas de documentos judiciales en los que no se respeta la forma establecida por la ley.

Así, se ha inscripto una hipoteca otorgada en sede judicial<sup>52</sup> instrumentada en acta confeccionada por el secretario del Juez, fundada especialmente en el artículo 324 y 325 del Código Procesal Penal<sup>53</sup>.

Ya hemos ahondado sobre la necesidad de apego estricto a la ley que se impone a todos los órganos del Estado, de lo cual los jueces no escapan, por lo que nos limitamos a reiterar las conclusiones vertidas en el XIV Congreso Nacional de Derecho Registral<sup>54</sup> en cuanto,

“Cuando la forma impuesta por la ley es la escritura pública, violentar aquella acarrea graves consecuencias que perjudican la

---

<sup>52</sup> Véase Casabe, Eleonora, “Hipoteca judicial”, Revista Notarial, N° 951, 2005, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, p. 423

<sup>53</sup> Art. 324 “La caución real se constituirá depositando dinero, efectos públicos o valores cotizables, u otorgando prendas o hipotecas por la cantidad que el juez determine...”. Y el artículo 325 agrega: “Las cauciones se otorgarán antes de ordenarse la libertad, en actas que serán suscriptas ante el secretario. En caso de gravamen hipotecario, además se agregará al proceso el título de propiedad y previo informe de ley, el juez ordenará por auto la inscripción de aquél en el registro de hipotecas”.

<sup>54</sup> Córdoba, Septiembre 2006



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

dinámica de la circulación documental y constituyen un grave riesgo para la seguridad jurídica. [...] Un equilibrio deseable sólo puede lograrse a través del respeto a la división de competencias, el apego a las previsiones legales, y una defensa acérrima del sistema registral vigente.”

### **5.3.1.2 Principio de determinación e identidad.**

En el acápite anterior hemos subrayado que, a nuestro entender, toda la normativa positiva se aplica tanto al registrador como al juez. Por tal motivo, en lo referente a el principio de determinación e identidad relacionados, no podría por ejemplo, inscribirse una medida cautelar cuando pesare sobre el 100% de un inmueble, si de los asientos de dominio registrales, surgiera que el titular embargado solo posee una parte indivisa del mismo.

Del mismo modo, no es posible, inscribir definitivamente documentos en los que no se haya establecido precisamente la determinación del sujeto y objeto sobre el que recaen.

### **5.3.1.3 Actos judiciales y el principio de prioridad**

Todos los documentos judiciales están sometidos al principio de prioridad registral en sus distintos aspectos: prioridad directa, prioridad indirecta o retroprioridad, y resultan alcanzados por las consecuencias derivadas de dicho principio<sup>55</sup>.

En este sentido, el VIII Congreso Nacional de Derecho registral estableció que:

“Ninguna medida cautelar específica o genérica puede tener como consecuencia la paralización del proceso inscriptorio, en virtud de que el mismo supone la cristalización en tiempo y forma legalmente previstos de la protección del negocio a que el principio de

---

<sup>55</sup> XIV Congreso Nacional de Derecho Registral, Villa Carlos Paz, 18 al 20 de septiembre de 2006



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

retroprioridad apunta. Suponer la posibilidad de paralizar el proceso inscriptorio por un tiempo indeterminado (a la resulta del proceso) acarrearía no sólo el desmoronamiento de un sistema perfectamente concebido, sino la supresión del encaje sincronizado de normas y la ineficacia del fin perseguido por la intrínseca naturaleza de la medida cautelar”<sup>56</sup>.

### **6 CALIFICACION DEL AUTOR DEL DOCUMENTO ADMINISTRATIVO**

#### **6.1 Competencia administrativa**

La competencia en materia administrativa es definida por Gordillo como "la medida de las actividades que de acuerdo con el ordenamiento jurídico corresponden a cada órgano administrativo, es su aptitud legal de obrar".<sup>57</sup>

---

<sup>56</sup> Conclusiones del VIII Congreso Nacional de Derecho Registral, Salta, 1993. En igual sentido las Conclusiones del XIV Congreso Nacional de Derecho Registral, Villa Carlos Paz, 18 al 20 de septiembre de 2006 establecieron que: “Cuando el documento judicial contenga una medida cautelar autosatisfactiva, éstas no podrán detener el proceso inscriptorio”. Asimismo, la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, en "Robazza de Gutiérrez, Norma y otro c. Provincia de Buenos Aires", 6.11. 1979, resolvió que "...aunque con posterioridad al otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, se haya anotado una medida precautoria de no innovar, el acto de transferencia debe ser inscripto si fue otorgado y su inscripción rogada dentro del plazo en que la ley establece una reserva de prioridad indirecta derivada de las certificaciones expedidas por el Registro ... el derecho preexiste al acto de inscripción, desde que se hayan cumplido las exigencias de título y modo requeridas por la ley, pues la inscripción no tiene carácter constitutivo sino declarativo ..." En Rodríguez, Atenor c. Provincia de Buenos Aires s/demanda contencioso administrativa", año 1990. "La inscripción registral definitiva no puede condicionarse a las resultas de una orden judicial de no innovar ingresada al Registro antes de la solicitud de dicha inscripción, si la escritura de transmisión del dominio del bien se efectuó teniendo en cuenta la certificación del registro que acreditaba su libre disponibilidad y la solicitud de inscripción se formuló dentro del período de anotación preventiva".

<sup>57</sup> GORDILLO, Agustín, *Tratado de Derecho Administrativo*, Bs. As., 2006, Fundación de Derecho Administrativo, T. 1, XII-5.



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

Así Orelle<sup>58</sup> reseña que las notas esenciales de la competencia son: a.- De interpretación restrictiva, a diferencia de la capacidad de las personas en el ámbito del derecho privado. b.- Surge exclusivamente de la Ley o de los reglamentos dictados en su consecuencia (arg. decreto-ley 19.549/72, Ley de Procedimientos Administrativos). c.- Es indelegable e improrrogable, o sea que no puede ser renunciada ni extendida.

### **6.2 Situaciones registrables de origen administrativo**

Podemos citar como situaciones registrables que acceden al registro por instrumentos administrativos las siguientes: las derivadas de la expropiación, las servidumbres administrativas, la usucapión administrativa, la fusión de sociedades por oficio administrativo, el levantamiento de inembargabilidad a pedido de parte, la desafectación a uso público, la afectación a bien de familia por acta administrativa, el anoticiamiento de aprobación de plano, las medidas cautelares trabadas por organismos administrativos, etc.

### **6.3 CALIFICACION DEL DOCUMENTO ADMINISTRATIVO**

La ley 17801 a diferencia de otros ordenamientos jurídicos como la ley Hipotecaria española no trae normas expresas sobre la calificación de estos actos. En el particular, podemos afirmar que la calificación registral no puede extenderse a la oportunidad, mérito y conveniencia del acto administrativo, aplicándose por analogía la doctrina de los actos no judiciales establecido por la Corte Suprema de Justicia Nacional.

## **7 INSTRUMENTOS PRIVADOS**

### **7.1 Noción. Requisitos del instrumento privado y del instrumento privado registrable**

---

<sup>58</sup> *Op. cit.*



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

Los Instrumentos privados, conforme el Artículo 1012 del Código Civil son aquellos documentos que las partes otorgan sin la intervención de oficial público. Hay amplia libertad de formas salvo la firma que es el requisito esencial para la eficacia sustantiva o probatoria de estos instrumentos. Su falta los reduce a la categoría de instrumentos particulares. Para el caso de los bilaterales se exige además el requisito del doble ejemplar.

El Artículo 3° de la citada Ley del Registro de la Propiedad Inmueble establece, que para los casos de excepción en los que una ley especial prevea la inscripción de estos documentos, solo podrán ingresar al registro si la firma de sus otorgantes está certificada por escribano, juez o funcionario competente

El Instrumento privado con firmas certificadas por un escribano público, no deja de ser privado ni pasa a tener ningún efecto público. Simplemente se considera instrumento público, a la nota atestativa que coloca el escribano, así como la foja de certificación notarial de firmas, que anexa a la misma.

### **7.2 Instrumentos privados con vocación registral**

Como se ha dicho la ley registral establece por principio la registración de instrumentos públicos. Sin embargo, el inciso c) del artículo 2 y la última parte del artículo 3 admite la posibilidad de que se inscriban documentos privados cuando leyes nacionales o provinciales así lo establezcan.

Ejemplos de estos casos son los supuestos establecidos por el Artículo 12 de la Ley 19.724 que impone a todo propietario de edificio construido o en construcción o de terreno destinado a construir en él un edificio, que se proponga adjudicarlo, o enajenarlo a título oneroso por el régimen de propiedad horizontal, la obligación de hacer constar, en escritura pública, su declaración de voluntad de afectar el inmueble a la subdivisión y transferencia del dominio de unidades por tal



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

régimen, y registrar los contratos celebrados con los adquirentes en el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente a la jurisdicción del inmueble afectado, poniéndose nota de ello en el contrato. En el mismo orden de ideas, la Ley 14.005 impone la obligación de inscribir los contratos que tengan por objeto la venta de inmuebles fraccionados en lotes, cuyo precio haya de ser satisfecho por cuotas periódicas, cuando la escritura traslativa de dominio no se otorgue de inmediato.

De igual modo, la ley de arrendamiento rural establece la inscripción de los contratos de arrendamiento. Por último, existen en el país algunas provincias que registran contratos de compraventa celebrados por instrumento privado, llamados “boleto de compraventa”.

### **7.3 Los instrumentos privados, calificación registral y seguridad jurídica dinámica**

La inscripción de documentos otorgados por las partes sin la intervención obligatoria de funcionarios o agentes a cargo de funciones públicas, que garanticen su idoneidad por medio de procedimientos de selección por concurso de los mismos, repercute sobre la seguridad jurídica al permitir la publicidad de instrumentos que pueden carecer de la debida determinación de los derechos y deberes de las partes<sup>59</sup>.

Además, en materia de calificación generan una mayor labor para el registrador que genera una mengua en la celeridad del tráfico. Sólo consideramos admisible publicitar instrumentos privados en casos

---

<sup>59</sup> La Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria española de 1861, fuente de nuestra ley 17.801 expresa al respecto que: “ Solo han sido hasta aquí objeto de inscripción los títulos cuya autenticad aparecía desde luego; los títulos privados no se admitían en los Registros. Cambiar ese punto, y por regla general no existente, empeoraría en vez de mejorar la condición de la propiedad y del crédito territorial; no debe recibir el sello de un archivo público más que lo que no deje duda de su legitimidad. Por eso la Comisión, siguiendo en parte lo propuesto en el Proyecto del Código Civil, propone que solo puedan ser inscriptos los títulos consignados en escritura pública, en ejecutorias o en



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

excepcionales cuando, por la naturaleza de los derechos en juego, el legislador haga primar la protección de derechos personales con fines tuitivos de los adquirentes de los mismos. Además, es de destacar que en tal supuesto sería de suma utilidad que los contenidos mínimos del instrumento sean tasados legalmente, impartiendo pautas a las partes sobre éstos, garantizando la circulación de instrumentos válidos y una calificación registral más ágil.

### **8 OBJETO SOBRE EL CUAL RECAE LA CALIFICACION REGISTRAL**

#### **8.1 Documento registrable en la Ley Argentina**

En el presente apartado intentaremos desentrañar una noción acorde a la legislación argentina de lo que significa el vocablo documento registrable, pues es a partir de ésta que podemos comenzar a internarnos en el control de legalidad o calificación de los mismos.

Así, podemos afirmar que el documento registrable, es aquel documento *auténtico* (Art. 3 inc. C ley 17.801) –público o privado con firmas autenticadas (art. 3 inc. a y c in fine)- y *autosuficiente*, revestido de las *formalidades* que impone la ley (art. 3 inc. b), que contenga *situaciones jurídicas registrables* -mutaciones jurídico reales (art. 2 inc. a), medidas cautelares (art. 2 inc. b), anotaciones personales u otras que impongan las leyes locales (art. 2 inc. c y 30)-.

Los apartados que siguen se ocupan de analizar cada uno de los elementos de la definición propuesta.

#### **8.1.1 Los documentos**

##### **8.1.1.1 Nociones de documento e instrumento**

El diccionario de la Real Academia Española de la Lengua, nos da una primera aproximación. Así, en lo pertinente, define la palabra documento: (Del lat. *Documentium*) 2. Diploma, carta, relación u otro escrito que ilustra acerca de algún hecho, principalmente de los

---

documentos auténticos expedidos en forma legal por el Gobierno o por



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

históricos.// 3. Fig. Escrito en que constan datos fidedignos o susceptibles de ser empleados como tales para probar algo.// privado. *Der.* El que autorizado por las partes interesadas, pero no por funcionario competente, prueba contra quien lo escribe y sus herederos.// público. *Der.* El que, autorizado por funcionario para ello competente, acredita los hechos que refiere y su fecha. A su vez, Instrumento: (Del lat. *Instrumentum*). [...] 6. Escritura, papel o documento con que se justifica o prueba alguna cosa.//

Así, mientras el vocablo documento hace más hincapié en lo en él consta, instrumento conlleva la idea de utilidad, o sea, para lo que sirve. Se da aquí una relación de género-especie. Mientras que todo instrumento es un documento, no todo documento es un instrumento<sup>60</sup>.

Habiendo dejado sentada la distinción entre uno y otro vocablo, y sin perjuicio de las posiciones señaladas, la ley argentina los utiliza como sinónimos, por lo que a los fines del presente trabajo se empleará indistintamente uno u otro siguiendo la postura sustentada por autores como Carlos Emérito González<sup>61</sup> y Carlos A. Pelosi<sup>62</sup>.

---

sus agente.”

<sup>60</sup> Según Adriana N. Abella, no ha que confundir ambos conceptos, en tanto, que “En todos los casos existe una finalidad informativa que es propia de todo documento, y que implica que el mismo tiene por objeto enseñar una cosa, se trate en la esfera de los hechos o en el campo del Derecho. [...]El documento no es sólo una cosa sino una cosa que representa a otra o capaz de representar un hecho; con este sentido es que decimos que el documento comprende genéricamente a los planos, la fotografía, las grabaciones, la película fotográfica y los medios electrónicos.. Abella, Adriana N., “Documento notarial”, Revista Notarial N° 941, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, pág. 84.

<sup>61</sup> González, Carlos Emérito, “Teoría general del instrumento público”, Ediar., Bs.As., 1953, p.54.

<sup>62</sup> Pelosi, Carlos A. “El documento notarial”, Ed. Astrea, Bs.As., 1980, p.12 y sgts. El autor expresa que se trata de terminología equivalente, haciendo constar que, hasta que en el derecho romano no aparecen los



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

### 8.1.2 Forma y contenido del acto jurídico

El acto jurídico, como manifestación de la voluntad destinada a producir efectos jurídicos, requiere de su exteriorización de forma tal que el resto de la comunidad pueda tener la certeza su existencia. De esta manera, el supuesto fáctico es aprehendido por el autor del documento y plasmado en el mismo. Su documentación, esto es, la acción documentadora es forma y el autor del mismo deberá incluir en su resultado, el documento, todos y cada uno de los requisitos que le impone la ley en virtud del acto otorgado.

Así, por un lado, el acto debe traducirse en forma sensible. Esta es la concepción que adoptó el codificador argentino en el artículo 913 del Código Civil. Al hecho exterior por el cual se manifiesta la voluntad a otras personas es lo que se suele denominar “forma esencial” o forma en sentido amplio. Este tipo de forma concurre en todos los actos jurídicos ya que hace a su existencia.

Por otra parte, existe a su vez, la denominada “forma legal o impuesta” que fue consagrada por el codificador en el artículo 973 del CC, cuya imposición puede emanar de la ley o de la convención de las partes. Desde luego que el mero acuerdo entre partes no es apto para restar virtualidad a la forma requerida por la ley.

Los actos jurídicos suelen ser clasificados en relación a su forma. La clasificación más difundida es la de actos formales y no formales.

---

*documentos públicos*, la palabra instrumento era apta para indicar cualquier documento. Este autor subraya la sinonimia de ambas voces, partiendo de su etimología –ambas de origen latino-. Así, explica que *documento*, deriva del término *docere* que quiere decir enseñar, mientras que *instrumento*, deriva de *instruere*, o sea instruir. El autor destaca, sin embargo, que el vocablo instrumento es más expresivo “cuando se quiere hablar de prueba. En la base de la noción de documento está la idea de docencia, y en el de instrumento, la de prueba”, op. cit., pág. 16



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

Además, los actos formales se subdividen en formales solemnes y no solemnes.

Sucede que la forma en el ámbito civil, en principio es libre, salvo cuando la ley establece determinados recaudos. Así por ejemplo, en lo que hace a nuestro trabajo, las mutaciones jurídico inmobiliarias requieren de la intervención de determinado agente investido de una función pública que será el autor del documento pero no parte en el acto jurídico<sup>63</sup>.

Los recaudos formales impuestos legalmente se encuentran íntimamente ligados a la publicidad de los actos que tengan trascendencia para la comunidad, otorgando certeza y haciendo plena fe “[...] hasta que sea argüido de falso, por acción civil o criminal, de la existencia material de los hechos, que el oficial público hubiese anunciado como cumplidos por él mismo, o que han pasado en su presencia.”<sup>64</sup>. Además, en el caso de los actos formales solemnes también cumplen fines paternalistas, instando al otorgante a la reflexión sobre la importancia del mismo (Vgr. Arg. Art. 1810 cc).

### **8.1.3 Clasificación de los instrumentos en la legislación argentina y su relación con los documentos registrables**

A los fines de nuestro trabajo, hemos de distinguir los instrumentos públicos de los privados, clasificación que se funda especialmente en distinguir su autoría y efectos probatorios. Ésta clasificación de raigambre romanista, fue receptada por el derecho positivo argentino en el título III y IV (de los instrumentos públicos.-

---

<sup>63</sup> En este orden de ideas, el artículo 973 del Código Civil argentino establece que “La forma es el conjunto de las prescripciones de la ley, respecto de las solemnidades que deben observarse al tiempo de la formación del acto jurídico; tales son: la escritura del acto, la presencia de testigos, que el acto sea hecho por escribano público, o por un oficial público, o con el concurso del juez del lugar”.

<sup>64</sup> Arg. Art. 993 Cód. Civ.



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

escrituras publicas-) y titulo V ( de los instrumentos privados ) de la Sección II , Libro II del Código Civil.

Sin ahondar en la temática, las diferencias saltan a la vista poniendo en evidencia las notas distintivas del instrumento privado, a saber: a) el instrumento privado no requiere de la intervención del oficial publico, las partes lo otorgan por si mismas; b) rige para ellos el principio de libertad de formas ( artículos 974 y 1020 del Código Civil) y c) El principio de libertad de formas tiene solo dos excepciones: la exigencia de estar firmados ( Artículo 1012 del Código Civil) y el recaudo del doble ejemplar ( artículo 1021 CC) para actos jurídicos perfectamente bilaterales. Queda en claro entonces que sus requisitos de validez, de oponibilidad y fuerza probatoria son totalmente diferentes a la de los instrumentos públicos.-

En materia registral podemos observar claramente la importancia de ésta clasificación. Así, los tres incisos del artículo 3 de la ley Registral<sup>65</sup>, establecen, como regla general, que el instrumento que arribe al registro deberá ser público y, sólo excepcionalmente, privado, con firmas certificadas por escribano público, juez de paz o funcionario competente.

---

<sup>65</sup> Arg. Art **3 ley 17.801.-** 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 esté facultado para hacerlo; c) Revestir el carácter de auténticos y hacer fe por sí mismo o con otros complementarios en cuanto al contenido que sea objeto de la registración, sirviendo inmediatamente de título al dominio, derecho real o asiento practicable. Para los casos de excepción que establezcan las leyes, podrán ser inscriptos o anotados los instrumentos privados, siempre que la firma de sus otorgantes esté certificada por escribano público, juez de paz o funcionario competente.



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

En atención a la nómina establecida por dicho artículo, por principio ingresan al registro instrumentos públicos de origen Notarial, Judicial o Administrativo, y sólo por excepción, instrumentos privados.

Así, a los fines de su inscripción, los documentos portantes de situaciones jurídicas registrables deberán reunir los siguientes requisitos que establece el mismo artículo:

“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 esté facultado para hacerlo;

c) Revestir el carácter de auténticos y hacer fe por sí mismo o con otros complementarios en cuanto al contenido que sea objeto de la registración, sirviendo inmediatamente de título al dominio, derecho real o asiento practicable.

Para los casos de excepción que establezcan las leyes, podrán ser inscriptos o anotados los instrumentos privados, siempre que la firma de sus otorgantes esté certificada por escribano público, juez de paz o funcionario competente.”<sup>66</sup>

### **8.1.4 Instrumento Público y la autenticidad documental**

El instrumento público es aquel que esta dotado de fe pública en alguna de sus partes, emanado de un agente en ejercicio de una función pública, investido al efecto y que actúa dentro del ámbito de su competencia.

El I Foro Internacional de Derecho Registral realizado en la Ciudad de Carlos Paz, Córdoba, República Argentina (septiembre 2006), declaró: “Es necesario que toda situación jurídica inscribible se formalice en documento público, que garantice autenticidad,

---

<sup>66</sup> Arg. Art. 3 ley 17801



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

legitimidad, legalidad y certeza”. Y así nuestra legislación lo recepta como principio, salvo para algunos supuestos que se analizarán.

Pero además, el documento que ingresa al registro debe ser auténtico y todo documento público lo es pues hay certeza en cuanto a su autoría. Pero no todo instrumento auténtico es público, también son auténticos los [instrumento privado](#)s con firma reconocida o tenida por reconocida, con firma certificada, o confirmada como verdadera por pericia caligráfica.

El vocablo autenticidad puede entenderse en un doble sentido: objetivo y subjetivo. En sentido objetivo, el vocablo refiere a la coincidencia entre el hecho y su reflejo documental. En sentido subjetivo, en cambio, refiere a la capacidad del documento de hacer fe por sí sólo de su autoría, a su “paternidad”, es decir de quién proviene. Cuando éste aparece como regular en cuanto a sus formas se presume que es auténtico y por ello no requieren de ningún otro medio probatorio, prueban por si mismos, por ello quien sostenga la falta de autenticidad deberá probar su aserto.

La autenticidad de sus contenidos requieren del análisis de las distintas partes del documento, estando también establecido en la legislación argentina el procedimiento a seguir para su impugnabilidad.

En la panorámica registral, en los países que registran documentos auténticos es más eficiente el control de legalidad que desempeña el autor del documento y el registrador, ya que presenta mayores ventajas en términos de costes, y mayor seguridad jurídica, fiabilidad, accesibilidad, y prevención y resolución de conflictos, que en los sistemas alternativos de seguro de títulos.<sup>67</sup>

---

<sup>67</sup> CHICO y ORTIZ, José María, "Presente y Futuro del Principio de Calificación Registral", Rev. de Derecho Registral del Centro internacional de derecho Registral, 1974, n° 1, p. 29.



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

### 8.2 Requisitos formales de los instrumentos públicos

Haciendo un breve pantallazo de los requisitos formales de los instrumentos públicos, podemos afirmar que para su validez, es necesario que reúnan los siguientes requisitos:

1. La intervención de un funcionario o agente a cargo de una función pública.

2. Capacidad del agente designado e investido para el ejercicio de la función y competencia material, territorial, en función del tiempo y en razón de las personas.

3. Observancia de un rito, es decir de las formalidades y solemnidades prescriptas por ley. Así el art. 986 del código civil expresa que “para la validez del acto es preciso que se hayan llenado las formas prescriptas por las leyes, bajo pena de nulidad.” La doctrina y jurisprudencia en su mayoría entiende que esta nulidad, o sea la derivada de los vicios en la forma del acto, son siempre absolutas por estar en juego el orden público.

#### 8.2.1 Valor probatorio del instrumento público. Aspectos dotados de fe pública

Los efectos probatorios de los instrumentos públicos se encuentran establecidos en los artículos 993, 994 y 995 del Código Civil argentino<sup>68</sup>. El artículo 993 tiene su fuente en los Códigos sardo, francés e italiano (Nápoles). Establece que los instrumentos públicos hacen plena fe, es decir posee una validez erga omnes, sin necesidad de

---

<sup>68</sup> **Art. 993.** El instrumento público hace plena fe hasta que sea argüido de falso, por acción civil o criminal, de la existencia material de los hechos, que el oficial público hubiese anunciado como cumplidos por él mismo, o que han pasado en su presencia. **Art. 994.** Los instrumentos públicos hacen plena fe, no sólo entre las partes, sino contra terceros, en cuanto al hecho de haberse ejecutado el acto, de las convenciones, disposiciones, pagos, reconocimientos, etcétera, contenidos en ellos. **Art. 995.** Los instrumentos públicos hacen plena fe de las enunciaciones de hechos o actos jurídicos directamente relativos al acto jurídico que forma el objeto principal, no sólo entre las partes sino también respecto de terceros



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

otra prueba, es decir, es autosuficiente y vale por sí mismo. Recae sobre todos los actos y hechos que sucedieron en presencia del escribano y se consignaron en el instrumento público. Se relaciona en forma directa con el principio de inmediatez y simultaneidad, “una relación directa entre el instrumento público y el notario, entre los dichos y los hechos.”<sup>69</sup>

En caso de conflicto, los instrumentos protegidos por este artículo solamente podrán ser atacados por un proceso especial de querrela de falsedad o redargución de falsedad, no pudiendo ser cuestionado por prueba común. Mientras no hayan sido desnaturalizados por dichos procedimientos especiales se mantienen plenamente validos, vigentes y eficaces.

En tanto el artículo 994 del Código Civil establece que tienen plena fe pública el hecho de haberse realizado el acto y las convenciones en él contenidas. Establece un límite sobre el cual recae la fe pública. Sobre las restantes cuestiones contenidas en el instrumento público podrán ser atacados por prueba común, no por un proceso especial como ser los casos establecidos en el artículo anterior.

Por último, el artículo 995 del Código Civil se refiere a las manifestaciones vertidas por las partes en el instrumento público. La plena fe recae sobre el hecho de que la persona efectuó la manifestación, no así sobre el contenido de la misma. Los mismos no son hechos auténticos –como los hechos que comprende el artículo 993– sino que se trata de hechos autenticados, por lo que la veracidad de dichas manifestaciones se ataca por prueba común. Ahora bien, si lo que se intenta desvirtuar es la constancia que el Escribano dejó, constatado que una persona manifestó algo, aquí si deberá ser atacada

---

<sup>69</sup> Sierz, Susana V., Derecho Notarial Concordado, Ed. Di Lalla, pág. 235.



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

por los mencionados procesos especiales. Este artículo se refiere a las enunciaciones derivadas de los actos jurídicos principales, tal como así lo establece su nota contenida en el Código Civil.

Uno de los principales fines de los instrumentos públicos, aunque no el único, es el hecho de formar una prueba constituida, preparada con anterioridad al pleito que pueda llegar a suscitarse. Respecto al valor probatorio de las simples enunciaciones establecidas en el referido Art 995, son declaraciones y reservas que las partes hacen cuyo valor es el de constituir un principio de prueba por escrito. No hacen a la esencia o aspecto intrínseco del acto o negocio jurídico documentado en el instrumento publico, pero genera un principio de prueba por escrito.

En cuanto a las prueba de los instrumentos públicos en general, Emérito González distinguió entre:

Documentos dispositivos: aquellos en los que el instrumento y el acto jurídico nacen conjuntamente. El documento da vida al negocio.

Documentos probatorios: aquellos que se utilizan para probar un acto o negocio jurídico otorgado con anterioridad.<sup>70</sup>

### **8.2.2 El documento público y su función en el tráfico jurídico. El documento autosuficiente**

El documento público -auténtico en sentido subjetivo y objetivo- como aquel en el existe certeza en cuanto a su autoría, investido de fe pública en parte de su contenido derivada de la intervención de un funcionario o agente a cargo de una función pública, se presenta como el medio óptimo para la instrumentación de las situaciones jurídicas registrables, en tanto su autor, cuando sea un profesional del derecho elegido mediante procedimientos que garanticen su idoneidad, aseguran un mayor grado de preparación para la calificación de los hechos y actos jurídicos que se presentan ante él y su instrumentación. Así, el documento se debe bastar a sí mismo, esto es, contener todos los datos

---

<sup>70</sup> González, Emerito , Derecho Notarial, La Ley, pág. 471.



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

necesarios para “*servir inmediatamente de título al dominio, derecho real o asiento practicable* (art. 3 ley 17801)”.

Documento auténtico y autosuficiente se proyectan en un registro más seguro previniendo el ingreso de documentos con vicios que acarrear inexactitudes en los asientos registrales y, por tanto, una publicidad más eficiente que se proyecta en mayor seguridad en el tráfico.

Adviértase entonces, que la función documentadora es de lo más relevante, pues si quien la realiza no se encuentra debidamente capacitado para comprender el supuesto de hecho y encuadrarlo dentro del marco de la ley, mediante un lenguaje acorde que evite confusiones, utilizando todas y cada una de las formalidades y solemnidades que la ley exige en virtud de la materia del acto instrumentado, se corre el riesgo de que ese documento sea objeto de conflictos -aún cuando los mismos no prosperen ocasionando la invalidez del acto- perjudicando sustancialmente tanto a la seguridad jurídica estática como dinámica y elevando el índice de litigiosidad.

De allí que podamos extraer un principio de la más elemental lógica, a mayor importancia del acto documentado, mayor necesidad de formalidades legalmente impuestas, y por consiguiente, tanto mayor la necesidad de contar con un documentador capacitado para redactarlo y autorizarlo. Así, el alto grado de formación profesional y la rigurosidad en la elección del autor, establecen un mayor grado de probabilidad de dotar al tráfico de documentos auténticos, carentes de defectos o vicios, conformados con arreglo a la ley y autosuficientes.

La autosuficiencia es un carácter necesario de todos los documentos que tengan vocación de circular en el tráfico. El autor debe expedirse siempre que sea exigido por la ley o necesario para la



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

claridad de su contenido, y por tanto para la circulación del documento, sobre todo aspecto que califique dentro de su función.

Lo dicho nos lleva inevitablemente a limitar en el ámbito inmobiliario la utilización de instrumentos redactados por las partes del negocio, quienes pueden o no tener los conocimientos y cualidades necesarias para hacerlo. Es por esta razón, que generalmente cuando la ley permite la registración de instrumentos privados lo hace con la finalidad de protección de negocios que tienen carácter de temporarios, situaciones intermedias, transitorias o provisorias, ya sea por el costo, celeridad o simplemente porque la realidad comercial así lo impone, optando la misma por dotarlos de ciertos recaudos mínimos fundados en la protección de la parte más débil del negocio (Vgr. Boletos de compraventa en las leyes de prehorizontalidad, loteos, etc.). De esta forma, creemos que la inversión de la regla mentada acarrearía mayor inseguridad jurídica.

La relación de costos en un negocio jurídico siempre es visto por el requirente como un valor fundamental, lo cual es entendible y atendible, pero no se debe perder de vista que la utilización de instrumentos privados desprovistos de toda formalidad acarrearía, no sólo perjuicios a las partes, ante la posibilidad de que los mismos sean puestos en duda, sino también para los terceros que cimentan sus negocios en la creencia cierta de la existencia de determinados bienes en el patrimonio del deudor. El patrimonio constituye la prenda común de los acreedores, por lo que, quien contrata con una persona lo hace en miras del cumplimiento de las obligaciones generadas en el negocio, ya sea por pago de la prestación comprometida, o por ejecución forzada de los bienes de su deudor (arg. art. 505 cc). Adviértase entonces que, en el orden de ideas propiciado, permitir el acceso de instrumentos privados al registro repercutiría aún a la economía general del país.



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

De manera tal que el notario, en ejercicio de la función pública estatal en la contratación privada, debe observar un complejo de facultades o funciones, siendo las institucionalmente más significativas:

La función calificadora de la naturaleza y legalidad del acto que se intenta concretar;

La función de admisión del acto a la legitimación, como consecuencia de la anterior, en cuya virtud, si encuentra ajustado el acto a la ley, acepta el requerimiento y;

La función de redacción, que ejerce con amplia libertad, sin más condición o límites que la de adecuar la voluntad de las partes dentro de las normas del Derecho positivo de cada país.

De lo expuesto, podemos caracterizar a la función calificadora notarial como “intrínseca” no ya del documento notarial, sino, especialmente, del negocio o acto presentado a su análisis y autorización. Remarcamos desde ya que éste análisis, esta función calificadora, del negocio en sí, constituye materia ajena a la actividad del registrador. La propia jurisprudencia argentina, en fallo reciente, ha hecho suyo este concepto, al afirmar que “La facultad calificadora del registrador consignada en el art. 8 de la ley 17801 no debe extenderse a aspectos que han sido previamente ponderados por el notario en ocasión de autorizar el acto, por cuanto ello importaría calificar la actuación notarial y no el documento que es su único objeto”<sup>71</sup>.

Lo reitero: los caracteres del régimen jurídico inmobiliario argentino guardan coherencia con el hecho de exigirse la forma escritura pública para las mutaciones de derechos reales inmobiliarios: el procesamiento registral de los títulos al dominio u otros derechos reales, tiene que tener como punto de partida, documentos auténticos.

---

<sup>71</sup> CNCiv. Sala I, 22/04/2010, “D’Alessio, Carlos Marcelo c/Registro de la Propiedad Inmueble” (Rev. La Ley, 30/08/2010).-



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

Y así, al intervenir un notario desde la génesis misma del negocio obligacional/real, el documento por él autorizado goza de certeza, validez y eficacia desde su nacimiento mismo (autorización). Previo a ello, el notario, en el ejercicio de su tarea/función calificadora intrínseca, controla la capacidad y legitimación de las partes, así como la validez y la eficacia del acto o negocio a otorgarse.

Bajo esta perspectiva, podemos afirmar que prácticamente no existen límites en el ejercicio de la función calificadora notarial: el notario, como “hacedor” del documento y más aún en nuestros días con la legislación protectora de los consumidores, especialmente los pequeños, y la incorporación en nuestros Códigos Civiles decimonónicos de los principios generales de la buena fe, el ejercicio abusivo del derecho y la lesión subjetiva-objetiva y, recientemente, con la gravosa legislación antilavado, posee amplias facultades para adecuar la voluntad de las partes a lo que ellas legalmente “pueden querer”.

Martínez Segovia viene nuevamente en nuestra ayuda, clarificando conceptos y funciones, en virtud de la posición geográfica-jurídica de la escritura pública dentro del sistema de transmisión dominial inmobiliario argentino, al exponer que “En el documento notarial está el seno materno del negocio jurídico; de allí nace. Al registro se lleva un retrato para que, en caso necesario, se conozca su fisonomía. Dar efecto constitutivo al acto registral sería igual que afirmar que la criatura no ha nacido hasta que se le haya anotado en el registro civil”<sup>72</sup>.

La propia jurisprudencia, en fallo unánime, reconoce y acepta en forma expresa la adecuada distribución de las tareas de calificación, al afirmar que “la Exposición de Motivos de la ley 17801 indica con

---

<sup>72</sup> Martínez Segovia, Francisco, ob. cit. pag. 145.-



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

precisión que no alienta un ejercicio irrazonable de la facultad calificadora del Registro, sino que quiso que ésta fuera limitada – aunque sin precisar sus alcances- sino antes bien, que la generalidad de los notarios, 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”<sup>73</sup>.-

### **9 CALIFICACION REGISTRAL**

#### **9.1 Aspectos generales**

- *El principio de legalidad, genéricamente establecido para todos los órganos del Estado, comprende también a la actividad registral en cuanto el registrador debe actuar en todo momento conforme a la ley y por otro lado, verificar que los documentos que ingresan al registro cumplan con los requisitos exigidos por ésta, cualquiera sea su origen*<sup>74</sup>. *De este modo se tiende a evitar que ingresen al Registro documentos nulos o insuficientes que se publiciten poniendo en riesgo el principio fundamental de seguridad jurídica, propendiendo a lograr la mayor concordancia entre la realidad registral y la extrarregistral*<sup>75</sup>.

La calificación es un acto intelectual de evaluación jurídica, un juicio crítico sobre la legalidad de determinado documento. Este juicio se traduce, una vez adoptada la decisión, en la documentación de esta

---

<sup>73</sup> CNCiv, en pleno, 27/07/77, “Feidman, Mauricio”, en El Derecho, T. 74, pag. 253 y sig..-

<sup>74</sup> El registrador tiene plenas facultades dentro del marco legal para calificar los instrumentos tanto de origen notarial, administrativo como judicial, en tanto ningún documento registrable escapa al control de legalidad.

<sup>75</sup> Scotti (h), Derecho registral inmobiliario. Modificaciones y efectos de las observaciones registrales, p. 22.



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

última, comunicando el rechazo u observación, o efectuando el correspondiente asiento registral<sup>76</sup>.

La potestad de examen o verificación de las condiciones del documento registrable se encuentra prevista legalmente dentro de un marco definido de posibilidades y la limitación se vincula con los elementos a los que puede recurrir el registrador para efectuar su análisis. Ellos son el documento presentado y las constancias o asientos antecedentes que obran en el registro con los cuales aquél se vincula.

Hay distintos sistemas: 1) los sistemas que conceden al registrador una facultad calificadora amplísima, minuciosa y exhaustiva; 2) los que limitan la calificación al acto dispositivo, excluyendo el causal; 3) los que centran la esencia de la función en calificar la validez o nulidad del acto generador del derecho que se inscribe, así como otros puntos referidos a las formas, y otras circunstancias; 4) los que limitan la calificación registral al examen de las formalidades extrínsecas del documento, el cumplimiento de los principios registrales y las nulidades absolutas y manifiestas y 5) los sistemas limitativos de la calificación a los elementos formales.<sup>77</sup>

Para cumplir efectivamente con el control de legalidad, sin duda, los registros deben tener una organización eficiente, con registradores altamente calificados en aspectos técnicos y jurídicos.

### **9.2 Naturaleza. Caracteres**

En cuanto a su naturaleza jurídica, existen diversas posturas, las más importantes son:

---

<sup>76</sup> Orelle, José M. *op. cit.* pág. 659

<sup>77</sup> Abella, Adriana “El Control de legalidad en la atribución de los derechos reales” Revista Notarial 959, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, año 2008, pág 361 y ss. También véase los citados por la autora: ROCA SASTRE, R. *Derecho Hipotecario*, t. II, págs.



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

a. *Función Judicial*: Esta postura -predicada especialmente por una parte de la doctrina española-, se sustenta en que la calificación determina si con arreglo a derecho ha podido originarse o no el acto real que la inscripción debe reflejar, o sea que tiene facultades para interpretar y aplicar la ley, facultad que también corresponde a los jueces; las críticas que se le hacen a esta teoría es que la función judicial se realiza a través de un proceso, y la registral es a través de un procedimiento.

b. *Naturaleza sui generis*: Para esta postura no sería estrictamente ni administrativa ni judicial. La misma se funda en sus caracteres propios signados por ser inexcusable, obligatoria e independiente, aun cuando se diferencie de la judicial por faltarle la eficacia de la cosa juzgada.<sup>78</sup>

c. *Función administrativa*: Esta postura considera que el órgano registral es un órgano administrativo con finalidad pública, la diferencia es la publicidad<sup>79</sup>.

**Los caracteres** de esta función han sido definidos por el XV Congreso Internacional de Derecho Registral<sup>80</sup> de la siguiente forma:

“1° **Exclusividad**. La función calificadora la atribuye el Estado al Registrador en exclusiva, con carácter personalísimos y de forma indelegable, sin perjuicio de las demás funciones de otros operadores jurídicos en la seguridad jurídica preventiva.

---

241 y 262. Scotti, E. *La facultad calificadora de los registros de la propiedad*, en *Aportes...*, vol. II, pág. 216.

<sup>78</sup> Casabe, Eleonora, “Hipoteca judicial”, *Revista Notarial*, N° 951, 2005, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, p. 423

<sup>79</sup>Véase: Sing, Jose V., “*Calificación registral*” *Revista del Notariado*, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, n° 731, p. 1908

<sup>80</sup> Santa Fe, Argentina, abril de 2009



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

2°.- **Obligatoriedad.** El Registrador está obligado a decidir de forma inexcusable. Rige respecto de él, al igual que en el ámbito judicial, el aforismo “*iura novit curia*” y no puede consultar sus dudas a la Administración Pública, ya que en materia de calificación no está jerarquizado. Sólo por vía de recursos la autoridad administrativa o judicial puede revocar su decisión.

3° **Motivación.** Si la decisión del Registrador es denegatoria o suspensiva de la inscripción, ha de motivar su decisión, y ha de indicar los defectos que ha apreciado en el título, así como los posibles mecanismos de subsanación. Si es favorable a la inscripción, la motivación viene recogida en todo el contenido del asiento registral previo al acta de inscripción.

4° **Globalidad.** La calificación del Registrador ha de ser «global y unitaria» en beneficio de la seguridad jurídica y de la agilidad en la contratación. Es decir, que la inscripción del título presentado ha de ser admitida o rechazada en bloque, sin que quepan sucesivas y ulteriores calificaciones parciales.

5° **Libertad e independencia.** El Registrador es un profesional oficial, funcionario o delegatario independiente, únicamente subordinado a otros órganos o autoridades en vía administrativa o jurisdiccional a través de la presentación de los recursos oportunos.

Ahora bien, independencia no significa arbitrariedad, de manera que sería procedente la exigencia de responsabilidad (civil o disciplinaria) en los supuestos de calificaciones insólitas, esto es, apartándose en absoluto del ordenamiento jurídico.

6° **Responsabilidad.** La responsabilidad es una consecuencia de la libertad y la independencia que el Registrador tiene para llevar a cabo su función calificadora.”



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

En su mayoría, los registros inmobiliarios en Argentina son órganos administrativos dependientes del Poder Ejecutivo de cada provincia<sup>81</sup>, por lo que se encuentran regulados en cuanto a sus funciones en primer lugar por la ley nacional 17.801 de Registro inmobiliario y las normas de derecho público, en segundo lugar, por las leyes y reglamentaciones locales que establecen la organización interna de los registros, el procedimiento de registración y el trámite correspondiente a las impugnaciones o recursos que se deduzcan contra las resoluciones de sus autoridades y supletoriamente por las normas de Procedimiento Administrativo locales.

La calificación registral, como actividad administrativa del estado, tiene como ámbito de competencia aquella que la ley le otorga en forma expresa o razonablemente implícita<sup>82</sup>. El principio que impera en materia de calificación es que “todo lo que no está permitido está prohibido”. La calificación y consecuente observación o rechazo en base a elementos que se encuentren fuera de la competencia que en forma expresa le ha sido atribuida acarrearía un acto irregular pasible de ineficacia<sup>83</sup> con la correspondiente responsabilidad del organismo.

#### **9.4 Objeto de la calificación registral en ARGENTINA.**

---

<sup>81</sup> Con excepción de las provincias de Mendoza, San Juan y Neuquén, donde dependen del Poder Judicial.

<sup>82</sup> En igual sentido véanse las conclusiones a las Jornadas Notariales Bonaerenses, Junín, 2011

<sup>83</sup> Las conclusiones a la XIV Jornada Notarial Iberoamericana establecieron en este sentido que: “Al efectuar la verificación y calificación del documento a inscribir, los Registros de la Propiedad deben actuar dentro de la competencia atribuida por la ley. Si actúa dentro de su función pero fuera de dicha competencia, comete un acto irregular pasible de ineficacia.”



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

La función calificadora del Registro debe atenerse a lo que resulta de los documentos presentados y los asientos obrantes en el propio organismo (Art. 8°, segunda parte ley 17.801).<sup>84</sup>.

No es función del registrador investigar la realidad extradocumental y extrarregistral, debe limitarse a calificar el documento que se le presenta, la rogatoria que lo acompaña y las constancias registrales pues es ése su ámbito de competencia.

Si el registrador advierte un acto ilícito, exceda o no su ámbito de calificación debe, conforme al deber genérico que se impone a los funcionarios públicos, realizar la denuncia en sede judicial, absteniéndose de cualquier actividad investigativa.<sup>85</sup>

Lo dicho tiene especial fundamento en el principio constitucional de división de poderes dado que el registrador no está facultado para la investigación y juzgamiento de nulidades, ineficacias o ilícitos, sino única y exclusivamente para la registración de los documentos que ingresan al mismo.

Entiéndase que nuestra postura no trata de dejar al margen de la justicia a quienes no hayan actuado de acuerdo a la ley, sino más bien,

---

<sup>84</sup> En igual sentido: XVI CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL Valencia, 20 al 22 de mayo de 2008, XXIX Jornada Notarial Argentina, Mar del Plata, 2010.

<sup>85</sup> En igual sentido, las conclusiones a la XXIX Jornada Notarial Argentina resolvieron: “El conocimiento que el registrador tenga de la realidad extrarregistral generado por la presunción de la referida discordancia o de la inexactitud, no podrá acarrear como consecuencia la cancelación oficiosa de los asientos registrales existentes, la creación de cautelares administrativas ni impedir la registración definitiva de los documentos presentados. El registrador carece de *imperium* para determinar por sí mismo la existencia de un ilícito o desplegar una actividad investigativa que sólo corresponde a la autoridad judicial, único órgano encargado de pronunciarse sobre la existencia de nulidades, fraudes o violaciones legales. El registrador deberá formular la pertinente denuncia judicial ante el conocimiento o presunción de la comisión de un ilícito.”



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

evitar la falta de circulación de títulos ante denuncias infundadas o librar al arbitrio de un órgano dependiente del Poder Ejecutivo decisiones propias de un órgano judicial. Así, no sería viable el cruzamiento de datos con otros organismos públicos (Vgr. Registro Nacional de las personas), ni la recepción de información de terceros extraños al acto, quienes tendrán las herramientas legales pertinentes en sede judicial para impugnar la inscripción del acto declarado inválido o ineficaz en dicha sede.

De igual forma, ante supuestos de un acto ilícito como generador de una inexactitud registral, el registrador debe acudir a la justicia en forma inmediata y abrir el expediente correspondiente y dar noticia de ello en el asiento respectivo.

Si por alguna razón intentara otra vía, que significara la alteración de alguna circunstancia que pretendiera subsanar tal inexactitud, aunque lo realice dentro de su función pero fuera de la competencia que en forma expresa le ha sido atribuida, cometería un acto irregular pasible de nulidad con la correspondiente responsabilidad del organismo con clara violación a la división de poderes.

### **9.5 POSTURAS DOCTRINARIAS SOBRE LA CALIFICACION REGISTRAL EN ARGENTINA**

El artículo 8 de la ley 17801 que expresa: “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.” En torno al mismo se ha desatado el más intenso debate entre quienes entienden que el registrador, solo puede calificar las formas extrínsecas de los documentos registrables y quienes amplían la calificación al fondo con diferentes alcances.



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

Siguiendo a Cornejo<sup>86</sup> podemos diferenciar:

**a. Concepciones restringidas:** Esta postula que el registrador solo puede calificar las formas extrínsecas del documento y debe atenerse a lo expresado en él y en los asientos del registro, lo que funciona como un doble límite.

La acepción de formas extrínsecas para esta postura no significaría otra cosa que las formalidades que establece la ley en función del documento a registrar, tanto las establecidas por las leyes nacionales como las locales. Así en lo que respecta a las escrituras públicas, dichas solemnidades están prescriptas en los art. 979, inc. 1°, 980, 985, 988, 989, 999 a 1003, 1007 y 1008 del Código Civil argentino y las leyes locales como las regulatorias del procedimiento judicial, las leyes notariales, etc.<sup>87</sup>

**b. Concepciones amplias:**

1) *Posición de López de Zavalía*<sup>88</sup>: Para este autor el registrador deberá tener en cuenta, en primer lugar, las normas que regulan su función calificadora (legalidad interna), su competencia. Una vez efectuada su “autocalificación” puede recién analizar la conducta de quien autorizó el documento (legalidad externa). Sobre la base de esta primera distinción, señala que el registro solo puede controlar la legalidad externa en la medida en que lo autorice la legalidad interna.

---

<sup>86</sup> Cornejo, Américo A. *Derecho Registral*, 1994, Astrea, Bs. As., p. 206 y ss.

<sup>87</sup> En esta postura véase a su mayor exponente el escribano Carlos Pelosi en Pelosi, Carlos A., “Las formas extrínsecas”, *Revista del Notariado, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires*, N° 741, p. 823.

<sup>88</sup> López de Zavalía, Fernando J. *Curso introductorio al derecho registral*, Bs. As., Zavalía, 1983, p. 386



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

Así, la ley 17.801, establece para este autor la denominada legalidad interna en el artículo 8 en cuanto a la legalidad de las formas extrínsecas, lo que distingue de la invalidez formal, por lo que en el ámbito de la forma el registrador podría calificar aún supuestos que no acarreen nulidad. Además, deberá analizar el contenido del negocio para ver si resulta inscribible o no (art. 2 ley cit.); si la forma empleada es la que corresponde al acto instrumentado (art. 3 ley cit.); cumplimiento del tracto (art. 15 y 16)

En cuanto a los actos inválidos, los vicios formales serían siempre observables, y en cuanto al fondo solo admite la observación de los actos nulos de nulidad absoluta y manifiesta, pero no la nulidad no manifiesta -sea absoluta o relativa-, pues la ley no otorga esa facultad y, por otra parte, los actos anulables se reputan válidos mientras no sean anulados (arg. art.1046, Cód. Civil).

2) *Postura de Moisset de Espanés*<sup>89</sup>. El autor también amplía el examen del registrador al contenido del acto. Así entiende que por imperio del art. 9º, inc. a, de la ley 17.801, se debe observar todo documento que contenga actos nulos de nulidad absoluta y manifiesta. Si el acto es nulo pero de nulidad relativa, al ser en su opinión manifiesta, el documento debería ser observado cualquiera sea su origen. Por último, en cuanto a los actos anulables, como su constatación requiere una investigación de hechos extraña al registro, es ajena a la posibilidad de calificación.

3) *Posición de Scotti*. Para el autor solo quedan excluidos de la calificación aquellos defectos que impliquen anulabilidad.

---

<sup>89</sup> Moisset de Espanés, Luis, La función calificadora del registrador y el artículo 1277 del Código Civil, JA, doctrina 1974-125.



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

El registrador Felipe Villaro define a la calificación como “una función registral, típicamente jurídica, que consiste en el examen de los documentos presentados a inscribir o anotar, por lo que de ellos resulta y por su confrontación con los asientos respectivos, tendiente a establecer si reúnen los requisitos necesarios para su registración definitiva o sí, por no reunirlos, deber ser inscriptos provisionalmente, o condicionados por la existencia de prioridades que los afectan, o rechazados por no tratarse de documentos registrables, dentro de los límites establecidos por la ley”.<sup>90</sup>

### 9.6 EL PLENARIO "FEIDMAN".

El 27 de Julio de 1977, la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil en pleno resolvió la cuestión que se planteó en el caso “FEIDMAN, Mauricio”, a saber “*Si el Registro de la Propiedad Inmueble está o no facultado, al examinar los instrumentos presentados para su registración, a controlar el cumplimiento de los requisitos relativos al poder de disposición de las partes impuestos por el artículo 1277 del Código Civil*”.<sup>91</sup>

Para fallar, la mayoría utilizó los siguientes argumentos: Primero describió 2 posturas sobre la naturaleza del asentimiento conyugal. La primera de ellas, lo “*encuadra en una noción amplia de "formalidades", o de "formas extrínsecas" de los títulos que recibe el Registro*”.<sup>92</sup> Para esta corriente, la cuestión es muy simple, ya que su análisis y control no vulnera ningún principio registral básico. Es mas, es justamente esas formalidades las que el Registrador debe verificar. La otra corriente doctrinaria y jurisprudencial, ubica al asentimiento conyugal dentro del los requisitos de fondo. Por ende su calificación por parte del Registro “*[...] o bien no cabe por trascender las formas extrínsecas [...] o es*

---

<sup>90</sup> Villaro, Felipe, “Elementos de Derecho Registral”, pág. 59

<sup>91</sup> Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, en pleno. “FEIDMAN, Mauricio”, Buenos Aires, 27 de julio 1977.



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

*admisible aunque interese al fondo del acto [...]”.*<sup>93</sup> Independientemente de estas posturas, la mayoría del Tribunal sostiene que hay en la ley 17.801 varios artículos que reconocen la facultad al registrador de analizar el fondo del instrumento.

Tal es el artículo 15, que se refiere al tracto sucesivo. “No se registrará documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente. De los asientos existentes en cada folio deberán resultar el perfecto encadenamiento del titular del dominio y de los demás derechos registrados, así como correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.”

Los artículos 30 a 32 de la citada ley, supeditan la inscripción a la existencia o no de inhibiciones o interdicciones anotadas a nombre del disponente. En ambos supuestos, tanto el del artículo 15, como los de los artículos 30 a 32, avanzan sobre el fondo del documento, analizando la capacidad del disponente. Sin embargo, el argumento mas fuerte que esgrime la mayoría encuentra sustento en los artículos 8 y 9 de la ley.

La distinción entre las nulidades absolutas y manifiestas (inciso a) y los defectos subsanables (nulidades relativas) (inciso b), permite al registrador desdoblarse el análisis del instrumento. En primer lugar examinará las formas extrínsecas, que dan lugar a nulidades absolutas, para luego adentrarse en el fondo del documento, y así advertir vicios subsanables. Para el análisis del fondo del documento se deberá basar en sus propios asientos. De esta manera, así como controla el tracto sucesivo, también controla la ganancialidad del inmueble.

---

<sup>92</sup> *Ibid.*

<sup>93</sup> *Ibid.*



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

Otro argumento a favor de la calificación por parte del Registrador se encuentra en el artículo 1051, según el cual, “Todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble por una persona que ha llegado a ser propietario en virtud del acto anulado, quedan sin ningún valor y pueden ser reclamados directamente del poseedor actual; salvo los derechos de los terceros adquirentes de buena fe a título oneroso, sea el acto nulo o anulable”.

Si bien la buena fe que se le exige al subadquirente para estar protegido se configura con una suma de diligencias, el hecho de que adquiera del último titular registral inscripto coadyuva a sanear su titularidad.

En función de los argumentos esgrimidos se estableció la siguiente doctrina:

“El Registro de la Propiedad Inmueble al examinar los instrumentos presentados para su registración puede controlar el cumplimiento de los requisitos relativos al poder de disposición de las partes impuestos por el art. 1277 del Cód. Civil. A esos efectos, podrá requerir que en el documento inscribible conste la expresión del asentimiento del cónyuge no disponente, o de la autorización judicial; si se tratare de bienes propios de uno de los cónyuges, deberá prescindirse del asentimiento siempre que el disponente manifieste que no se dan los supuestos de radicación del hogar conyugal y de existencia de menores o incapaces”.

La minoría en disidencia expuso los siguientes argumentos:

Primero: Sobre la misma base del análisis de los artículos 15, y 30 a 32, entiende que la enumeración que la ley ha hecho es taxativa. De esta manera, solo corresponde el análisis del fondo del negocio que se pretende inscribir en los supuestos expresamente establecidos. No hay razón para suponer que esa facultad se extiende a otros supuestos.



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

Segundo: La minoría sostiene una interpretación diferente respecto del artículo 9 de la ley. Resalta que al Registro ingresan para su inscripción testimonios o copias de la escritura matriz. Cuando el inciso “b” del mencionado artículo 9 se refiere a la facultad de observar el documento por defectos subsanables, se refiere a la subsanación de defectos “formales” existentes en dichos testimonios. *“[...] La devolución prescripta en el inciso “b”, tiene por finalidad la rectificación y no es concebible sino que se rectifique el testimonio, ya que la escritura matriz no podría serlo sin el otorgamiento de una nueva escritura por las partes intervinientes. [...] El inciso “b” contempla, pues, defectos formales, mas no del acto o de la escritura pública, sino de su copia, que son los únicos subsanables.”*<sup>94</sup>

Tercero: Otro de los argumentos es que la declaración de la nulidad relativa a que se refiere el inciso “b”, solo puede (de acuerdo con nuestro código civil) peticionada por la parte interesada o la que la ley ha querido proteger; no correspondiendo al registrador arrogarse esa facultad al observar el documento.

Cuarto: Finalmente, hace referencia a la forma en la que debe prestarse el asentimiento conyugal. Indican que en esta materia impera el principio de libertad de formas, pudiendo prestarse el mismo incluso tácita o verbalmente. Exigir la constancia en el mismo acto de otorgamiento de escritura pública, importaría crear una formalidad excesiva no prevista por la ley.

En virtud de lo expuesto el fallo de la minoría fue el siguiente: “El registro de la Propiedad Inmueble al examinar los instrumentos presentados para su registración, no está facultado para controlar si ha

---

<sup>94</sup> Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, en pleno. “FEIDMAN, Mauricio”, Buenos Aires, 27 de julio 1977, La Ley, 1977-C, 392



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

sido prestado el asentimiento del cónyuge del disponente en los casos en que lo impone el art. 1277 del Cód. Civil”

### 9.7 ASPECTOS CALIFICABLES POR EL REGISTRADOR

Como ya expresáramos las características de la función calificadora del registrador, particularmente sus límites y modalidades, se encuentran en directa relación con dos cuestiones que cada derecho positivo nacional oportunamente adoptó:

Que el Registro sea o no responsable del nacimiento del derecho real y que, además, en ambos casos, produzca o no efectos convalidantes por la mera inscripción y;

Que se aplique el principio de autenticidad: el nacimiento del derecho real encuentra su punto de partida en un documento genuino.

Cuando el Registro es el responsable del nacimiento del derecho real, la calificación debe, necesariamente, comprender al negocio jurídico. Por el contrario, si el Registro declara la preexistencia del derecho real y ya hay un responsable de la calificación intrínseca, la función calificadora, necesariamente, debe simplificarse en forma considerable. En cualquiera de ambos casos si, además, la inscripción produce efectos convalidantes, el denominado “saneamiento in extremis”<sup>95</sup> obliga naturalmente al registrador a profundizar su tarea.

Corresponde destacar que los Registros “necesitan” ser de carácter constitutivo del derecho real y/o convalidantes del acto/negocio en virtud del cual nacen, cuando: 1.- Falta documento auténtico notarial de tipo latino; 2.- No existe un responsable obligado, en algún modo, a presentar el documento para su inscripción y; 3.- La titulación –primordialmente privada- es defectuosa y deben sanearse sus vicios.

---

<sup>95</sup> García Coni, Raúl, “El contencioso registral”, Ed. Depalma, Bs.As., 1978, pag. 117.-



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

De manera tal que se analizará la función calificadora registral sobre la base que, en Argentina, “el derecho real inmobiliario nace y se constituye extra - registralmente y el documento portante del título ingresa al registro a los efectos de la publicidad y consiguiente oponibilidad respecto de terceros”<sup>96</sup>; aunque se tendrá igualmente en cuenta, como lo señala con claridad el propio fallo citado, 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 adoleciere según las leyes, creemos que en la totalidad de los casos, al Estado le interesa que el registrador realice un análisis de aquél, de manera tal que no se anoten documentos que presenten defectos groseros, ya que de no ser así, se estaría contribuyendo a crear una apariencia jurídica a través de la publicidad del acto que en modo alguno se compadecería con la realidad”. De allí que coincidimos plenamente cuando Núñez Lagos afirma que “un título no es válido porque se inscriba, sino que se inscribe porque es válido.

Ahora bien, este “control de validez” en el derecho argentino, atendiendo a sus características, significa exclusivamente un juicio comparativo entre el material aportado para su toma de razón y el ordenamiento jurídico<sup>97</sup>. De modo tal que las pautas para cumplir con la función calificadora registral, son indudablemente objetivas, por lo que no hay lugar, en principio, para la discrecionalidad y las posiciones personales, a menos que las mismas estén expresamente receptadas en una norma positiva a cumplir en una demarcación determinada.-

---

<sup>96</sup> C.Nac.Civ., Sala J., 05/03/2008 – “Departamento Técnico y Jurídico Administrativo v.Registro de la Propiedad Inmueble”, en J.A., 2008-IV, pag. 500.-

<sup>97</sup> Saucedo, Ricardo: “Los límites de la calificación registral respecto de los títulos que provocan mutaciones reales inmobiliarias”, en J.A., 2008-IV, pag. 517.-



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

Señala *Marienhoff* que la validez de los actos de la administración pública, depende de que la actividad correspondiente haya sido desplegada por el órgano actuante dentro del respectivo círculo de sus atribuciones legales, que determina la capacidad legal de la autoridad administrativa<sup>98</sup>. Agrega que esta capacidad legal, en derecho administrativo, se denomina “competencia”, pero con la diferencia que, mientras en el derecho privado la capacidad es la regla y la incapacidad la excepción, en derecho administrativo la competencia es la excepción y la incompetencia la regla, por lo que la competencia, necesariamente, debe ser expresa, aunque, claro está, “no debe interpretarse en forma literal, sino racionalmente”<sup>99</sup>.

Conforme esta doctrina, la función calificadora registral, conforme el sistema registral argentino, encuentra su fundamento normativo, primordialmente en los artículos 8 y 9 de la Ley Registral Nacional 17.801<sup>100</sup>.

El texto del artículo 8 tiene mucha analogía con el artículo 18 de la Ley hipotecaria española pero no incluye en la facultad calificadora del registrador “la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos”.

No obstante la expresa mención del art. 8° a la calificación – examen- de la “legalidad de las formas extrínsecas” de los documentos con vocación registral, y en una interpretación racional de todo el

---

<sup>98</sup> Marienhoff, Miguel, “Tratado de derecho administrativo”, 3ª. Edición, T. I, Ed. Abeledo Perrot, Bs.As. 1982, pag. 569.-

<sup>99</sup> Marienhoff, Miguel, ob. cit. , pag. 572.-

<sup>100</sup> 8°: “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 sistemas respectivos”; 9°: “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...”



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

ordenamiento vigente en ésta temática, la doctrina y jurisprudencia nacional es sensiblemente mayoritaria en “extender” o “comprender” dentro de la función calificadora registral, los principios registrales y otras normas que indirectamente generan la facultad de calificar del registrador.

Como consecuencia de lo expuesto conforme a lo dispuesto por la Ley nacional Registral Inmobiliaria 17.801 y los principios registrales el registrador debe CALIFICAR:

- 1) Competencia del autorizante del documento; (art. 3 de la Ley y 980 del CC)
- 2) Autenticidad del documento que accede al registro.(art 3 de la Ley )
- 3) Vocación registral del documento (art. 2 de la Ley )
- 4) Legalidad de las formas extrínsecas. (arts 3 y 8 de la Ley, art 998 y 1004 del CC)
- 5) Nulidades absolutas y manifiestas. (art 9 inc. “a” de la Ley)
- 6) La rogación redactada en la forma y con los requisitos de la reglamentación local. (Art 7 de la Ley)
- 7) Legitimación para rogar (art. 6 de la Ley )
- 8) Principio de Especialidad en cuanto al inmueble y al titular.
- 9) Principio de Tracto Sucesivo. (art 15 de la Ley)
- 10) Principio de prioridad (arts. 14 y 25 de la Ley)

Observamos así que el principio de legalidad bajo análisis, en buena medida, encierra, abarca y sintetiza a los demás principios del derecho registral. De allí que, al decir de prestigiosos registralistas como López de Zavalía<sup>101</sup>, Moisset de Espanés<sup>102</sup> y Scotti<sup>103</sup>, el límite no sólo

---

<sup>101</sup> López de Zavalía, Fernando, “Curso introductorio al Derecho Registral”, Ed. Zavalía, Bs.As., 1986, pag. 386.-)



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

lo encontramos en la observancia del cumplimiento y respeto, en el caso concreto, de todos los principios registrales consagrados en la ley nacional 17801 sino, especialmente, en los expresos supuestos contenidos en los textos legales citados.

### 9.8 PRINCIPIOS QUE DELIMITAN LA FUNCION CALIFICADORA

Para comenzar el análisis de los aspectos a ser calificados por el registrador podemos extraer los siguientes principios que nos guiarán en nuestra investigación:

La facultad de calificar debe surgir en forma expresa de la ley.

La facultad de calificación no debe superponerse con la calificación realizada por el autor del documento.

La nulidad debe ser manifiesta, esto es, debe estar *tasada legalmente* (art. 1038 cc) y en todos los casos debe generar inscripción provisoria, ya que el registrador no puede declarar las nulidades.

El vicio que es objeto de calificación debe ser *ostensible* y surgir expreso del documento o de la confrontación de éste con los asientos del registro<sup>104</sup>. El registrador carece de facultades de investigación.

---

<sup>102</sup> Moisset de Espanés, Luis, “La función calificadora del registrador y el artículo 1277 del Código Civil”, en J.A., 1974, pag. 125.-

<sup>103</sup> Scotti, Edgardo, “Derecho Registral Inmobiliario”, Ed. Universidad, Buenos Aires; 1983.

<sup>104</sup> Véase: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala H “Del Río, Nélide Marbel c. Reg. de la Prop. Inmueble • 21/09/2007 La Ley, AR/JUR/13016/2007 donde se estableció: “El recaudo fundamental que debe observar el Registro de la Propiedad Inmueble a la hora de objetar la inscripción de un acto es que éste presente una nulidad manifiesta —art. 9, inc. a), ley 17.801 (Adla, XXVIII-B, 1929)—, y la ausencia de tal condición se traduce en un exceso en la facultad calificadora del Registro en el examen de los requisitos sustanciales de los actos jurídicos registrables, ya que se le estaría confiriendo a la autoridad administrativa la atribución de impedir que los actos respectivos adquirieran oponibilidad frente a terceros, lo que ni siquiera los tribunales pueden hacer porque sólo pueden declarar de oficio la nulidad absoluta y manifiesta.”



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

Por su propia naturaleza, mejor dicho, por la propia conformación del sistema de transmisión dominial y su complementario sistema registral, la calificación registral tiene siempre un vallado que no puede superar: los potenciales defectos no manifiestos, no ostensibles, de los documentos que ingresan al Registro.

Calificar vicios o defectos de ésta naturaleza, implicaría concederle al registrador facultades investigativas de las que carece en absoluto, no sólo en el sistema registral argentino, sino también en los demás sistemas registrales del continente americano que adoptan y reconocen la figura del sistema notarial latino, así como en el sistema español, precisamente, lo reiteramos, porque en todos éstos sistemas, la mutación jurídico-real, la génesis del negocio jurídico inmobiliario, el comienzo de la vida de la modificación de un derecho real inmobiliario, se produce en sede extra-registral, en sede notarial.

Los actos anulables, así como los documentos que potencialmente pudieren contener nulidades no manifiestas, como requieren una investigación de hecho, extraña al Registro, constituyen materia ajena a la facultad calificadora. El registrador no posee facultades investigativas que excedan la compulsa, el cotejo, entre el documento presentado para su registración y las constancias existentes en el Registro. A modo de ejemplo, la verificación de la capacidad de los otorgantes del acto, o su legitimación para actuar, únicamente pueden calificarse en cuanto resulten del documento, sin que ello implique ni signifique calificar ni el juicio de capacidad ni el análisis de la legitimación para obrar realizado por el funcionario autorizante.

Tan clara es la cuestión que ya las Primeras Jornadas Nacionales de Derecho Registral, desarrolladas en la Ciudad de San Rafael, Provincia de Mendoza, en el año 1974, declararon en forma unánime



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

que: “El examen de legalidad de los documentos administrativos y notariales no se agota en el análisis de las formas extrínsecas. El registrador debe calificar también el cumplimiento del tracto sucesivo, la legitimación para disponer o adquirir, y todo otro defecto o vicio que surja en forma ostensible del documento o de su cotejo con los asientos registrales. La calificación registral no puede avanzar en su análisis hasta la investigación de posibles vicios no manifiestos en el documento” (el subrayado nos corresponde).-

Es importante señalarlo aunque parezca una obviedad, ante corrientes impulsadas por registradores que pretenden desoír estos parámetros en perjuicio de la seguridad jurídica, revisando mandatos o verificando supervivencia de poderdantes mediante averiguaciones fuera de los elementos que debe tener en cuenta para calificar. Los registradores no deben asumir facultades que le están vedadas y que corresponden a otros poderes del Estado.

El propio “Plenario Feidman” relacionado más arriba, expresamente declaró, en idéntico sentido, que “la calificación registral debe circunscribirse a los supuestos expresos contenidos en los textos legales: no hay otras posibilidades previstas de examen de requisitos sustanciales de los actos jurídicos”.-

Por su parte, la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Mendoza, en decisión unánime, declaró igualmente que “cualquier nulidad manifiesta del documento, sea que afecte a las formas extrínsecas o al contenido del acto instrumentado, tendrá que ser observado por el registrador”<sup>105</sup>, agregando, con singular elocuencia que “Nadie discute que la función calificadora es limitada, pues no abarca todos los aspectos del título inscribible”.



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

De manera tal que el registrador nada tiene que investigar: todo debe resultar del instrumento que se le pide inscribir. La función calificadora registral debe limitarse –en esto de la distribución no sólo de las tareas sino de las responsabilidades, ajustado a la naturaleza jurídica de cada operador del mundo del Derecho- a controlar el cumplimiento de todos los principios registrales consagrados en la ley nacional registral 17801. Lo que exceda de aquellos no será materia de incumbencia o conocimiento del registrador. De otro modo, se le estaría concediendo al organismo registral, facultades jurisdiccionales para resolver cuestiones de fondo, que no posee, precisamente, por la naturaleza administrativa –no jurisdiccional- de la función.

En este orden de pensamiento y a modo de ejemplos –además de los mencionados- si el acto que contiene el documento a inscribir constituye un negocio simulado, no es materia que deba investigar el registrador; ni cuando la compraventa inmobiliaria sea otorgada por un precio que no sea acorde con los valores del mercado; ni tampoco cuando estamos en presencia de una donación a terceros no herederos del donante, por su eventual afectación a la legítima hereditaria.

### 9.9 CALIFICACION DE LAS FORMAS EXTRINSECAS

**El Artículo 8° de la Ley 17801 establece:** “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.”

Al respecto J. M. Orelle<sup>106</sup> expresa:

“Que el registrador deba calificar las "formalidades extrínsecas" quiere significar que no puede citar a los sujetos para interrogarlos, o auditar su capacidad, legitimación, o la realidad de su declaración

---

<sup>105</sup> SCJ Mendoza, Sala 3<sup>a.</sup>, 09.08.91, en autos “Lucena Cabello, Jorge v/Dir de Registros Públicos y Archivo Judicial de la Prov de Mendoza”, en J.A., 1992-IV, pag. 656.-



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

negocial, o de las entregas, lectura, firmas, etc., porque estos presupuestos y elementos quedan bajo la exclusiva injerencia de quienes han intervenido en el acto (sujetos y agentes públicos). Sólo puede examinar literalmente el instrumento y comparar los datos escritos con sus propios asientos.”

La doctrina en amplia mayoría entiende que todo defecto de forma produce nulidades absolutas por lo que entrarían dentro del inciso a) del artículo 9 de la ley de registro debiendo ser rechazadas. Sin embargo, es de destacar que, tal cual como surge del mismo inciso, la nulidad debe ser manifiesta, lo que en este supuesto entendemos significa que el vicio que padece debe surgir ostensible del documento o de su confronte con los asientos del registro. Se trata de defectos que son insubsanables, pues la nulidad absoluta violenta el orden público, la moral, las buenas costumbres, todo lo cual impide que el instrumento pueda rectificarse. Por ello, en estos supuestos, el registrador debe rechazar el documento.<sup>107</sup>

### 9.10 NULIDADES Y DEFECTOS DE FORMA Y FONDO DEL ACTO JURIDICO

En los apartados precedentes hemos aportado algunas bases para el desarrollo de éste, el apartado central, el de mayor dificultad interpretativa.

La sistematización de las nulidades en nuestro derecho no siempre fue unánime.

Existe gran número de autores que identifican las nulidades manifiestas y no manifiestas con los actos nulos y anulables -entre otros, López Olaciregui, Zannoni, Salvat, Rivera, Borda-. Algunos

---

<sup>106</sup> Orelle, J. M. *op. cit.* pág. 665

<sup>107</sup> Dodda, Zulma A. Urbaneja, Marcelo “Principio de inscripción. Rogación. Documento inscribible. Publicidad previa y sus efectos en la seguridad jurídica”, revista Notarial, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, N° 957, Bs. As., 2007, pág. 713.



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

reconocen la existencia de nulidades virtuales o implícitas mientras otros las niegan.

Sin perjuicio de lo expuesto, del sistema del Código civil Argentino surgen como categorías innegables e independientes entre sí, porque responden a criterios diferentes: a) actos nulos y anulables, diferenciados por necesidad o no de investigación por parte del juez para poder decretarlas; y b) de nulidad absoluta o relativa, que se diferencian por el interés afectado con el acto.

Los artículos 1041 a 1044 CC enumeran distintos supuestos de actos jurídicos nulos -por ejemplo, *fallas o defectos relativas al sujeto; relativas al objeto; a la causa, a la forma*-. Por su parte el artículo 1045 CC hace lo propio en relación a los actos jurídicos anulables -que también pueden adolecer de defectos relativos a los sujetos, objeto, forma del negocio jurídico así como al contenido o modo de querer el acto- vicios de la voluntad y de la buena fe-.

Centrándonos en su aplicación a la calificación registral:

*a. Actos nulos de nulidad absoluta.* Ninguna duda cabe hoy entre la doctrina moderna respecto a que a tenor de lo establecido por el artículo 9 inciso a) de la ley 17801 este tipo de actos debe ser rechazado por el registrador, sea que se trate de nulidades formales o que afecten al fondo del acto.

Por otra parte, se viene propiciando una corriente de opinión que propicia que: “El documento rechazado por estar viciado de nulidad absoluta y manifiesta (ley 17.801, art. 9, inciso a) generará en todos los casos inscripción provisional conforme lo establecido en la Ley 17.801, arts.s 33 y 18 inciso a.”<sup>108</sup> Lo que posibilita la interposición de recursos

---

<sup>108</sup> XXIX Jornada Notarial Argentina, Mar del Plata, 2010.



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

contra la decisión del registrador sin hacer perder la prioridad registral adquirida por el rogante.

*b. Actos anulables.* Desentrañando la noción de esta clase de nulidad diremos, siguiendo a gran parte de la doctrina<sup>109</sup>, que podría asimilarse la noción de actos nulos con aquellos en los que la nulidad es manifiesta, y los anulables a aquellos en los que la nulidad no es manifiesta, entendiendo que, a tenor de lo dispuesto por el Art. 1.038 del Código Civil Argentino, “La nulidad de un acto es manifiesta, cuando la ley expresamente lo ha declarado nulo, o le ha impuesto la pena de nulidad. Actos tales se reputan nulos aunque su nulidad no haya sido juzgada.”

En estos términos, no ha de confundirse lo manifiesto la nulidad con la ostensibilidad del vicio que acarrea la nulidad. Así, al decir de Zannoni: “Lo manifiesto (en la nulidad) no reside en la visibilidad –u ostensibilidad visual- del vicio que afecta al negocio, sino en la posibilidad de subsumir ese vicio en una hipótesis normativa prevista, sin sujeción a una previa e imprescindible valoración de circunstancias contingentes para detectarlo.”<sup>110</sup>

Parte de la doctrina (Orelle, Moisset de Espanés), entiende que deben ser “observados los instrumentos que en su literalidad exhiban causales de anulabilidad absoluta, debido a la peligrosidad del defecto.”<sup>111</sup>

Por nuestra parte, entendemos que la ausencia de facultades de investigación del registrador impedirían al mismo observar o rechazar

---

<sup>109</sup> Zannoni, Eduardo A. *Ineficacia y nulidad de los actos jurídicos*, ASTREA, 4ta reimpresión, Bs. As., 2007

<sup>110</sup> *Ibid.*, p. 176

<sup>111</sup> Orelle, J. M. *op. cit.*



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

los actos anulables ya sea de nulidad absoluta o relativa<sup>112</sup>. Como hemos dicho, entendemos que para habilitar la calificación la ley debe declarar expresamente al acto como nulo, esto es, la nulidad de ser estar tasada por la ley, de modo tal que el registrador no tenga que efectuar ninguna investigación extra más que la subsunción del defecto en la norma, lo que nos acerca entonces a los vocablos de acto nulo y de nulidad manifiesta en los términos del artículo 1038 cc.

Además, por aplicación del artículo 1046 del Código Civil “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.”

*c. Actos de nulidad relativa.* La doctrina se encuentra dividida en este supuesto entre quienes entienden que el registrador solo puede calificar las nulidades absolutas, dado que en las relativas se encuentra afectado únicamente un interés particular y por tanto pueden ser confirmadas<sup>113</sup>, y quienes entienden que, en virtud del principio de seguridad jurídica, el registrador debería observarlas.

---

<sup>112</sup> En sustento a nuestra postura véase: López de Zavalía, F. *op. y loc. cit.* Moisset de Espanés, Luis, *La función calificadora del registrador ...*, *op. cit.*.

<sup>113</sup> En este sentido compúlese el reciente fallo Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala H “Del Río, Nélica Marbel c. Reg. de la Prop. Inmueble *op. cit.*”, que parece enrolarse en esta postura al decir: “No se reúnen los presupuestos necesarios para convalidar el acto administrativo que objetó la anotación definitiva de una compraventa inmobiliaria, pues excede el alcance que el art. 9 de la ley 17.801 (Adla, XXVIII-B, 1929) confiere al Registro de la Propiedad Inmueble en tanto ante un eventual vicio de la voluntad de la otorgante del poder irrevocable de venta —en el caso, anciana que habría estado internada en un geriátrico con trastornos de orientación—, se presentaría un caso de nulidad relativa porque podría ser confirmado, lo cual requiere de la producción de abundante prueba en un eventual proceso contradictorio.”



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

*d. Actos de nulidad o vicio no ostensible.* Cualquier clase de defecto o vicio, acarree o no nulidad, que no se presente ostensible, ya sea porque no surge del documento o de su cotejo con los asientos del Registro no es calificable por el registrador. Utilizamos el vocablo ostensible para diferenciarlo de “manifiesto” dado que parte de la doctrina entiende que las nulidades manifiestas son aquellas que se encuentran patentes en el acto y para otra el mismo referiría a la declaración legal expresa de la ley (arg. art. 1038 cc).

*d. Otros defectos que no acarrear nulidad.* No toda observación en los términos del artículo 9 inciso b) de la ley registral debe acarrear necesariamente una nulidad. Es posible que accedan al registro actos formal y sustancialmente válidos pero que deban ser observados por no ser viable su inscripción. Así por caso, es posible que el documento no cumpla con el tracto registral, la legitimación necesaria, con el principio de prioridad, etc., y no por ello ser inválidos.

### **9.11 SUPERPOSICION CON LA CALIFICACION REGISTRAL**

A la luz de lo expresado, y perfilando las diferentes competencias funcionales de los autores de los documentos inscribibles y del registrador, nos preguntamos si el control de legalidad que ejerce este último sobre documentos públicos concurre con la misma facultad encargada a los primeros, o si, por el contrario, ambas versan sobre aspectos diferentes.

Postulamos la diferencia tajante entre el control de legalidad que realiza uno y otro. Así, respetando los ámbitos de sus competencias, el autor del documento y el registrador efectúan el control de legalidad a fin de brindar un servicio que garantice eficiencia y seguridad. Las diferencias entre ambas legalidades estriba en que mientras el notario, juez y funcionario administrativo están en una relación directa e



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

inmediata con el derecho que genera la instrumentación del negocio respectivo, el registrador recibe el documento configurado.

La actuación del autor del documento, a diferencia de la del registrador, se encuentra en contacto directo con los hechos<sup>114</sup>. Siguiendo a *Moisset de Espanés*, “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”<sup>115</sup>.

Lo reiteramos: los caracteres del régimen jurídico inmobiliario argentino guardan coherencia con el hecho de exigirse la forma escritura pública para las mutaciones de derechos reales inmobiliarios: el procesamiento registral de los títulos al dominio u otros derechos reales, tiene que tener como punto de partida, documentos auténticos. Y así, al intervenir un notario desde la génesis misma del negocio obligacional/real, el documento por él autorizado goza de certeza, validez y eficacia desde su nacimiento mismo (autorización). Previo a ello, el notario, en el ejercicio de su tarea/función calificadora intrínseca, controla la capacidad y legitimación de las partes, así como la validez y la eficacia del acto o negocio a otorgarse.

*Martínez Segovia* viene nuevamente en nuestra ayuda, clarificando conceptos y funciones, en virtud de la posición geográfica-jurídica de la escritura pública dentro del sistema de transmisión dominial inmobiliario argentino, al exponer que “En el documento notarial está el seno materno del negocio jurídico; de allí nace. Al registro se lleva un retrato para que, en caso necesario, se conozca su

---

<sup>114</sup> Al respecto ver: García García, José M. Derecho Inmobiliario Registral o hipotecario, T I, Madrid, Civitas, 1988, p. 551

<sup>115</sup> Moisset de Espanés, Luis. *Calificación registral de instrumentos judiciales*, Revista del Notariado, N° 850, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, noviembre de 1997, pág. 133.



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

fisonomía. Dar efecto constitutivo al acto registral sería igual que afirmar que la criatura no ha nacido hasta que se le haya anotado en el registro civil”<sup>116</sup>.-

La propia jurisprudencia, en fallo unánime, reconoce y acepta en forma expresa la adecuada distribución de las tareas de calificación, al afirmar que “la Exposición de Motivos de la ley 17801 indica con precisión que no alienta un ejercicio irrazonable de la facultad calificadora del Registro, sino que quiso que ésta fuera limitada – aunque sin precisar sus alcances- sino antes bien, que la generalidad de los notarios, 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”<sup>117</sup>.

La 29 Jornada Notarial Argentina<sup>118</sup> estableció:

“La calificación registral no debe superponerse con la calificación realizada por el autor del documento tal como resulta de la doctrina sentada por el plenario “Feidman” (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, en pleno 27/07/1977, LL 1977-C-391).

La postura doctrinaria reseñada tuvo reciente recepción en el fallo de la Cámara Nacional Civil D’Alessio c/Registro de la Propiedad s/recalificación<sup>119</sup> donde se decidió: “La facultad calificadora del registrador, consignada en el art. 8 de la ley 17.801, no debe extenderse a aspectos que han sido previamente ponderados por el notario en ocasión de autorizar el acto, por cuanto ello importaría calificar la actuación notarial y no el documento que es su único objeto.”

---

<sup>116</sup> Martínez Segovia, Francisco, ob. cit. pag. 145.-

<sup>117</sup> CNCiv, en pleno, 27/07/77, “Feidman, Mauricio”, en El Derecho, T. 74, pag. 253 y sig..-

<sup>118</sup> Mar del Plata, 5 al 8 de mayo de 2010

<sup>119</sup> Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala I, 22/04/2010, in re: D’Alessio, Carlos Marcelo c. Registro de la Propiedad Inmueble 536/09, LA LEY 30/08/2010, 6, AR/JUR/44021/2010.



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

De igual modo, el artículo 2159 de Proyecto de Código Civil de la República Argentina, unificado con el Código de Comercio, redactado por la Comisión designada por decreto 685/95<sup>120</sup>, expresa: “**Alcance de la calificación.** El registro debe calificar la legalidad de las formas del instrumento cuya inscripción se solicita, ateniéndose a lo que resulte de ellos y de los asientos respectivos. También puede calificar aspectos substanciales que surjan del instrumento si el escribano o funcionario público no se hubiera expedido sobre ellos de manera expresa y fundada.”

Creemos que, ampliando lo establecido por el proyectado artículo, los límites a la calificación del fondo del documento por parte de su autor, deben extenderse a aquellos aspectos con relación a los cuales se presume tal calificación aunque no esté reflejada en forma expresa. Así, por ejemplo, en nuestro país no es necesario dejar constancia documental en la escritura pública de que los comparecientes son capaces, que el acto es lícito, que el objeto se encuentra dentro del comercio, entendiéndose implícito que el escribano ha efectuado un juicio crítico sobre estos supuestos al no haberse rehusado a otorgar el acto.

Entendemos que en atención al principio de división de poderes y la distribución de competencias de cada órgano del Estado, no sería posible calificar registralmente las razones expresadas por el autor, aún cuando a criterio del registrador éstas sean observables, “por cuanto ello importaría calificar la actuación del autor del documento- y no el

---

<sup>120</sup> Conf. Artículo 2159 de Proyecto de Código Civil de la República Argentina, unificado con el Código de Comercio, redactado por la Comisión designada por decreto 685/95, integrada por los Doctores Héctor Alegría, Atilio Anibal Alterini, Jorge Horacio Alterini, María



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

documento que es su único objeto.”<sup>121</sup> En este supuesto el registrador sólo podrá poner en conocimiento del autor del documento y en su caso de la justicia –dado el deber genérico de denuncia de actos ilícitos–, su opinión fundada.

Henos aquí ante una de las cuestiones más complejas en materia de determinación de competencias de los órganos del Estado relacionadas con el control recíproco de los órganos del mismo. Así, veremos que es doctrina de la Corte suprema de Justicia Nacional que el mérito y conveniencia de los actos emanados del Poder Ejecutivo no pueden ser revisados por el Poder Judicial. Entendemos que en el mismo orden de ideas, tampoco el registrador puede calificar los fundamentos esgrimidos para el otorgamiento del acto.

Así, no sería viable el rechazo u observación de un documento ante la falta de un requisito formal que la ley no exige (Vgr. Consignar grado de nupcias y nombre del cónyuge del acreedor hipotecario) o cuando el autor adopte alguna de las posturas doctrinarias generalmente aceptadas, aunque sean contrarias a las disposiciones internas del registro. Es que la adopción por parte del autor de una postura determinada sobre la interpretación de la ley está implícita en su función y no es óbice de ser juzgada por otro órgano.

El registrador sólo puede analizar el fondo del acto cuando el vicio en el que se apoye la observación surja manifiesto, es decir ostensible del documento presentado a registración, y el mismo encuadre dentro de un acto nulo de nulidad absoluta o relativa, cuando el autor del documento habiendo debido calificar determinado elemento, fundando su calificación de manera expresa, no lo hubiera hecho.

### 9.12 LIMITES A LA CALIFICACION

---

Josefa Méndez Costa, Julio César Rivera, Horacio Roitman. En igual sentido véase Abella, Adriana, *ob. cit.*

<sup>121</sup> *Ibíd.*



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

El registrador **no** puede calificar:

- Aquellos aspectos cuya calificación sea de exclusiva competencia del autor del que emana el documento. El documento autosuficiente no es pasible de ser observado por la calificación de aspectos intrínsecos.

- La adopción por parte del autor del documento de una de las posturas doctrinarias imperantes, aún cuando sea distinta a la adoptada por el registrador<sup>122</sup>.

- Aquellos vicios que no surjan ostensibles en el documento o de su confrontación con los asientos del Registro, lo que parte de la doctrina llama nulidades manifiestas<sup>123</sup>.

- La autenticidad documental atento a la presunción de legitimidad que poseen los instrumentos públicos, de acuerdo a lo normado por los artículos 981, 982, 983 y 993 del Código Civil Argentino<sup>124</sup>.

### 9.12.1 La sospecha y la certeza de la comisión de un delito

En orden a lo estudiado, existen supuestos en los que por la vía que sea, el registrador advierte ciertos defectos en el documento que se encuentran fuera de su competencia. En estos supuestos, el registrador no puede calificar aquellos aspectos destinados a ser decididos en el marco de un proceso judicial, debiendo en el supuesto de advertirlos efectuar la pertinente denuncia. Esto es así pues, en primer lugar, el registro carece de funciones de investigación que excedan el marco del

---

<sup>122</sup> Véanse las conclusiones a la Jornada Notarial Bonaerense, Junín, 2011

<sup>123</sup> Véase Llambías, Jorge Joaquín, *Tratado de Derecho Civil*, parte general, tomo II, pág. 572 y sig. quien afirma: “Existe nulidad manifiesta cuando el vicio que obsta a la validez del acto está patente en el mismo y no se requiere de una investigación para ponerlo de relieve.”

<sup>124</sup> Declaración de Puerto Iguazú, en el marco de la XLIII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad (Misiones, 2006)



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

documento y de los asientos de su mismo registro. Además, entendemos que dado el carácter no convalidante de nuestro registro, la privación de publicidad de determinadas situaciones jurídicas podría causar un mal mayor al que se intenta impedir.

En este orden de ideas, la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala H en autos “Del Río, Nélide Marbel c. Reg. de la Prop. Inmueble”<sup>125</sup> resolvió:

“La presencia de numerosos indicadores concordantes (varias causas penales a las que el notario actuante ha estado vinculado, fallecimiento de la otorgante del poder antes de la escrituración del inmueble, inclusión por parte de las herederas del inmueble en la denuncia del acervo sucesorio de la causante, denuncia documentada de que la causante -nacida en 1912- habría estado internada en un geriátrico desde el año 1997 y que presentaría trastornos de orientación témporo espacial desde enero de 2003) que hacen sospechar la existencia de un posible vicio en el acto que se pretende inscribir torna saludable que el órgano administrativo contemple con criterio estricto y riguroso el cumplimiento de las formalidades instrumentales y sustanciales del acto; así como también, se considera prudente la comunicación a las herederas de la enajenante de las circunstancias observadas, a los fines de coadyuvar a la transparencia de la función registral y permitir un más ágil ejercicio de toda eventual acción judicial que los interesados se consideren con derecho a promover. Tal proceder, por otra parte, guardaría coherencia con la obligación de denunciar la posible existencia de delito de acción pública por parte de todo funcionario que, con motivo de su obrar, tomare conocimiento de su posible comisión (conforme artículos 71, 174 inc. 2° del Código Penal

---

<sup>125</sup> publicado en La Ley Online; AR/JUR/13016/2007



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

y art. 177 inc. 1° del Código Procesal Penal). Es por ello que la presente resolución, en cuanto revoca lo decidido por el Sr. Director del Registro, no deberá interpretarse como un reproche a la lozana práctica puesta en evidencia por dicho organismo al cuidar celosamente la transparencia de las transmisiones inmobiliarias cuya inscripción se requiere. Sólo que tal actuación, en los casos en los que la posible y eventual anulabilidad del acto no se observe como manifiesta, deberá circunscribirse a la comunicación a los interesados directos a los fines de que puedan ejercitar las acciones a las que pudieren creerse con derecho, así como también, ante la evidencia de sospechas razonables, promover la denuncia penal pertinente.”

En su ejercicio de la actividad calificadora el registrador se centra en los documentos presentados, las formas extrínsecas se relacionan con el acto instrumental y por ello el registrador controla el cuerpo documental, en nuestro caso, en el documento notarial deberá controlar: los sellos notariales; si hay o no interlineados, soberraspados o enmiendas; si constan las firmas de los escribanos actuantes; si éstos obraron dentro de su competencia en relación a la materia o territorio asignado por las leyes reguladoras de la profesión (artículos 980, 985 del Código Civil y concordantes), las formalidades prescriptas para las escrituras públicas (v. gr. Arts. 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004 y concordantes del Código Civil Argentino), así el lugar y la fecha; el nombre de los otorgantes, entre otros.

Con respecto a los actos anulables entendemos que nada tendrá que decir el registrador, pues no puede embarcarse en la investigación de hechos extraños al Registro o a los documentos que se le presentan.



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

Como cierre al capítulo nos interesa remarcar nuestra postura expresando que lo planteado hasta aquí no implica restringir la función del Registrador, ni que éste se limite a la mera recepción del documento, sino que su tarea se desarrolle dentro del marco que la ley le establece.

Como establecieron las conclusiones de la XXIX Jornada Notarial Argentina<sup>126</sup> “un sistema jurídico funciona armoniosamente cuando todos los operadores del derecho actúan en forma interactiva en el marco de las atribuciones que les corresponden sin invadir competencias respetando sus respectivos roles.”

Llegamos así a partir de discernir las diferentes competencias de cada órgano cuales son las facultades calificadoras del registrador.

El acceso al registro de un documento auténtico, que proviene de un autor calificado; y autosuficiente, esto es que no posee vicios, que se basta a sí mismo, hacen innecesaria una calificación exorbitante de las formas extrínsecas. Así, en líneas generales, como se expresó, cuando el documento sea público, el registrador no tiene facultades para calificar aquello que sea competencia del control de legalidad del documento, siempre que esta calificación surja explícita o implícita de éste.

Por otra parte, el registrador no puede calificar aquellos aspectos destinados a ser decididos en el marco de un proceso judicial, debiendo en el supuesto de advertirlos efectuar la pertinente denuncia. Esto es así pues, en primer lugar, el registro carece de funciones de investigación que excedan el marco del documento y de los asientos de su mismo registro. Además, entendemos que dado el carácter no convalidante de nuestro registro, la privación de publicidad de determinadas situaciones jurídicas podría causar un mal mayor al que se intenta impedir.

---

<sup>126</sup> *Op.cit.*



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

Adviértase que el sistema complejo de publicidad –cartular, posesoria, registral- que establece nuestro sistema garantiza que ningún tercero diligente, que haya constatado cada una de los aspectos del sistema –compulsa del documento y de la relación posesoria- en su actuar pueda ser engañado por la publicidad de un asiento registral. Es que una relación de equilibrio ideal entre protección de la seguridad dinámica y estática impone proteger únicamente con el amparo de la apariencia a aquellos terceros que hayan actuado de forma diligente dentro de los marcos de lo posible.

En el derecho registral la legalidad implica un derecho y un deber para el registrador y el rogante. Al registrador le permite controlar aspectos del documento, en los límites y con el alcance que la ley le fija, y al rogante le permite que el registrador adecue su comportamiento a la ley<sup>127</sup>.

### **10 CALIFICACION DEL DOCUMENTO JUDICIAL**

Los documentos judiciales son calificables a tenor del principio general de apego a la legalidad, del que no escapan, tal como lo desarrollamos mas arriba.

Siguiendo el orden de ideas propiciado, el principio de legalidad funciona como límite para todos los órganos del Estado, por lo que estos documentos, en nuestra opinión, no sólo son calificables por el registrador, a lo que no escapa ningún documento cualquiera fuera su origen, sino que también, si bien el calificador solo podrá limitarse a la calificación de las formas extrínsecas del mismo, y no podrá hacerlo respecto de la conveniencia de la medida, el juez tampoco podrá, so

---

<sup>127</sup> Abella, Adriana N., "El control de legalidad en la atribución de los derechos reales". Ponencia presentada en el XVI Congreso Internacional de Derecho Registral CINDER Valencia España 2008. Revista Notarial,



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

pena de encuadrar al rechazo u observación de la medida como desobediencia, omitir los requisitos formales o desconocer las normas que regulan el procedimiento inscriptorio.<sup>128</sup>

Así, en atención a las medidas cautelares, compartimos lo dicho por el Dr. *Jorge H. Alterini* en el sentido que “el registrador tiene facultades para discutir medidas judiciales, por ser un funcionario público y debe cumplir con su potestad calificadora, si se trata de una medida en un proceso en el que el tema a decidir es si es inscribible el documento, y debería poner en conocimiento de la justicia el tema, a fin de que el tribunal superior resuelva”.<sup>129</sup>

En este sentido, el XIV CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL celebrado en Villa Carlos Paz, Córdoba, del 18 al 20 de septiembre de 2006 concluyó que si el documento judicial mereciera observaciones la reiteración de la rogatoria por parte del órgano judicial será resuelta por el Director del Registro y si éste la confirmara podrá elevar las actuaciones al tribunal con competencia en lo registral para que resuelva el conflicto.

Las reuniones de Directores de Registros de la Propiedad (Año 1973 Bariloche y Año 1985 Neuquén) resolvieron que los documentos judiciales no están eximidos de calificación registral.

La ley 17.801, a diferencia de lo que sucede en otros países<sup>130</sup>, no contiene normas específicas relativas a la calificación de documentos de

---

Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, 2008, N° 959, p. 361

<sup>128</sup> *ibíd.*

<sup>129</sup> ALTERINI, Jorge Horacio. *Las medidas cautelares genéricas y la reserva de prioridad* Anales de la Academia Nacional del Notariado. Sesiones públicas, págs. 135-150.

<sup>130</sup> El Reglamento Hipotecario Español en su artículo 100 establece: “La calificación por los registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

origen judicial, de lo que puede colegirse, como lo hacen numerosas Jornadas y congresos, que debe seguirse el mismo tratamiento que a los de otro origen.

La única norma en la que se encuentra reglada la facultad calificación de documentos de origen judicial es el artículo 32 de la ley de marras que expresa:

“El registro de las inhabiliciones 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 9º, 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”.

Así, la posibilidad de calificación de esta clase de documentos llevan a la doctrina deducir por analogía la misma posibilidad para todos los demás documentos judiciales.

El proyecto de unificación de los Códigos del año 1998 en su artículo 2162 establecía que “La ley local debe legitimar al Registro para insistir en sus decisiones ante los Tribunales frente a revisiones ordenadas por autoridad judicial o administrativa.”

El VII Congreso Notarial del Mercosur, Paraguay año 2002, estableció que el control de legalidad se extiende a los documentos de

---

hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del registro” otros, como el Código Civil peruano, en su art. 2011, no permiten al registrador calificar al documento autorizado por un juez. Por último, cierta



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

origen judicial. Los poderes deben mantener independencia. Todos deben acatar la ley (principio de legalidad) La prioridad es la seguridad jurídica.

El XIV Congreso Nacional de Derecho Registral Carlos Paz 2006 recomendó una reforma legislativa que consagre expresamente que frente al servicio público registral el Juez reviste el carácter de rogante al igual que el Notario, el órgano de la administración y todos los demás usuarios y que se atribuya competencia a una sala especializada en temas registrales.

Es obvio que no debe el registrador calificar el contenido de la sentencia pero si el cumplimiento de la forma exigida por la ley, las nulidades absolutas y manifiestas, y los principios de tracto, competencia, prioridad y especialidad.

Como Expresa *Eleonora Casabe*<sup>131</sup> :

“La función calificadora del registro encuentra sus límites en lo que resulta de la interpretación integradora de la normativa registral y, aun cuando no existe una norma expresa que establezca los aspectos calificables, los registros han ido conformando una suerte de doctrina que en forma casi unánime ha concluido que los mismos se limitan: a) a la competencia del juez o tribunal; y b) a la legalidad de las formas extrínsecas y obstáculos que surjan de los asientos registrales. Como queda dicho, aun en aquellos supuestos legales en los que el registrador tiene expresamente permitido avanzar en los aspectos dispositivos, no cabe ninguna duda de que hay unanimidad en concederle facultades calificadoras del cumplimiento de los requisitos formales que los documentos deben revestir.”

---

postura acepta que, ante la insistencia del juez debe practicarse la inscripción.

<sup>131</sup> *Op. Cit.*



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

Adviértase aquí que, en el orden a la postura propiciada, el rechazo de una orden judicial no debe implicar nunca el cuestionamiento de los fundamentos de la orden por parte del registrador, pero lo dicho no implica que no deba observarla o rechazarla cuando ésta no respete el procedimiento inscriptorio regulado por la ley.

Luis Moisset de Espanés<sup>132</sup>, sostiene al respecto que

“los magistrados olvidan que al peticionar la inscripción de un documento no imparten un mandato al Registro, sino que actúan como rogantes, y que el registrador tiene el deber inexcusable de examinar la legalidad del documento, señalando los defectos que en él existan, si los hubiere. Estas observaciones no configuran desobediencia, y la no registración en el caso de existir defectos no es un desacato al magistrado, sino la estricta obediencia de deberes que la ley impone al registrador, en su carácter de funcionario público”.

En idéntico sentido se pronuncia Raúl García Coni<sup>133</sup> afirma:

“Al registrador no se le ordena ni se le suplica. La rogatoria pone en marcha un procedimiento inscriptivo regulado por ley y que constituye un servicio público inexcusable [...]” Agregando más adelante: “Es verdad que un juez competente puede modificar un asiento registral (medidas cautelares) y hasta cancelarlo (usucapión, reivindicación, simulación, etc.), pero ello sólo es posible dentro del “debido proceso” y asumiendo el magistrado la plenitud de sus responsabilidades, y no por la vía oblicua de que el registrador “saque las castañas del fuego”. Esto último puede constituir abuso de autoridad cuando se presiona bajo el anatema de desacato”.

---

<sup>132</sup> Mosset de Espanés, Luis. “Publicidad Registral”. Ed. Advocatus, Córdoba, 1991, p-205.

<sup>133</sup> García Coni, Raúl, “El Contencioso Registral”, Ed. Depalma, Bs.As. 1978, p. 135



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

### **10.1 El rechazo u observación de los documentos judiciales**

#### **10.1.1 Su relación con la desobediencia de la manda judicial**

En este orden de ideas y así como lo venimos sosteniendo<sup>134</sup> junto a gran parte de la doctrina, si bien el calificador no podrá calificar las razones que llevaron al dictado de la medida, el juez tampoco podrá, so pena de encuadrar al rechazo u observación de la medida como desobediencia, omitir los requisitos formales o desconocer las normas que regulan el procedimiento inscriptorio.

## **11 RESPONSABILIDADES**

### **11.1 DEL AUTOR DEL DOCUMENTO**

El autor del documento como lo expresamos precedentemente debe calificar, la voluntad de las partes para darle forma conforme a la ley, identificación, capacidad y legitimación de los requirentes para otorgar el acto jurídico concreto que pretenden realizar, documentación habilitante que exhiban representantes legales o voluntarios, el título antecedente que tendrán que tener a la vista inscripto y las certificaciones registrales conforme lo exigido por el artículo 23 de la Ley 17801.-

La calificación notarial que es un derecho pero también una obligación tiene como natural correlato la responsabilidad por esa calificación. La responsabilidad podrá ser civil, profesional o penal según el caso.

En aquellos casos en que el notario deba instrumentar un acto que tiene ribetes o aspectos en que la doctrina está dividida, podrá enrolarse en una de ellas pero en ese caso en su deber de asesoramiento deberá obtener un consentimiento informado

---

<sup>134</sup> Regis, Ariel E. “Registración de las medidas cautelares” trabajo presentado al XVI CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL, Jujuy, 2011.



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

debidamente. El requirente debe tener conocimiento de las diferencias doctrinarias y en algunos casos jurisprudenciales e insistir en el otorgamiento del acto asumiendo la responsabilidad por eventuales observabilidades del título en su circulación, por parte de quienes no participan de este criterio interpretativo.-

### 11.2 RESPONSABILIDAD DEL REGISTRADOR

El registrador tiene no solo la facultad sino la obligación de calificar dentro de los límites establecidos precedentemente.

Se trata de una función típicamente jurídica que consiste en la aplicación del derecho al caso concreto, y se diferencia por ello de otras funciones registrales que son técnicas. Y aunque éstas son también genéricamente jurídicas, lo que predomina en ellas es su carácter instrumental que siempre es preparatorio o ejecutorio de la calificación.

La decisión de registrar definitivamente el documento es la consecuencia natural de la calificación y, en definitiva, su objeto específico; pero puede suceder como consecuencia de ella, que el documento no pueda ser registrado definitivamente: o porque hay defectos en el documento, o porque hay obstáculos que resultan de los asientos registrales, lo que da lugar a los supuestos de oponibilidad o incompatibilidad, y trae como consecuencia la **registración provisional**. También puede ocurrir que existan prioridades que los condicionan (certificaciones vigentes o inscripciones provisionales) que conducen por imperio del artículo 18 de la ley 17.801, a su **registración condicionada**.

La jurisprudencia ha resuelto reiteradamente que la Provincia demandada es responsable por la deficiente prestación del servicio a cargo del registro con fundamento en el art 1112 del CC. El registro tiene la obligación de prestar un servicio y asume la responsabilidad que genera su incumplimiento. La conducta culpable o dolosa del personal que en el desempeño de sus funciones y obrando bajo la



*Consejo Federal del Notariado Argentino*

dependencia del Estado ha causado el daño de que se trata, torna aplicable los arts 1112 y 1113 del CC.