



37 JORNADA NOTARIAL BONAERENSE – Junín 2011

TEMA 2: Principio de legalidad. Calificación registral.

Caracteres. Efectos de la registración. Fe pública registral. Legitimación. Inexactitudes registrales. Otras formas de publicidad. Calificación del autor del documento. Límites a la calificación registral. Documentos en los que se debe basar. Responsabilidad de quien califica. Calificación de documento judicial. Conflicto de poderes.



Coordinador General: MARCELO EDUARDO URBANEJA

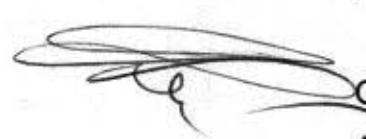
Subcoordinador: NICOLÁS AGUSTÍN SOLIGO SCHULER

AUTORIDADES DE MESA:

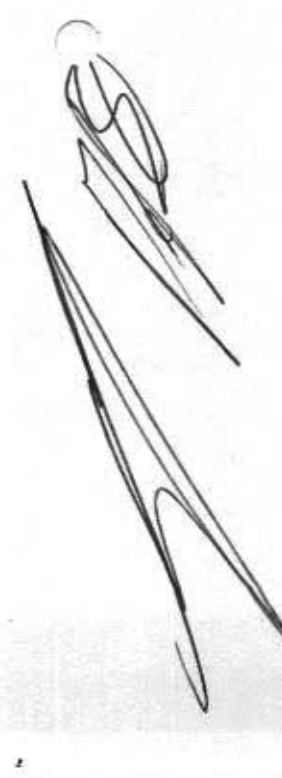
Presidente: MARCELO EDUARDO URBANEJA

Vicepresidente: NICOLÁS AGUSTÍN SOLIGO SCHULER

Secretario: ZULMA A. DODDA



COMISION REDACTORA: MARCELO EDUARDO URBANEJA, NICOLÁS AGUSTÍN SOLIGO SCHULER, ZULMA A. DODDA, LAURA GARATE, GASTÓN BAVERA, MARÍA FERNANDA ZARICH, FERNANDO J. LARRE Y KARINA V. SALIERNO.



RELATOR: NICOLÁS AGUSTÍN SOLIGO SCHULER

VISTO:

El desarrollo de las deliberaciones de la Comisión del Tema 2 de la 37 JORNADA NOTARIAL BONAERENSE, en la que se han expuesto once trabajos, con la representación de dieciséis Delegaciones, y



CONSIDERANDO:


Que nuestro sistema registral inmobiliario tiene efectos declarativos y no convalidantes;

Que el nacimiento del derecho real se produce extrarregistralmente, a través de título y modo suficientes;


Que la inscripción registral únicamente otorga oponibilidad a terceros interesados de buena fe;

Que el notario es el primer calificador de la voluntad de las partes, que brinda seguridad jurídica a los negocios inmobiliarios y garantiza la validez y eficacia del documento; y


Que coexisten en nuestro sistema la publicidad registral, la cartular y la posesoria.



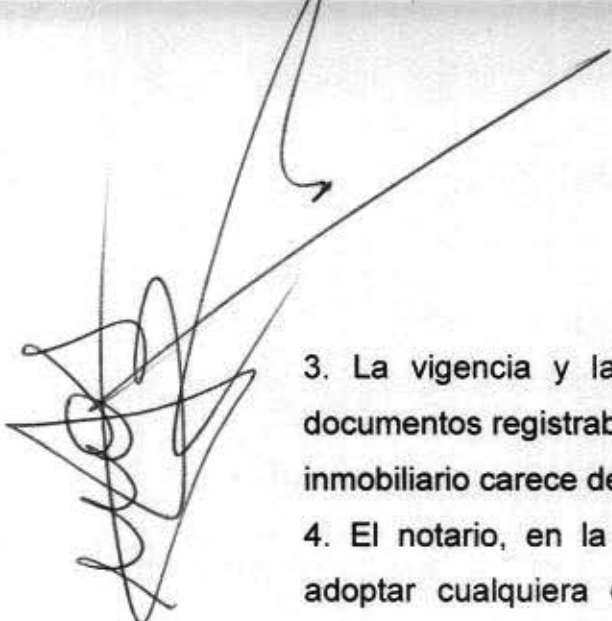
La Comisión del Tema 2 de la 37 JORNADA NOTARIAL BONAERENSE arribó al siguiente DESPACHO:



1. La calificación registral debe efectuarse exclusivamente en base a lo que surge del documento inscribible presentado al registro inmobiliario y a los asientos de éste (conf. art. 8°, in fine, ley 17.801), con exclusión de las constancias de otros organismos. Cualquier otra información obtenida por el registro, de oficio o por denuncia de particulares, verbalmente o por escrito, no debe considerarse como fuente de la calificación.




2. La facultad calificadora del registrador no debe extenderse a aspectos que previamente han sido 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 (Conf. CNCiv., Sala I, 22 de abril de 2010, autos "D'Alessio Carlos Marcelo c/ Registro de la Propiedad Inmueble s/ Recurso registral").



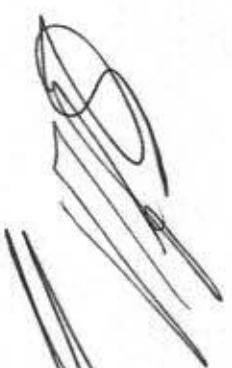

3. La vigencia y la suficiencia de la representación invocada en los documentos registrables son de exclusiva calificación del notario. El registro inmobiliario carece de competencia para calificarlas.

4. El notario, en la calificación que realiza del negocio jurídico, puede adoptar cualquiera de las posturas doctrinarias existentes, sin que el Registro esté facultado para observar el título enrolándose en una tesis contraria.

5. La calificación registral, como actividad administrativa del estado, tiene como principio general la incompetencia y, por tanto, debe interpretarse restrictivamente dentro de los límites previstos en las normas vigentes.



6. En cuanto a la autenticidad documental, ratificamos lo manifestado en la Declaración de Puerto Iguazú, en el marco de la XLIII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad (Misiones, 2006), a saber: "Por 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 y el principio de legalidad resultante de los artículos 3°, 8°, 11, 12, 15, 16 y concordantes de la Ley Nacional 17.801, la efectiva autenticidad de los documentos escapa a la competencia material de los Registros Inmobiliarios". También se ratifica lo considerado y declarado en la XXXIV Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad (La Rioja, 1997), a saber: "los documentos se originan fuera del Registro y llevan firmas de notarios, jueces y/o secretarios, con los sellos aclaratorios correspondientes a la autoría de los documentos, los que los torna de autenticidad aparente (...). El control de la efectiva autenticidad de los documentos citados (...) escapa a la competencia material de los Registros Inmobiliarios".



7. El registro es incompetente para dictar medidas cautelares, cancelar asientos o interrumpir el proceso inscriptorio toda vez que tome conocimiento de un presunto delito. En este supuesto, el registro deberá

efectuar la respectiva denuncia al órgano judicial, quien sustanciará el debido proceso aplicable, por ser el único con competencia para pronunciarse sobre la existencia de nulidades, fraudes o violaciones a la ley, y ordenar en consecuencia la medida cautelar que corresponda.

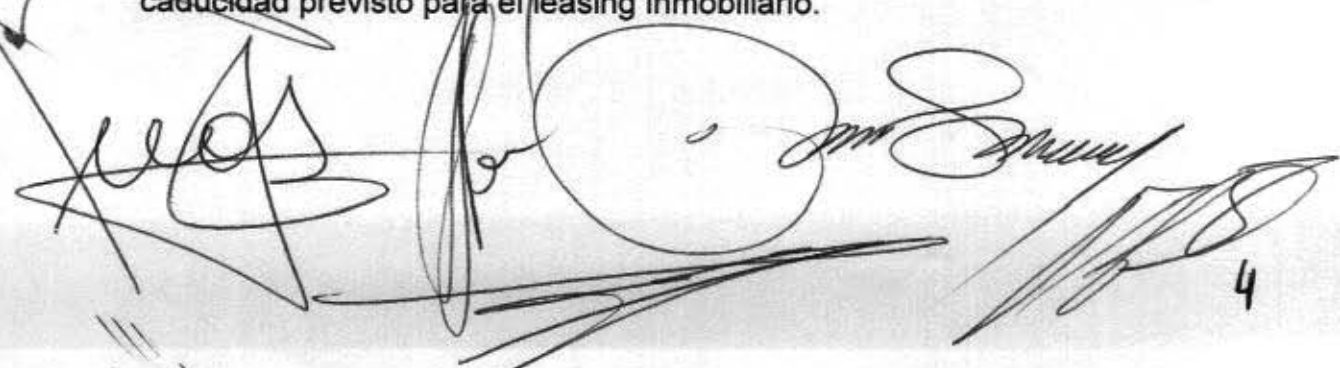
8. El control de legalidad que el Registro ejerce a través de la función calificadora, debe ser aplicado a todos los documentos cualquiera sea su origen: notarial, judicial o administrativo.

9. Se ratifica lo declarado en el Tema 1 de la 29 Jornada Notarial Argentina (Mar del Plata, 2010): "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, artículos 33 y 18 inciso a".

10. La insistencia judicial para inscribir documentos nulos por defecto de forma, pese al rechazo fundado, que exige al registrador el cumplimiento de la orden judicial, bajo apercibimiento de aplicar sanciones previstas en la legislación penal, genera inseguridad jurídica. Por tanto, de *lege ferenda*, recomendamos prever en forma expresa la aplicación de la vía recursiva registral a todos los documentos, cualquiera sea su origen.

11. La denominada "medida cautelar innovativa", que ordena al registro la prohibición de inscribir un determinado documento, no puede interrumpir el procedimiento inscriptorio y debe anotarse respetando la situación registral existente en el momento que accede, dándosele igual tratamiento que a las demás medidas cautelares, por cuanto la ley nacional 17.801 no distingue.

12. De *lege ferenda*, se recomienda que se establezca un plazo de caducidad de veinte años para las anotaciones de las promesas de venta de la ley nacional 14.005, en virtud de la analogía existente con el plazo de caducidad previsto para el leasing inmobiliario.

The bottom of the page features several handwritten signatures and scribbles in black ink. On the left, there is a large, complex scribble. In the center, there is a signature that appears to be 'J. P. ...'. To the right, there is another signature that looks like 'J. P. ...'. At the bottom right corner, there is a small number '4' written in ink.