

**XXXVII JORNADA NOTARIAL BONAERENSE**

**TÍTULO:**

**“LA CALIFICACION REGISTRAL Y SUS PROBLEMÁTICAS ACTUALES”.**

**TEMA 2:**

**PRINCIPIO DE LEGALIDAD. CALIFICACION REGISTRAL.**

**CATEGORÍA:**

**TRABAJO EN EQUIPO.**

**AUTORES:**

**Esc. Fiorella Pía CACACE**

**Esc. Laura GARATE**

**Dra. Andrea LA TORRE**

**Esc. Guillermo Aníbal LONGHI**

**Esc. Carlos Martín PAGNI**

**Dra. María Amelia SOTO**

**COLABORADORAS:**

**Dra. Beatriz CAPALBO**

**Dra. Estefanía GERMINO**

**DELEGACION:**

**MAR DEL PLATA.**



## **INDICE**

Ponencias (pág. 5)

1.- Introducción (pág. 7)

2.- Principio de calificación (pág. 7)

3.- Efectos de la registración (pág. 9)

I.- Efectos de la inscripción (pág. 9)

4.- Inexactitudes registrales (pág. 11)

I.- Concepto (pág. 11)

II.- Error registral (pág. 12)

5.- Doble dominio (pág. 13)

I.- Introducción (pág. 13)

II.- La situación actual en Argentina (pág. 14)

III.- Soluciones a la luz de la legislación (pág. 15)

6.- Otras formas de publicidad (pág. 16)

I.- Concepto de publicidad (pág. 16)

7.- Límites a la calificación registral (pág. 18)

8.- Calificación registral del documento de origen judicial (pág. 20)

I.- Casuística (pág. 23)

II.- Disposición Técnico Registral 6/2010 artículo 1 (pág. 23)

9.- Casos Especiales (pág. 24)

I.- Ley 14005. Cancelación y caducidad de inscripción (pág. 24)

a) Breve reseña (pág. 25)

b) Aspecto registral de la Ley 14.005 y su encuentro con respecto a la Ley 17.801 (pág. 25)

c) Efectos de la registración (pág. 26)

d) Carácter de la registración (pág. 26)

e) Desistimiento, desafectación o cancelación de la inscripción (pág. 27)

f) Caducidad de la inscripción (pág. 28)

II.- Medidas cautelares sobre inmuebles (pág. 29)

10.- Conclusiones (pág. 31)

Bibliografía (pág. 33)



## **PONENCIAS:**

1. Nuestro régimen registral inmobiliario está basado en la existencia de una triple publicidad 1) la publicidad registral destinada a los terceros interesados, 2) la publicidad cartular y 3) la publicidad resultante de la posesión destinada a hacer oponible el derecho real erga omnes.

2. El registrador debe examinar el cumplimiento de los recaudos formales del documento presentado y confrontar con sus asientos verificando que se cumplan los principios registrales, pero no puede avanzar sobre el contenido del documento que se pretende inscribir, este último análisis queda reservado a los funcionarios que han intervenido en la elaboración de los mismos.

3. En un documento de origen judicial los aspectos no calificables son el contenido de la sentencia y la congruencia del mandato con el procedimiento en que se dictó.

4. Resulta necesario el dictado de una norma que fije un plazo de caducidad para las inscripciones derivadas de la Ley 14.005. Dicho plazo de caducidad no debe ser menor a diez años.

5. Las cancelaciones de anotaciones de la Ley 14.005 rogadas por los notarios con anterioridad al dictado de esta nueva normativa invocando la aplicación del artículo 4023 del Código Civil y frente al vacío legal existente en la materia deberán ser inscriptas por el Registro de la Propiedad Inmueble.



## **1.- Introducción.**

El principio de legalidad, plasmado a través de la acción del calificador del registro variará conforme el sistema que se adopte, de control en los registros declarativos, de pericia y con mayor profundidad en los constitutivos y mecánico en los abstractos.

La calificación es el examen que el registrador hace del documento presentado a inscribir, para determinar si reúne los requisitos exigidos por la ley y, en consecuencia, practicar su registración. Así, se ha definido 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 si, por no reunirlos, deben ser registrados 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.

No negamos la facultad de examinar el documento sujeto a inscripción sino que encontramos en el artículo 8 los límites dispuestos en este sentido.

## **2.- Principio de calificación.**

Entendemos que la calificación alcanza los siguientes ítems en función del cumplimiento de los principios registrales receptados en la ley.

- a) Que la inscripción/anotación sea requerida por alguna de las personas habilitadas por la ley (principio de rogación).
- b) Que el documento a inscribir, cualquiera sea su tipo (notarial, administrativo o judicial) sea un documento auténtico (principio de autenticidad).
- c) Que se individualicen los sujetos y los datos de los mismos solicitados en las leyes notariales, procesales y fiscales; que se determine el objeto, con su descripción física y catastral y que sea bien especificada la causa que genera la transmisión, modificación, adquisición del derecho real (principio de especialidad).
- d) Que no esté vigente una inscripción incompatible o que la tenga en el grado que corresponda (principio de prioridad y rango).

e) Y que el que transmite conforme a título haya inscripto o inscriba en forma simultánea su derecho (principio de tracto sucesivo o su modalidad tracto abreviado).

f) La pertinencia de los documentos que ingresan (por ejemplo los boletos de compraventa o las declaratorias de herederos, de acuerdo a las distintas jurisdicciones).

Lo que cuestionamos es el alcance y la oportunidad de la calificación. Recordemos que estamos en presencia de un registro declarativo, en cual el sistema de control se invierte respecto de los llamados sistemas constitutivos donde el mismo debe ser exhaustivo. Será el funcionario notarial, judicial o administrativo quien se dedicará al contenido del instrumento, en la faz negocial limitando al registrador al examen de las formas extrínsecas. Estamos en presencia de una calificación compartida.

Conforme lo expresado por García-Coni - Frontini<sup>1</sup>, vemos que durante muchos años y producto del influjo del antecedente mediato de la Ley 17.801, como fue la ley hipotecaria española de 1861, los calificadores de nuestro país, además de estudiar el documento, incursionaron en el contenido registral.

Para la ley vigente en España *“los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de todas clases, en cuya virtud se solicita su inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del registro” (artículo 18).*

Dado que nuestros registros eran regidos por normas similares y en la práctica se confundía “la capacidad de los otorgantes” con la libre disposición de sus bienes, la inhibición era erróneamente considerada una incapacidad de derecho y no una simple prohibición.

En el primer Congreso Internacional del Notariado Latino (Buenos Aires, 1948) se declaró que *“la calificación del registrador debe limitarse a la concordancia entre el título y el registro”*.

En el mensaje que se elevó al poder ejecutivo, el proyecto de la ley vigente se mencionaba como uno de los principios rectores *“el establecimiento de límites a las*

---

<sup>1</sup> García- Coni-Frontini. Derecho registral aplicado – Depalma 1993 - pág 233.

*atribuciones de los registros en cuanto al examen de la legalidad y de la autenticidad de los documentos que deben ser registrados”.*<sup>2</sup>

### **3.- Efectos de la registración**

Según lo dispuesto en el artículo 2505 del Código Civil, están sujetos a inscripción los títulos por los que se adquieren o transmiten los derechos reales sobre inmuebles, es decir, aquellos actos o negocios jurídicos que sirven de causa (son títulos) para la adquisición y transmisión del dominio, condominio, usufructo, hipoteca y demás derechos inmobiliarios.

En congruencia con el artículo 2 de la Ley 17.801: *“De acuerdo con lo dispuesto por los artículos 2505, 3135 y concordantes del Código Civil, para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esta ley en los mencionados registros se inscribirán o anotarán, según corresponda los siguientes documentos: a) los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles; b) los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares; c) los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales”.*

#### **I.- Efectos de la inscripción:**

Conocida es la división tripartita de los distintos tipos de inscripción: a) *sustantiva*, es aquella en la cual el título real y el derecho real nacen solo con la inscripción, como en el sistema denominado Torrens, b) *constitutiva*, es aquella en la que el derecho real nace con el acuerdo transmissivo mas la inscripción o con el título más la inscripción, pero operando esta en reemplazo de la tradición y c) *declarativa*, es aquella en la que el derecho real queda constituido fuera del registro, siendo la inscripción solo necesaria para dar oponibilidad a terceros, o por el solo título por lo que la inscripción declara un derecho real ya constituido.

Cabe apuntar, que si bien gran parte de la doctrina participa de la catalogación declarativa, hay algunas interpretaciones que deben señalarse, como la de los propios autores de la Ley 17.801.

Para Miguel N. Falbo, la inscripción es una *conditio iuris*, un requisito indispensable para que el derecho real alcance su consumación y, en consecuencia,

---

<sup>2</sup> Anales de legislación argentina-1968- T XXVIII-B-La

produzca la plenitud de sus efectos.<sup>3</sup> Para Scotti, la inscripción es cointegrativa del derecho real.<sup>4</sup> Por su parte Lloveras, distingue entre inscripción declarativa, perfeccionadora y constitutiva, califica de perfeccionadora a la inscripción inmobiliaria en el derecho argentino<sup>5</sup>, Sing le asigna valor constitutivo<sup>6</sup> y Cazeaux ha dicho que tiene “al menos una parte del carácter constitutivo”.<sup>7</sup> Villaro, por su parte, sostiene que es constitutiva, en el sentido de que sin ella, la falta de oponibilidad plena ancla la transmisión o adquisición del derecho real en el plano de la potencia sin llegar al acto, es decir, es un requisito indispensable para su configuración definitiva. Dicho de otra manera: es un elemento que integra la constitución del derecho real junto al título y la tradición, en los casos que esta es exigida.

Los efectos de la registración legislados, son los siguientes:

I. *Perfeccionamiento de la transmisión o adquisición de derechos reales inmobiliarios*: La adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles solamente **se juzgara perfeccionada** si se transcribe en el registro correspondiente el respectivo título, según la primera parte del artículo 2505 del Código Civil. Esto significa que antes de la inscripción el derecho real ya ha nacido, y tendrá oponibilidad limitada entre las partes, sus herederos y quienes hayan intervenido en el acto, pues la oponibilidad plena solo será necesaria para los terceros interesados y se logrará una vez cumplimentada la inscripción.

Esto se debe a que *VELEZ SARFIELD* adopto la teoría de título y modo, esto resulta del artículo 577 (“antes de la tradición de la cosa, el acreedor no adquiere sobre ella ningún derecho real) y el artículo 2602 del Código Civil que exige que sea por título suficiente.

II. *Oponibilidad a terceros*: El segundo efecto a tenor de lo que disponen el artículo 2505 parte 2ª del Código Civil y el artículo 2 de la Ley 17.801 es la oponibilidad a terceros, ya sea de la transmisión o adquisición del derecho real, o de su declaración, modificación o extinción, de las medidas cautelares, o de cualquier otro acto distinto de estos, dispuestos por la ley. El planteo básico es si el concepto de terceros a que alude la parte 2ª del artículo 2505 del Código Civil es genérico o

---

<sup>3</sup> Falbo, El registro de la propiedad organizado por la Ley 17.801, en Molinario (dir), p. 213.

<sup>4</sup> Scotti, clases dictadas en el Registro de la Propiedad de Neuquén (1987-1998).

<sup>5</sup> Lloveras, Publicidad de los Derechos Reales, p. 69 y 70.

<sup>6</sup> Sing, Valor constitutivo de la inscripción, JA, doctrina 1973-723.

<sup>7</sup> Cazeaux, La tradición y la inscripción registral después de la reforma del artículo 2505 del Código Civil, citado por López de Zavalía, derechos reales, t. 1, p, 167, nota 36.

por el contrario, se refiere a terceros que adolezcan de alguna calidad especial. La respuesta doctrinaria en este sentido es triple: una primera posición, entiende que debe distinguirse entre los terceros interesados y desinteresados, siendo la inscripción solo necesaria para los primeros, una segunda posición, expuesta por Adrogué, considera que los terceros son aquellos llamados “registrales”, siendo únicamente para estos necesarios la inscripción<sup>8</sup>, y una tercera posición, que no encuentra razón legal para distinguir entre unos terceros y otros.<sup>9</sup>

III. *Publicidad*: La inscripción es un medio para obtener la publicidad. Esta última es realizada de manera excluyente, exclusiva y monopólica por la inscripción registral.

IV. *Otros efectos*: Se encuentran anunciados en forma genérica en el artículo 2 de la Ley 17.801 en la frase: “demás previsiones de esta ley”.

El primero de ellos es el efecto de la legitimación registral para disponer. Este efecto surge del artículo 15 de la Ley 17.801, combinado con el artículo 23 de la misma ley.

El segundo de ellos, es el efecto de la protección del negocio jurídico, este resulta de la combinación de los artículos 5 ,17 ,18 y 25 de la Ley 17.801: solo los títulos inscriptos se encuentran en condiciones para que su titular efectúe actos de disposición sobre el inmueble, utilizando la reserva de prioridad que se obtiene mediante la anotación preventiva del certificado.

#### **4.- Inexactitudes registrales**

##### **1.- Concepto**

La inexactitud registral ha sido definida como todo desacuerdo entre la realidad jurídica registral y la extrarregistral. El artículo 34 de la Ley 17.801 establece el siguiente concepto de inexactitud registral: “*Se entenderá por inexactitud del Registro todo desacuerdo que, en orden a los documentos susceptibles de inscripción, exista entre lo registrado y la realidad jurídica extrarregistral*”.

---

<sup>8</sup> Adrogué, El tercero registral, en Adrogué- Gutierrez Zaldívar- Arraga Penido, “Temas de derechos reales”, p. 291 y ss.

<sup>9</sup> Villaro, en “Derecho registral inmobiliario”, 2010, Astrea. Pág 33.

El artículo 35 amplía los supuestos establecidos en el artículo anterior: estableciendo que cuando la inexactitud “provenga de error u omisión en el documento, se rectificará, siempre que a la solicitud respectiva se acompañe documento de la misma naturaleza que el que la motivó o resolución judicial que contenga los elementos necesarios a tal efecto. Si se tratare de error u omisión material de la inscripción con relación al documento a que accede, se procederá a su rectificación teniendo a la vista el instrumento que la originó.

## *II.- Error Registral*

Alterini enfatiza la conveniencia del uso del vocablo “inexactitudes registrales” (como lo hace la ley española) que tiene mayor amplitud. **Error** es solo especie dentro del género de “inexactitudes”, y la ley registral utiliza este último en el artículo 34.

Alterini y Lloveras diferencian las *inexactitudes internas* (se configuran cuando el asiento no refleja la realidad jurídica extrarregistral) de las *inexactitudes externas*. Dentro de las primeras encontramos: 1. Error u omisión en el documento inscripto respecto de la matriz o expediente original. 2. Error u omisión en el asiento registral por diferir con el documento a que accede. 3. Error u omisión en el asiento registral por diferir éste de la rogación que acompañó al documento inscripto. Las inexactitudes externas comprenden dos supuestos: a. El que se presenta cuando el registro publicita situaciones jurídicas registradas (asientos) que no responden a la realidad extrarregistral. Esta es la consecuencia de la inexactitud interna no rectificadas, desde que solo se agrega la exteriorización del asiento de por si inexacto. b. El que se da cuando las certificaciones registrales no publicitan la realidad registrada en los asientos; o sea que existiría aquí discordancia entre el asiento y su exteriorización.<sup>10</sup>

En el sistema registral inmobiliario argentino, los efectos son declarativos no convalidantes, por el que se hace conocer a los demás la existencia de los derechos y su oponibilidad. Así la transmisión, constitución, modificación o extinción de los derechos reales sobre inmuebles se produce en el campo extrarregistral. Mientras que la inscripción los publicita otorgándoles oponibilidad frente a terceros.

---

<sup>10</sup> Alterini Jorge Horacio, y Lloveras, Néstor Luís, “Responsabilidad civil por inexactitudes registrales”, ED 62-547 y siguientes.

Pero el problema se presenta en aquellos casos en donde el Registro no recoge fielmente la realidad jurídica. Es en ese momento en donde comienzan a producirse conflictos de intereses entre el titular registral y los terceros interesados.

## **5.- Doble dominio**

### **1.- Introducción**

El artículo 2506 de Código Civil establece de manera categórica que el Dominio “es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona”.

Este derecho real, que en sí es el que más facultades le confiere a su titular sobre una cosa, constituye el derecho de propiedad que se encuentra amparado por el artículo 17 de la Constitución Nacional.<sup>11</sup>

A su vez, el dominio sobre las cosas crea el derecho de propiedad y este otorga sobre las mismas, las facultades de usarlas, gozarlas y disponerlas.

En nuestra legislación el dominio se clasifica en pleno o perfecto y en menos pleno o imperfecto conforme el artículo 2707 del Código Civil adquiriendo en esta última variable que el mismo sea revocable, desmembrado y/o fiduciario.

Por la exégesis del artículo 2508 del Código Civil: “El dominio es exclusivo, dos personas no pueden tener cada una en el todo el dominio de una cosa; mas pueden ser propietarios en común de la misma cosa, por la parte que cada uno pueda tener”. Es claro que el tema que nos convoca no trata sobre la figura del condominio.

Nacido el derecho real de dominio con su título suficiente y su modo suficiente, el mismo para ser oponible a terceros debe ser registrado, conforme la doctrina de los artículos 577 y 2505 del Código Civil y 2, 3, 5 y cctes. de la Ley 17.801, conforme el perfecto encadenamiento del titular de dominio y de los demás derechos registrados así como la cancelación entre las inscripciones que existan y sus modificaciones conforme reza el artículo 15 de la Ley 17.801.

Aquí es donde el registro debe reflejar de la manera más fiel posible la concordancia entre la realidad jurídica registral y la extrarregistral, a los efectos de brindar con la mayor eficacia la esencial función publicitaria.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> CSJN 21/ 8/1922, “Horta, José c/ Harguindeguy, Ernesto”, fallos 137; 47.

<sup>12</sup> Art. 12 Ley 26.209

Este es el punto en cuestión donde existe un derecho real de dominio concebido y nacido fuera del registro que tiene relación y se corresponde con la realidad extrarregistral para su oponibilidad a terceros. Situación donde nos podemos encontrar con la multiplicidad de inscripciones sobre un mismo inmueble, lo que comúnmente se conoce como “doble dominio”. Esto refleja una publicidad de dos o más inscripciones con relación a un mismo objeto y por iguales derechos a favor de sujetos diferentes, originados en títulos diferentes.

## II.- La situación actual en Argentina

El artículo 34 de la Ley 17.801 define a la inexactitud registral como todo desacuerdo que, en orden a los documentos susceptibles de inscripción, existe entre lo registrado y la realidad jurídica extrarregistral, tomando como base uno de los fines perseguidos para dar seguridad jurídica y en base a los principios de integridad y exactitud.

Como vimos, el doble dominio es una forma de denominar la situación creada por la doble matriculación o la superposición de titulares sobre una misma cosa, situación que se encuentra prohibida por el artículo 2508 de Código Civil y por el artículo 17 de la Ley 17.801. Es una de las inexactitudes del artículo 34 de la citada norma que produce una desarmonización entre la realidad jurídica registral y la extrarregistral. Esta anomalía carece de solución legal en el ámbito nacional<sup>13</sup> a la que se le pueden adjudicar diferentes causas. Es posible advertir por el notario en los certificados catastrales y en los certificados e informes registrales, en este último caso a partir del momento de la matriculación de los inmuebles con la técnica del folio real.

La causa más común de esta patología surge de las “informaciones posesorias” anteriores a la Ley Nacional 14.159. Dichas informaciones posesorias no eran más que informaciones sumarias con reflejo registral, las cuales no tenían efectos jurídicos reales contra el *vero domino*, por lo cual su inscripción no se cancelaba creando, de esta manera, diferentes asientos con diferentes titulares con relación a la misma cosa.

Desde la promulgación del Código Civil y hasta la sanción de la ley citada pasaron más de setenta años, durante los cuales por medio de estas informaciones sumarias se produjeron grandes abusos, ya que el Código Civil no preveía norma

---

<sup>13</sup> Alberto F. Ruiz de Erenchun. “El doble dominio y la actividad notarial” RN 947. Página 113.

alguna para la adquisición judicial del dominio por vía de la posesión (artículo 2351 y 4015 del Código Civil), siendo el procedimiento judicial una materia reservada a las provincias, se utilizó un procedimiento judicial meramente informativo y sin contienda.<sup>14</sup>

Dicha ley creó, a partir de su promulgación en 1952 y casi contemporáneamente con de la creación de un catastro organizado, un procedimiento contencioso, entendiendo como titular del dominio al titular existente en el catastro o en el Registro de la Propiedad, debiéndose cancelar las inscripciones y basarse en un plano de mensura para poder determinar físicamente la cosa y cumplir de esta manera con el principio de especialidad.

Otras fuentes generadoras de este problema, como bien señala Alberto F. Ruiz de Erenchun, fueron las malas prácticas registrales originadas en la falta de correlación en las notas de venta, baja de fracciones de mayores superficies o colocación errónea de notas de venta, extensas inscripciones de decenas de fracciones agrupadas en diferentes lugares dando lugar a engorrosos asientos; la técnica de redacción manual de escritura manuscrita incluso a pluma hasta bien entrado el siglo XX dio lugar a varias y espinosas interpretaciones.

El autor citado, Ruiz de Erenchun, agrega como otra fuente de inexactitudes los casos de “erróneas anotaciones de sentencias”, que relacionadas con el dominio, al carecer en nuestra provincia hasta el año 1913 de la obligación de apoyarse en plano de mensura toda división de tierras, era resuelto por un croquis a mano lazada con referencias toponímicas.

### III.- Soluciones a la luz de la legislación

Con la técnica del folio real se puso a la luz la problemática existente en cuanto a la vulnerabilidad de la exclusividad del dominio como una de las características esenciales de este derecho real. El Registro no actúa de oficio. Es por eso necesario que mediante una nota de carácter preventivo se vincule la superposición de inscripciones en el folio real, dando de esta manera la publicidad noticia necesaria para tomar conocimiento.

Así es que se dictaron las Disposiciones Técnico Registrales 11/67, 11/84 y 13/04 en nuestra provincia que permitieron al Registro de la Propiedad y a los particulares “sanear los asientos como acto previo a la celebración de los negocios

---

<sup>14</sup> Alberto F. Ruiz de Erenchun. “Doble inscripción o doble dominio”. RN 940. Página 740.

jurídicos, agregando esta última disposición que el estudio de los antecedentes formales puede ser solicitada por el usuario y hace extensible a la propiedad horizontal.

Se propone tener presente la existencia de la vía extrajudicial en virtud de la prerrogativa que confiere el artículo 2515 *in fine* del Código Civil, por el cual el propietario puede abdicar su propiedad, abandonar la cosa simplemente, sin transmitirla a otra persona. Es decir que mediante un acuerdo válido para hacer valer frente a terceros, celebrado por escritura pública en acuerdo resolutorio de un conflicto, dejando definitivamente aclarado quién es el *vero* titular del derecho real de dominio.

En caso de falta de acuerdo entre las partes, la cuestión debe ser dirimida en sede judicial, deduciendo una acción de naturaleza real, a fin de cumplir con el objetivo perseguido, cuál es la depuración y la veracidad de los asientos registrales para dar lugar a la titularidad real por sobre la registral manteniendo incólume las del *vero domino* a fin de poder utilizar una herramienta publicitaria exacta veraz y eficaz.

Por todo lo expuesto es lícito afirmar que no existe caso en el que se pueda prohibir la disposición del derecho real de dominio por alguno de los titulares cuyos derechos coexisten. La única vía por la que este acto podría ser prohibido, sería la judicial. En el caso de ingresar un documento al Registro que contenga esta patología, el mismo deberá ser inscripto de manera provisoria hasta su solución judicial y/o administrativa para así lograr la inscripción definitiva.

## **6.- Otras formas de publicidad**

### **1.- Concepto de publicidad**

Este concepto en el área del Derecho se refiere al conocimiento general sobre situaciones jurídicas que hacen al interés de la comunidad. Por esto la publicidad registral inmobiliaria es el medio más idóneo para exteriorizar la existencia de los derechos reales sobre cosas inmuebles.

En nuestro Código Civil la registración aparece implantada por Vélez Sarsfield para las hipotecas, confió a la TRADICION la publicitación de los demás derechos reales (modo). Así lo establece el codificador a través de los artículos 577, 3265, 2977 segunda parte.

*Artículo 3265:* en la parte final del artículo se refiere a que los derechos se transmiten por la tradición, con excepción de lo que se dispone respecto a las sucesiones, ya que el heredero entra en posesión de la herencia desde el día de la muerte del causante (artículo 3410 del Código Civil).

La conjunción de la tradición (modo) y título producía la transmisión del derecho real al adquirente y además la oponibilidad de éste al resto de la sociedad. En cambio para las hipotecas la registración en los “oficios de hipotecas” revestía su inscripción el carácter declarativo (artículo 3135 primer párrafo del Código Civil).

Podemos rescatar del análisis al artículo 577 del Código Civil que Vélez Sarsfield le asignó a la tradición fines publicitarios, ya que reafirma: *“Que el derecho real debe manifestarse por otros caracteres, por otros signos que no sean los del derecho personal, y que esos signos deben ser tan visibles y tan públicos cuanto sea posible...”*. *“...No se concibe que una sociedad esté obligada a respetar un derecho que no conoce...”* y agrega *“...Esta es la razón filosófica del gran principio de la tradición que la sabiduría de los romanos estableció, y que las legislaciones posteriores reconocieron”*. Al final del citado artículo reconoce que la tradición unida al “hecho externo” (es decir, a la adopción de un régimen registral) es necesaria para lograr la transmisión de la propiedad.

Podemos ver que la tradición en función publicitaria se desvanece un tanto, si tenemos en cuenta no ya la entrega de la cosa, sino a la relación con la cosa sobreviniente a esa entrega (posesión, tenencia). Por eso se puede hablar de publicidad posesoria, canalizada en esa relación de hecho que posibilita la publicidad.

Así es como la publicidad se alcanza con la posesión y la tradición o entrega de la cosa tiende a posibilitarla.

Para una gran corriente doctrinaria considera que la prescripción adquisitiva no es posible si la posesión no fue pública. Rafael Nuñez Lagos en su artículo “Realidad y Registro” ha escrito: *“La posesión – que es, además, la base de la usucapión- es la quiebra del sistema inmobiliario del Registro de la Propiedad...”*.

Por esto es posible demostrar que desde el punto de vista del hombre común, los estados de hecho tienen una función exteriorizadora, que impresionan los sentidos de manera más simple y directa que la evolucionada publicidad registral. *“La importancia de la posesión resultante de la tradición es más relevante en el*

*plano de la integración del derecho real, pues ella permite alcanzar la relación directa con la cosa, que por definición caracteriza al derecho real”.*

En nuestro sistema: del análisis del artículo 2505 del Código Civil a partir de la reforma introducida por la Ley 17.711 y el Decreto Ley 17.801/68 generalizaron la publicidad registral para los distintos derechos reales sobre inmuebles.

Se deduce que la inscripción registral es declarativa de derechos, ya que surte efectos entre las partes desde la suscripción del documento. Y que la adquisición o transmisión de los derechos reales sobre inmuebles **se perfeccionará** con la inscripción en los registros inmobiliarios correspondientes.

De lo expuesto precedentemente es dable afirmar que la inscripción registral perfecciona la adquisición o transmisión pero que se debe conjugar con las exigencias del título y del modo. Dice Jorge Horacio Alterini: *“A la autenticidad del título unida a la escritura pública (artículo 993 del Código Civil) a la efectividad concreta del derecho nacida de la tradición, se le agrega la publicidad registral, habida cuenta que la tradición es insuficiente a esos efectos”.*

En nuestro sistema inmobiliario la tradición no constituye un presupuesto para la inscripción del documento, salvo caso específico indicado por ley, como por ejemplo, en las subastas públicas, en el cual es necesaria la entrega de la posesión del bien por el oficial de justicia.

### **7.- Límites a la calificación registral.**

En cuanto al alcance de la calificación registral el artículo 8° de la ley 17.801 dice: *“El registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite, ateniéndose a lo que resultare de ellos y de los asientos respectivos”.*

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

¿Resulta tan fácil delimitar lo extrínseco? ¿Dónde empieza y dónde termina?

Nosotros no tenemos, a diferencia de otras legislaciones como la española, una pauta que nos dé el contenido preciso de lo que debe entenderse por formas extrínsecas. El examen de las formas extrínsecas es el examen de las formas que hacen a la validez del documento; al registrador le está negado el examen de lo que es sustancial del negocio jurídico o de la relación jurídica. Así resulta del artículo 3°

de la norma 17801, que establece: *"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 mismos 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".* En términos generales, el registrador debe limitarse al examen de las formalidades que hacen a la validez documental.

Teniendo en cuenta que la calificación se hace en favor de la seguridad de las relaciones jurídicas, resulta inadmisibles la pretensión del registrador de avanzar más allá de lo extrínseco.

El artículo 9 de la Ley 17801 establece: *"Si observare el documento, el Registro procederá de la siguiente manera: a) rechazará los documentos viciados de nulidad absoluta y manifiesta..."*. La norma se refirió a la nulidad absoluta y manifiesta, sin aclarar si lo hacía comprensivamente de los actos nulos y de los actos susceptibles de anulabilidad o solo de los primeros. Si bien nos encontramos ante un problema en cuanto a la calificación que debe hacer el registrador, siempre el límite va a quedar establecido por el artículo 8 de la Ley 17.801, jamás el registrador calificará más allá de *"las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicita"*.

El registrador cuando califica actúa en lo documental como calificante de lo calificado por los jueces, notarios o poder administrador en su caso. Esto es lo propio y autorizado en la medida del límite mencionado. Lo que no resulte así es una calificación ultraextrínseca impropia.

Debemos considerar la última parte del artículo 8 y el 15 de la norma 17801, que transcritos dicen: *"El Registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite, ateniéndose a lo que resulte de ellos y de los asientos respectivos". "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 la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones".* Esta simple enunciación convertiría al registrador en un ente casi soberano en su tarea. No valdrá orden proveniente del más jerárquico de los órganos que pueda obligarlo a inscribir si no existe la debida concordancia surgente de la función cotejatoria señalada en los artículos.

La línea divisoria entre lo calificable y lo no calificable en sede registral, pasa por lo ostensible, lo visible, lo manifiesto del vicio que afecte al documento que se pretende inscribir. Si el vicio es visible, la nulidad que engendrará será manifiesta, si el vicio está oculto en el acto producirá un acto anulable, de anulabilidad no manifiesta. La esfera propia de la calificación registral estaría dada, por tanto, exclusivamente por los actos nulos, nunca los anulables, de nulidad siempre manifiesta. Y esto, porque cuando se trata de una anulabilidad -o nulidad no manifiesta- se requiere una investigación para poner de relieve el vicio, labor ésta que excede la función de calificación para pasar a ser ya materia jurisdiccional.

¿Dónde tiene que estar el vicio "visible"? Sólo puede el registrador atenerse a lo que resulte "de los documentos cuya inscripción se solicite" y a sus propios asientos según corresponda. Si de este material, o de su confrontación comparativa, surgiera algún vicio en forma manifiesta, patente, clara, visible, el registrador no puede dejar pasar –inscribiendo sin más- posibles nulidades.

Así queda establecido el límite en la tarea del registrador, calificando *las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite* ejerce un control sobre la tarea de los notarios, jueces y sobre el poder administrador, otorgando la debida seguridad jurídica a los actos que inscribe, si pretendiera ir mas allá de lo que la norma establece estaría calificando lo que ya ha sido calificado y quitándole fiabilidad a la tarea de los funcionarios que ya han calificado los documentos que le requieren inscribir.

### **8.- Calificación registral de documento de origen judicial**

Los jueces, por la atribución legal del *imperium* judicial han sido los primeros en reaccionar frente a las observaciones o rechazos que debe practicar el registrador en su función calificadora.

En efecto, uno de los inconvenientes con que se enfrentan los registradores en el desarrollo de sus funciones es respecto de los documentos que tienen su origen en sede judicial. Muchas veces entran en conflicto el deber de calificación con el cumplimiento de una manda judicial, cuando ésta es improcedente formal o sustancialmente.

Tenemos que analizar en principio la facultad de los jueces al ordenar la inscripción o anotación de una determinada medida. ¿Cuál sería la naturaleza jurídica de este mandato? Para algún sector de la doctrina estaría vedado al registrador el cuestionamiento de una orden judicial, debiendo limitarse a cumplir manda, bajo apercibimiento de incumplimiento. Para otro sector doctrinario el juez “ordena” en el sentido de “ruego” jurídico, tal lo establece el artículo 6 de la Ley 17.801.

Al respecto Kemelmajer de Carlucci expresa: *“...nadie duda que es constitucionalmente obligatorio cumplir las sentencias y demás resoluciones firmes de los jueces y tribunales...pero esto no significa que el registrador esté obligado a seguir ciegamente el mandato judicial cuando existe una franca violación a los principios registrales específicos, pues, entre las funciones de los registradores, se encuentra la de tratar de evitar el ingreso al Registro de títulos deficientes o imperfectos”*.<sup>15</sup>

Si el juez siempre ordenara y el registrador no pudiera efectuar ni un somero análisis del documento cuya registración se manda, sino sólo cumplir la orden, la facultad calificadora y su resultado, la legalidad, se verían seriamente comprometidas, con todo el efecto negativo que la apariencia jurídica genera en los terceros y en la comunidad toda. La publicidad material dejaría de cumplir uno de sus principales cometidos: **brindar seguridad jurídica**. Pero tampoco sería lógico un registrador con facultades tan amplias como para cuestionar una decisión judicial, arrogándose una suerte de jurisdicción especial.

No cabe duda alguna de que el registrador está facultado para calificar los documentos de origen judicial, ya que el registrador es autónomo en el ejercicio de sus funciones. La X Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad, celebrada en Bariloche en 1973, sobre esta cuestión expresó que *“las competencias y atribuciones de los órganos judiciales y registrales son exclusivas en sus*

---

<sup>15</sup> Calificación Registral de los documentos de origen judicial. Aida Kemelmajer de Carlucci. Revista Notarial ISSN 0325-4607 (pag. 72/111).

*respectivos ámbitos de actuación en tanto su función es diferenciada sin considerar el poder del cual dependen, y en cada caso la legislación específica enmarca y regula tanto el procedimiento registral como el judicial”.*

La facultad de calificar los documentos judiciales se limita a los siguientes aspectos:

1.- *Competencia del juez o tribunal:* la calificación sólo es viable ante supuestos de manifiesta incompetencia del juez o tribunal.

2.- *Legalidad de las formas extrínsecas:* los documentos judiciales inscribibles son los del artículo 2 inciso a y b de la Ley 17.801, que deben tener las formalidades establecidas por las leyes y estar autorizados sus originales y copias por quienes legalmente corresponda (artículo 3 inciso c).

3.- *Determinación del mandado judicial, bienes y personas afectadas.* El registro por medio de disposiciones técnico registrales, establece formalidades para la toma de razón de determinados documentos, los que también deben cumplirse cuando se trata de documentos judiciales.

4.- *Obstáculos que surgen del Registro:* Cualquier diferencia en cuanto a los titulares de los derechos registrados o personas afectadas por anotaciones preventivas, identificación del bien, inscripciones alcanzadas por el asiento a practicar, obliga a denegar o suspender la rogatoria.

En las III Jornadas Santafecinas, celebradas en 1975, se dijo que *“cuando se trata de documentos judiciales la calificación alcanzará a las formas extrínsecas y a la falta de concordancia con los asientos del registro, y excepcionalmente, toda la incongruencia ostensible que imposibilite de hecho el cumplimiento del acto y emane exclusivamente del documento”.*

A su vez, el IV Congreso Nacional de Derecho Registral, celebrado en Mendoza en 1982, produjo sobre el tema el siguiente despacho: *“en la calificación de documentos judiciales rigen los mismos principios y normas jurídicas que son aplicables a cualquier otro tipo de documento, salvo las modalidades y efectos propios de esta especie de instrumento público”.*

En tal sentido, cabe mencionar como principales aspectos sujetos a calificación: 1) aspectos formales que resulten de la legislación de fondo y en especial de los códigos de procedimiento y leyes registrales: 2) cumplimiento del principio de rogación, prioridad, especialidad y tracto sucesivo; 3) confrontación con el contenido de los asientos registrales antecedentes.

### I.- Casuística.

La Ley 13.406 (Ley de Apremios de la Provincia de Buenos Aires) establece en su artículo 6 in fine “...en los casos de embargos de inmuebles e inhibiciones generales de bienes a trabarse en el Registro de la Propiedad Inmueble de esta Provincia serán decretadas con su reinscripción si así fuera solicitado...”. En varios expedientes radicados en el Departamento Judicial de Mar del Plata el juez competente ha ordenado la anotación del embargo preventivo sobre el inmueble con la reinscripción automática establecida por la mencionada ley. En ningún caso se hizo lugar a la orden judicial respecto de la reinscripción automática; el Registro de la Propiedad Inmueble procedió a la anotación del embargo informando que se deberá rogar a su vencimiento conforme lo determina el artículo 6 de la Ley 17.801.

La misma actitud negativa ha tenido el Registro respecto de la exención de pago de tasas por servicios administrativos en el diligenciamiento de oficios de informes y/o anotación de medidas cautelares dispuesta por los jueces en juicios de apremios, conforme lo normado por el Código Fiscal de la Provincia de Buenos Aires (artículos 296 inciso 1 y 336 inciso 25 Ley 10397 t.o. res. 39/11). En este último tiempo, en varios expedientes el Registro de la Propiedad Inmueble ha hecho lugar a la exención dispuesta, pero en la gran mayoría se deniega el ingreso si no se ha hecho efectivo el arancel.

### II.- Disposición Técnico Registral 6/2010 artículo 1.

Dispone que a partir del 2 de agosto de 2010 el folio de seguridad que acompañe a todo documento judicial de la Provincia de Buenos Aires deberá ser suscripto por el titular del órgano emisor. Que en los supuestos de subrogación el folio de seguridad deberá ser suscripto por el magistrado subrogante en forma conjunta con el secretario del juzgado de titularidad del juez subrogado. En caso de incumplimiento el documento será registrado provisionalmente conforme el artículo 9 inciso b de la Ley 17.801. Al respecto cabe aclarar que la Disposición Técnico Registral de referencia no introduce nada nuevo ya que anterior normativa tal la Disposición Técnico Registral Número 8/1995, Acordada 2505 del 24 de noviembre de 1992, su guía de procedimiento y la Resolución Número 3856/2008 de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires indicaban que los mismos debían ser suscriptos por el magistrado titular del juzgado rogante.

Esta Disposición Técnico Registral viene a terminar con una práctica común de antigua data en los Tribunales de los distintos departamentos judiciales de la Provincia de Buenos Aires, que consistía en que los oficios y folios de seguridad que acompañaban a los documentos portantes que ordenaban la inscripción o anotación de determinada medida -para su ingreso tanto en los Departamentos de Registración y Publicidad como en el Departamento de Anotaciones Personales- eran suscriptos por el secretario del juzgado.

*De lege ferenda* se propone que tanto los oficios como sus respectivos folios de seguridad sean suscriptos por los secretarios o auxiliares letrados de la dependencia judicial. Esto no es un detalle menor ya que de este modo se agilizaría el trámite en el libramiento de traba de medidas cautelares, su modificación, ampliación, como así también sus levantamientos, descomprimiendo el tiempo que los jueces ocupan en su firma. Por otro parte, si tenemos en cuenta que el secretario de un juzgado es el que tiene la responsabilidad y la custodia de todos los documentos y expedientes de la dependencia, incluidos los folios de seguridad, cuya recepción y cuidado le corresponden, no se advierte el motivo para negarle la facultad de suscribirlos, cuando lo único que hace es ejecutar una orden emanada del magistrado competente y la parte pertinente del auto que lo ordena ha sido debidamente transcripto en el oficio (Resolución 854/73 Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires; artículo 38 del Código Procesal Civil y Comercial. *“...Sería suficiente el oficio firmado por el secretario si transcribe el texto de la resolución mediante la cual se ordena la medida”*.<sup>16</sup>

Obviamente, si la cautelar fuese dispuesta mediante oficio Ley 22172, no bastará la firma del Secretario, pues el artículo 3 inciso 6 exige como recaudo el sello del tribunal y la firma del juez y del secretario en cada una de sus hojas.

## **9.- Casos Especiales.**

### **I.- Ley 14005. Cancelación y caducidad de inscripción.**

---

<sup>16</sup> Manavella, Oscar J. Rev. Not. Col. Esc. Pcia. De Córdoba N° 27 1-74 pag. 51. Conf. con el criterio que basta el oficio firmado por el secretario si está transcripta la sentencia que dispuso la transmisión (Bonetto de Cima A.V. y Vexenat de Ruiz M.B.”De la función calificadora y su proyección en la registración de automotores, JA 1984-I-761).

a) Breve reseña.

Desde la sanción de la ley 14.005 llamada de “Venta de Inmuebles en lotes y a plazos” mucho se ha escrito sobre los fundamentos de la misma, sus objetivos y su ámbito de aplicación, sin resultar el sentido de esta presentación abordar nuevamente el tema sino remitirnos en forma específica a lo que respecta a la cancelación y caducidad de su inscripción registral.

Igualmente y como breve reseña diremos que la ley vino a llenar un vacío legal existente al momento del dictado del Código Civil Argentino por ser desconocida al momento de su sanción la operatoria de venta de lotes o fracciones de terrenos pagaderos en mensualidades . Por otra parte con el dictado de la norma se daba protección legal al adquirente del llamado “lote” y se favorecía a la división de grandes extensiones de tierra en fracciones menores permitiendo a la población de menores recursos acceder a la propiedad. También vale resaltar que la normativa del año 1.950 fue reformada en su articulado por la Ley 23.266 del año 1985 por la cual se acentuó aún más la protección con relación a la parte adquirente.

Podemos agregar que los distintos vaivenes de la economía argentina, especialmente los procesos inflacionarios hicieron que las intenciones del legislador fueran cayendo en saco roto, cada vez que desde su sanción y a la fecha el interés de de los contratantes por recurrir al sistema de registración establecida por la norma fue mermando en su demanda hasta llegar casi a su nula aplicación.

b) Aspecto registral de la ley 14.005 y su encuentro con respecto a la ley 17.801.

El artículo 1 de la norma determina cuáles son los contratos que quedan sometidos a ley, resultando que son aquellos que a) Tienen por objeto un inmueble fraccionado en lotes, b) El precio de cada lote será abonado en cuotas periódicas y c) la escritura no será otorgada de inmediato.

Por otra parte en el artículo 2 establece la obligatoriedad de inscribir en el Registro de la Propiedad Inmueble que corresponda la declaración del propietario de vender el inmueble en fracciones, facultándose igualmente al adquirente ante el incumplimiento por parte del vendedor a solicitar la inscripción luego de haberlo constituido debidamente en mora.

La Ley 17.801 en su artículo 2 determina los documentos que serán pasibles de registración, y en el apartado c) cita textualmente *“Los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales”*.

Igualmente en el artículo 3 fija los requisitos formales que deben reunir dichos instrumentos, estableciendo la excepcionalidad para los instrumentos privados siempre y cuando cumplan con las formalidades del párrafo in fine.

Los contratos regulados por la Ley 14.005 encuadran al igual que los referidos a la Ley 19.724 (Prehorizontalidad) y Ley 14.393 (Bien de Familia) dentro de las anotaciones especiales fijadas por leyes nacionales del artículo 2 c) Ley 17.801 y regulado en sus formas por el artículo 3 de la Ley 17.801.

#### c) Efectos de la registración.

Los artículos 5 y 6 de la Ley 14.005 nos detallan los efectos que la registración de estos contratos traen aparejados para las partes, al establecer en el artículo 5 que el propietario queda inhibido de enajenar el bien de una forma distinta a la prevista por ley y el artículo 6 nos pauta que el adquirente será preferido frente a cualquier acreedor para la escrituración. Por otra parte el artículo 6 establece que los embargos e inhibiciones contra el vendedor posteriores a la fecha de otorgamiento del contrato pueden hacerse efectivas sólo sobre las cuotas impagas.

Podemos citar en este apartado que el artículo 7 fija la facultad del adquirente de solicitar la escrituración luego de haber satisfecho el 25% del precio establecido para la operación, previa intimación al vendedor.

#### d) Carácter de la registración.

Resulta importante a esta altura del relato referirnos específicamente al carácter de la registración establecida por la Ley 14.005, siendo esto de importancia para abordar el tema que motiva el particular estudio de la ley, es decir la cancelación y caducidad de la registración de las inscripciones.

Para lo antes dicho nos remitimos a la publicación efectuada por el Doctor Edgardo Scotti (H) en El Derecho Tomo 112 del año 1985 titulado *“Publicidad registral de las promesas de transmisión del dominio (Boletos de Compraventa)”* donde textualmente cita: *“...Finalmente existen anotaciones con origen contractual, como las que aquí nos ocupan, que a pesar de reflejar derechos personales se relacionan con inmuebles determinados y la ley les asigna especiales y específicos*

*efectos de carácter real, asimilándolos en cierta medida a los derechos reales aunque sólo estén, en ciertos supuestos, en vías de serlo, y como lo es también la técnica registral aplicada que es esencialmente real, en tanto implica desde al médula misma de cada régimen, la afectación a él de un cierto inmueble...”.*

*e) Desistimiento, desafectación o cancelación de la inscripción.*

El artículo 5 de la Ley 14.005 establece *“La anotación del inmueble de acuerdo al artículo 2 inhibirá al propietario para su enajenación en forma distinta a la prevista en esta ley, salvo el caso de desistimiento expresado por escrito ante el Registro de la Propiedad Inmueble...”* fijando la posibilidad de cancelar la inscripción por parte del titular del bien siempre y cuando *“...Si ya se hubieran enajenado uno o mas lotes o fracción, el desistimiento no producirá consecuencias sobre estas operaciones...”* es decir sólo para el caso de no haberse operado enajenación sobre dichos bienes atento que para ese caso se deberá requerir el consentimiento del adquirente ya que la operación efectuada y el desistimiento realizado sin atender a esta exigencia no le sería oponible.

El Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires con relación a la venta de inmuebles fraccionados en lotes por precio pagadero en cuotas periódicas, legajo especial Ley 14.005, transmisiones, desafectaciones, toma de razón, sistema operativo, dictó la Disposición Técnico Registral número 4 del año 1976 tratando de adaptar el artículo 36 de la Ley 17.801 y lo establecido por el artículo 5 de la Ley 14.005, disponiendo en su apartado segundo *“...En los casos de transmisiones de bienes afectados al régimen de la ley 14.005, con Legajo Especial formado, pero que no estuvieran “prometidos”, será admitido con valor de voluntad de desafectar en los términos del artículo 5 del mencionado régimen legal, la manifestación expresa en el acto escriturario, de parte del titular, de la voluntad de desafectar del citado régimen, para poder transmitir...”*.

Como surge de la ley y la Disposición Técnico Registral no caben dudas que la desafectación o cancelación de la inscripción de un lote que no ha sido prometido podrá realizarse sin inconveniente alguno por parte del propietario con la simple expresión de su voluntad.

f) Caducidad de la inscripción.

Todo el desarrollo realizado nos termina llevando al tema no resuelto, que genera conflicto y sobre el cual carecemos de una normativa que nos ilustre a la hora de actuar a los fines de saber si nuestra tarea profesional se encuentra dentro de los cánones legales adecuados y correctos.

Vemos que en los últimos tiempos dentro del tráfico inmobiliario y de hecho volcadas en escrituras traslativas de dominio innumerables operaciones de venta de lotes afectados a la Ley 14.005 y que fueron oportunamente prometidos en venta e inscriptas dichas promesas en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires.

Igualmente de la lectura de dichas escrituras observamos que se declara extinguidos los derechos del convenio de compraventa anotado como venta por mensualidades de la Ley 14.005 por tratarse de una obligación personal a la que resulta aplicable el artículo 4023 del Código Civil, citando los notarios que no ha existido posesión efectiva por parte de los compradores originarios solicitando la cancelación de la inscripción. Finalmente vemos que el Registro vuelca en el rubro cancelaciones la desafectación de la Ley 14.005 solicitada.

Si nos remitimos al artículo 4023 del Código Civil reformado por la Ley 17.940 veremos que *“... Toda acción personal por deuda exigible se prescribe por diez años, salvo disposición especial...”*.

Dentro de nuestro esquema legal registral las inscripciones de la Ley 14.005 se encuadran en los artículos 2 inciso c y 30 inciso b de la Ley 17.801, pudiendo extinguirse conforme lo normado por los artículos 36 (cancelación) y 37 (caducidad) de la ley citada.

El artículo 37 de la Ley 17801 textualmente cita: *“Caducan de pleno derecho y sin necesidad de solicitud alguna, por el transcurso del tiempo que expresa este artículo o por el que, en su caso, establezcan leyes especiales: a) La inscripción de la hipoteca, al vencimiento del plazo legal si antes no se renovare. b) Las anotaciones a que se refiere el inciso b) del artículo 2, a los cinco años, salvo disposición en contrario de las leyes. Los plazos se cuentan a partir de la toma de razón”*.

A simple vista y de la lectura de los fundamentos de los colegas que se amparan en el artículo 4023 para solicitar la cancelación de la inscripción podemos determinar que lo que en realidad se solicita es la caducidad de la misma por el paso

del tiempo habiendo prescrito la acción por cumplimiento o por incumplimiento de contrato conforme lo establece la normativa del Código Civil y que este vacío tiene su origen en la falta de previsión del legislador al no establecer y prever en la Ley 14.005 un plazo de caducidad.

Citando nuevamente al Dr. Edgardo O. Scotti (H) en el trabajo publicado en El Derecho Tomo 112 del año 1985 “...*habiendo sentado los principios precedentes no existe razón alguna para que la anotación de promesas de transmisión del dominio (boletos) tengan vocación de permanencia sin aplicárseles plazo de caducidad. Esta situación motiva problemas operativos a los Registros de la Propiedad, receptados en el despacho 13 de la XVIII Reunión Nacional de Directores (Buenos Aires 1981)...*”.

Pasados varios años o décadas desde dicho pronunciamiento vemos que nada se ha legislado al respecto y que el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires deambulando en este vacío legal en distintos casos y dependiendo si el inmueble se encuentra matriculado o en folio protocolizado ha hecho lugar o rechazado dicha solicitud de caducidad de inscripción o mal llamada cancelación de inscripción.

Por lo dicho y creyendo firmemente que el tema requiere una solución definitiva es que proponemos la modificación de la norma especial fijando un plazo de caducidad de la inscripción dentro de su articulado que pueda ser aplicado en concordancia con el artículo 37 de la Ley 17.801 y a su vez el dictado de una Disposición Técnico Registral que establezca una uniformidad de requisitos para rogar la caducidad siguiendo la línea de la normativa a legislar.

## **II.- Medidas cautelares sobre inmuebles.**

Las medidas cautelares tienen una finalidad de aseguramiento particular, perteneciendo a la órbita del derecho adjetivo.

El proceso cautelar lo podemos definir, como aquel que tiende a impedir que el derecho cuyo reconocimiento o actuación se pretende obtener a través de otro proceso, pierda su virtualidad o eficacia durante el tiempo que transcurre entre la iniciación de ese proceso y el pronunciamiento de la sentencia definitiva”<sup>17</sup>.

---

<sup>17</sup> Palacio, Lino Enrique. Manual de Derecho Procesal Civil, T II, Editorial Abeledo Perrot, Bs As., Séptima edición actualizada, pág.300.

Los códigos provinciales, regulan la procedencia de las medidas cautelares entre las que podemos mencionar: embargo, inhibición general de bienes, prohibición de innovar, medida cautelar genérica.

Se plantea el interrogante si, una medida cautelar puede suspender el procedimiento inscriptorio previsto en la normativa vigente.

Para esto, será necesario delimitar el alcance de las medidas, la autonomía de los jueces para disponer medidas no expresamente contempladas en los códigos de procedimiento locales.

En miras al principio de flexibilidad y fundándose en el criterio jurisprudencial del que el poder de juzgar lleva implícito el de hacer cumplir las decisiones judiciales y el de evitar la obstrucción del curso de la justicia, el artículo 232 del Código Procesal de la Provincia de Buenos Aires prescribe: *“Fuera de los casos previstos en los artículos precedentes, quien tuviere fundado motivo para temer que el tiempo anterior al reconocimiento judicial de su derecho, este pudiere sufrir un perjuicio inminente o irreparable podrá solicitar las medidas urgentes que, según las circunstancias, fueren más aptas para asegurar provisionalmente el cumplimiento de la sentencia”*.

La medida cautelar genérica o innominada es la que puede dictar el juez atendiendo a las necesidades del caso sino existe en la ley una específica que satisfaga la necesidad del aseguramiento.

La finalidad de la prohibición de innovar, es preservar el statu quo de la situación jurídica, impidiendo su cambio o alteración mientras se sustancie la pretensión.

Se denominan medidas cautelares genéricas o innominadas, a *“aquellas que pueden ser dispuesta para satisfacer una necesidad de aseguramiento provisional específica y a cuyo respecto resulten insuficientes o excesivas las medidas contempladas en la ley”*<sup>18</sup>. Dentro de estas medidas, se encuentra la medida de prohibición de inscribir a los registros inmobiliarios, solicitando la suspensión del procedimiento inscriptorio con relación a determinado documento. Por lo tanto, nos encontramos ante una orden judicial dispuesta por un juez competente, que le impide al registro continuar con la inscripción y cumplir con su deber.

---

<sup>18</sup> Palacio, Lino Enrique. Ob. Cit., pág. 310.

La orden judicial que ordena dichas medidas, cuenta con facultades suficientes para amparar garantías y pretensiones judiciales sustantivas de similar entidad que las protegidas por la Ley 17.801.

El Dr. Eduardo Néstor de Lazzari, entiende que, en el caso de la prohibición de innovar, debe prevalecer la escritura pública celebrada. Dicho autor cita la jurisprudencia de la causa “Robazza de Gutierrez Norma y otro c. Gobierno Nacional s/ Demanda contencioso administrativo” en la cual, la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires entendió que la medida de no innovar no es impedimento para obtener la inscripción pedida. Es decir, que aunque con posterioridad al otorgamiento de la escritura traslativa de dominio se haya anotado una medida precautoria de no innovar en el Registro de la Propiedad, el acto de transferencia debe ser inscripto si fue otorgado y su inscripción, rogada, dentro los plazos en que la ley establece una reserva de prioridad indirecta derivada de las certificaciones expedidas por el registro.

El tema fue tratado en el VIII Congreso Nacional de Derecho Registral (Salta, agosto de 1993). El despacho mayoritario, concluyo lo siguiente: “(...) *ninguna de estas medidas puede tener como consecuencia la paralización del proceso inscriptorio, en virtud de que el mismo supone la cristalización en tiempo y forma legalmente previsto de la protección del negocio a que el principio de retroprioridad apunta*”.

#### **10.- Conclusiones:**

1.- El sistema registral inmobiliario argentino es declarativo y no convalidante. La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes (artículo 4 de la Ley 17.801). Es decir, se reconoce la preexistencia del derecho real antes del momento de la registración, naciendo fuera del ámbito del registro de la propiedad.

Las mutaciones jurídico-reales sobre inmuebles no inscriptos, son inoponibles a los terceros con interés legítimo que sean de buena fe, tengan o no emplazamiento registral. La buena fe se presume en tanto y en cuanto no se demuestre que conoció o debió conocer la inexactitud registral, conforme surge del artículo 3136 y su respectiva nota del Código Civil.

2.- La multiplicidad de inscripciones es una patología que ataca el principio de exclusividad del dominio.

Las causas de la doble matriculación o doble dominio son variadas, existiendo diferentes asientos de dominio con relación a un mismo inmueble o a diferentes titulares con relación a un mismo asiento.

Los conflictos originados pueden ser resueltos en el ámbito del derecho civil, al amparo del acuerdo de las partes, y a falta de este con intervención judicial, amén de la solución para algún supuesto que se encuentra en sede administrativa al amparo de las DTR 11/67, 11/84 y 13/04.

3.- En cuanto a la calificación del registrador cualquiera sea el origen de los documentos que se le requieran inscribir (judicial, notarial o administrativo) tiene su límite en el artículo 8 de la Ley 17.801, que reza: *“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”*.

4.- Frente al vacío legal existente respecto de los asientos que el registrador efectúa de las distintas situaciones planteadas por la Ley 14005 resulta necesario el dictado de una norma que unifique los criterios vigentes.

5.- Ninguna medida cautelar puede tener como consecuencia la paralización del proceso inscriptorio, en virtud de que el mismo supone la cristalización en tiempo y forma legalmente previsto de la protección del negocio a que el principio de retroprioridad apunta.

### **Bibliografía**

- ABELLA, Adriana. "Derecho inmobiliario Registral". Zabalía, Buenos Aires, 2008.
- ALTERINI, Jorge Horacio; LLOVERAS, Néstor Luís. "Responsabilidad civil por inexactitudes registrales". ED 62 (1975) - 547.
- ANDORNO Luis O. – MARCOLIN DE ANDORNO. "Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17.801. Comentada. Anotada". Editorial Hammurabi 1999.
- BELLUSCIO, Augusto C., BOSSERT, Gustavo A., CIFUENTES, Santos, LAGOMARSINO, Carlos A.R., LOPEZ CABANA, Roberto M, WAYAR, Ernesto C., ZANNONI, Eduardo A., "Código Civil y Leyes Complementarias, Comentado, Anotado y Concordado". Editorial Astrea. Tomo 6 Año 1992.
- BUERES, Alberto J., HIGHTON, Elena I., "Código Civil y normas complementarias, análisis doctrinario y jurisprudencial". Ed. Hammurabi, Tomo 6 B.
- CERRANI CERNADAS, Juan Cruz. "*Calificación Registral ¿Formas extrínsecas o cuestiones de fondo? Nulidad Absoluta y Manifiesta*". Revista del Notariado N°831.
- CORNEJO, Américo Atilio. "Derecho Registral". Edit. Astrea, Buenos Aires, 1994.
- CORNEJO, Américo Atilio. "Derecho Registral". Edit. Astrea. Junio 2008.
- Disposición Técnico Registral 6/2010.
- "Disposiciones Técnicos Registrales de la Provincia de Buenos Aires Recopilación de los año 1917 a 2000" Coordinación notaria MANZANAL, Hilda Julia y notaria TRAUTMAN, Patricia Elena. Tomo I. Fundación Editora Notarial FEN.
- FALBC, Miguel Norberto. "*Calificación Registral y Recursos*". Revista del Notariado N°776.
- FALBO, Marcelo Néstor. "Efectos de la inexactitud registral con relación a terceros". Revista Notarial, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, número 861, año 1982, páginas 413-436.
- FRONTINI, Elba María de los Ángeles y PODREZ YANIZ, Haydée Sabina. "*La calificación registral de los instrumentos de origen judicial*". Revista Notarial N°954.
- GARCIA CONI – FRONTINI. "Derecho Registral Aplicado". Edit. Desalma. – 1993.

- KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aida. “Calificación Registral de los documentos de origen judicial”. Revista Notarial ISSN 0325-4607 (pág. 72/111).
- Ley 10.397.
- Ley Provincial Nº 13.406.
- SCOTTI (H), Edgardo O., “Publicidad Registral de las Promesas de Transmisión del Dominio (Boletos de Compraventa)”. El Derecho Tomo 112 Año 1985.
- SING, José Victor. “*Calificación Registral*”. Revista del Notariado Nº 731.
- URBANEJA, Marcelo Eduardo. “Metodologías Subsanasatorias de Inexactitudes Regístrales”. LIX Seminario “Laureano Arturo Moreira” de la Academia Nacional del Notariado, de junio de 2010, páginas 53 a75.
- URBANEJA, Marcelo Eduardo. “Proyecciones de la publicidad cartular frente a las inexactitudes regístrales”. Revista Notarial, número 964, año 2010, página 95-109.
- VENTURA, Gabriel B. “Ley 17.801. Registro de la Propiedad Inmueble. comentada y anotada”. Edit. Hammurabi. 2009.
- VILLARO, Felipe Pedro. Elementos de Derecho Registral Inmobiliario, tercera edición, Buenos Aires, Scotti, 2003.