

37 JORNADA NOTARIAL BONAERENSE

PRINCIPIO DE LEGALIDAD. CALIFICACION REGISTRAL

TEMA 2: PRINCIPIO DE LEGALIDAD. CALIFICACION REGISTRAL.

CATEGORIA: TRABAJOS INDIVIDUALES. DELEGACION LA PLATA

AUTOR: ROMINA ANDREA RIVAS.

SUMARIO: I) Aproximación. Los principios generales del Derecho. II) Los Principios en el Derecho registral Inmobiliario. III) Los Principios Registrales y el Ordenamiento Jurídico Argentino. IV) El Principio de Legalidad. V) Calificación Registral. VI) El principio de Calificación en la Decreto - Ley 17.801. Su contenido y límites. a) La Calificación Registral. b) Límites de la Función calificadora. c) La calificación Registral y las Nulidades. d) La calificación Registral y la Jurisprudencia. VII) La Calificación Registral y el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires. VIII) Conclusiones.

I) Aproximación. Los principios generales del Derecho.

A los fines del presente es necesario realizar previamente un análisis sobre la existencia y fundamento de los principios generales del derecho contenidos en el ordenamiento jurídico, que permiten abordar la tarea interpretativa de sus normas de modo que resulte más o menos uniforme, y esto es así, porque de no reconocer la existencia de los principios podríamos tener tantas interpretaciones diferentes de las mismas como personas existentes en el planeta porque lo que para unos tiene un significado, para otros no es tal. Sin desconocer que la principal razón de su existencia se funda en que desde los albores de la Codificación se advirtió la imposibilidad de reglar todas las situaciones sociales jurídicamente relevantes.

El Código Civil Argentino establece en el artículo 16 del: "Si una cuestión civil no puede resolverse, ni por las palabras, ni por el espíritu de la ley, se atenderá a los principios de leyes análogas; y si aún la cuestión fuere dudosa, se resolverá por los principios generales del derecho, teniendo en consideración las circunstancias del caso."

Reconocida que es, la existencia de los principios generales del derecho, debemos determinar su alcance, Guillermo A. Borda, afirma que mal podrían ser "principios generales del Derecho" los del ordenamiento positivo, pues éstos representan, sencillamente, el "espíritu de la ley" ya contemplado por una cláusula anterior del artículo 16; además, al enviarnos el legislador a los "principios generales", pretendió fijar así la instancia última para la resolución de cualquier conflicto posible, y por ende, ese concepto debe tomarse en su máxima amplitud, de modo de cubrir cualquier hipótesis, incluso aquéllas en que la positividad no basta.¹

Llambías por su parte, sostiene que con "principios generales del Derecho" se refiere el codificador al Derecho natural; y que dichos principios jusnaturales deben aplicarse con equidad, según resulta de la alusión a "las circunstancias del caso" con que remata el artículo 16 de Código Civil Argentino.²

Sea desde un enfoque positivista o desde un enfoque jusnaturalista es dado sostener que los principios generales del derecho constituyen una fuente del Derecho reconocida expresamente por la norma analizada. El principio es “una norma rectora” y los principios jurídicos como “los pensamientos directores de una regulación existente o posible”

Los principios generales del derecho cumplen dos funciones innegables: como fuente en cuanto se recurre a ellos para resolver las cuestiones que no tienen solución en la ley o las costumbres, y como elemento de interpretación de la ley.

La Jurisprudencia ha reconocido que “ El Derecho positivo lejos está de agotarse en una o varias normas escritas (o artículos de un código), sino que comprende todo un sistema jurídico que, partiendo e incluyendo los principios y el sistema de la Constitución del Estado -desde el programa enunciado en su preámbulo-, pasa por todos los códigos y las leyes; en cuyo sistema normativo no dejan de gravitar positivamente los principios generales del derecho y la equidad en la que se sustentan los principios normativo-positivos del abuso del derecho, del enriquecimiento sin causa, de la lesión, de la teoría de la imprevisión, etcétera, especialmente recogidos por la ley 17.711, que cristalizó una sabia jurisprudencia elaborada por los buenos jueces”³.

II) Los Principios en el Derecho registral Inmobiliario.

Tal como se ha abordado en la órbita del derecho civil, cada rama del derecho contiene sus propios principios. En el tema que nos convoca, esto es, el Derecho registral y más específicamente, el Derecho Registral Inmobiliario contiene principios registrales, que constituyen criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del sistema registral inmobiliario argentino⁴. Con esta afirmación, dejamos a un lado la discusión sobre si el derecho registral constituye una rama del derecho autónoma, que admite dentro de sí especies, según sea el objeto de registración es decir, inmuebles, aeronaves, del estado civil y capacidad de las personas, automotores, entre otros, tal como afirma Felipe P. Villaro en su obra , podemos definir al derecho registral inmobiliario como el “conjunto de normas jurídicas que regulan la organización, el

procedimiento y los efectos de la publicidad registral, en función de la adquisición, transmisión, modificación, declaración, limitación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles” 5, y a los principios registrales como “formulaciones técnico-jurídicas extraídas de las diversas legislaciones, que expresan sintéticamente características básicas de un sistema registral inmobiliario”.

También en esta rama del derecho, encontramos los principios entendidos como normas jurídicas rectoras del ordenamiento registral que le imprimen su sentido, límites y contenido, es decir, integran el ordenamiento normativo registral imprimiéndole completitud. Los mismos “constituyen criterios objetivos que orientan y facilitan el análisis jurídico”6.

III) Los Principios Registrales y el Ordenamiento Jurídico Argentino.

La Ley 17.711, que introdujo numerosas modificaciones al Código Civil, entre ellas, el texto del artículo 2505 cuyo texto actual, reza: “La adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda. Esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas”.

Numerosos debates doctrinarios ha traído el alcance y significado de la registración en la adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, no obstante, en el entendimiento que la inscripción de los títulos hace oponible a terceros⁷ el acto registrado, y que el registro de la propiedad inmueble en el plexo normativo de la Decreto - Ley 17.801 es de carácter declarativo, no convalidante de los derechos y actos inscriptos, y que no modifica el sistema de título y modo establecido originariamente por el codificador para la transmisión de derechos reales, sino que le adiciona el requisito de la publicidad para la oponibilidad. Es decir, el derecho nace, se transmite y extingue fuera del registro, al igual que las medidas cautelares y otras situaciones jurídicas para las que la ley admite su registración.

Cabe señalar en este punto las previsiones del artículo 2 de la Decreto - Ley 17.801, en cuanto establece; “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”.

Con cierto acuerdo de la doctrina podemos establecer que los principios registrales contenidos en la ley nacional 17.801 de Registros de la Propiedad Inmueble que comenzó a regir conjuntamente con la reforma introducida por la Ley 17.711 al artículo 2505 del Código Civil, son cinco⁸: de rogación, de legalidad, de especialidad y determinación, de tracto sucesivo y de prioridad. Si bien la doctrina discrepa sobre la terminología, en general es conteste a aceptar esta numeración.

Resulta de suma utilidad a los fines del presente, efectuar una somera definición de cada uno de ellos, siguiendo en este punto mayormente a Felipe P. Villaro.

Por Principio de rogación entendemos a aquél por el cuál el registro no actúa de oficio, sino a rogación de parte o a requerimiento de la autoridad judicial o administrativa. La rogación debe ser expresa, no bastando la presentación del documento a inscribir, sino que debe ingresar acompañado de una petición o solicitud de inscripción, pues cabe la posibilidad de limitar la publicidad de los negocios contenidos en el documento. Asimismo, la solicitud sólo puede ser efectuada por quien tuviere interés legal en ella.

El principio de especialidad, también llamado de determinación es aquél que establece como condición de las inscripciones, la identificación jurídica y técnica de los inmuebles, de los actos causales que originan aquéllas, y de los derechos a los que sirven de título, y de sus titulares. La finalidad es mayormente, lograr una mayor precisión de la publicidad registral así como el orden de los inmuebles y de los asientos de registración.

El principio de Tracto Sucesivo, establece que todo título que pretenda ser registrado debe tener como antecedente uno también registrado; y en cada folio los asientos

existentes deben resultar perfectamente encadenados como derivándose los unos de los otros. Admitiéndose la modalidad de Tracto Sucesivo Abreviado.

El principio de Prioridad es aquél por el cual la oponibilidad de los actos causales entre sí, respecto de un mismo inmueble, se determina por su ingreso directo o reservado (la llamada prioridad indirecta) en el registro. Todo el sistema de la Decreto - Ley 17.801 está basado mayormente en este principio, es su pilar fundamental y característica más distintiva. De manera que, “ha sido articulado basado en reservas de prioridad progresivas que van naturalmente conformando, o enervando por el transcurso de los respectivos plazos, las correlativas posiciones registrales de los documentos”⁹.

Para mayor ilustración, el siguiente cuadro cita el artículo del Decreto Ley 17.801 y el principio que invoca:

| Principio | Artículos |
|------------------------------|-----------------------------------|
| Rogación | Arts. 6 y 7 |
| Prioridad | Arts. 5, 9, 17, 18, 19 y 23 al 25 |
| Especialidad o determinación | Arts. 11, 12, 13 y 14 y 32 |
| Tracto Sucesivo | Arts. 15, 16, 17, 18 y 23 |
| Legalidad | Arts. 8, 3, 15, 17, 23 |

El Principio de Legalidad, será objeto de análisis en el apartado siguiente.

IV) El Principio de Legalidad.

He dejado este principio para un análisis ulterior, en un apartado diferente entendiendo la utilidad de citar lo que diferentes doctrinarios registralistas entienden por principio de legalidad.

En ese sentido, la descripción contenida en los Fundamentos del Proyecto de Ley Nacional de Registros de la Propiedad Inmueble, entiende que el principio de legalidad consistiría en “la facultad del registrador de examinar el documento cuya inscripción o anotación se solicite a los efectos de verificar si reúne los presupuestos legales necesarios para poder acceder al registro”¹⁰.

López de Zavalía le observa a esta definición dos defectos; el primero, la mutilación, es decir limitar el exámen a los documentos cuando en realidad abarca varias funciones de la Oficina de Registro; y el segundo la distorsión, limitándolo al examen de la legalidad de “afuera”, es decir, examina el documento intentando detectar si el documento es válido; si afuera, donde nació se ajustó a la legalidad y en base a ello decidir su emplazamiento.

Afirma que el principio gravita sobre quien actúa (el registrador), de modo tal que se encuentra sujeto a la legalidad, quien controla la legalidad de la conducta del otro. En esta tarea, el órgano controlante debe tener en cuenta dos clases de normas, las que el autor denomina “internas”, que rigen la conducta del órgano controlante, en su mayoría de carácter administrativo, por ser nuestros registros de tal carácter; y las “externas” que rigieron la conducta controlada. Entonces el órgano controlante verificará la legalidad de “afuera” en la medida que la legalidad de afuera lo autorice. Nos encontramos, entonces ante un registrador que controla de acuerdo a las leyes pero que a su vez es controlado por ellas. Si desconocer, a su vez, es que los particulares también se encuentran sujetos al principio de legalidad por cuanto el artículo 1197 del Código Civil establece que cuando los particulares establecen las reglas de sus negocios jurídicos, están legislando.

En esta línea de pensamiento, el principio de legalidad es aquél por el cuál “se asegura que las decisiones del poder se deberán no al antojo del funcionario sino a normas que estando por encima de éste, exhiben también una mayor vocación de perdurabilidad”¹¹, y aplicado al registro, toda la actividad de la Oficina está sujeta a la aplicación de la ley. No obstante, complementa esta definición por un lado con el principio de supremacía de la Constitución y el respeto al sistema tripartito de poderes, y por el otro con el principio de razonabilidad, de manera tal que toda la actividad de los poderes del Estado se enmarque en él, oponiéndose a la arbitrariedad.

El autor español, Gabriel De Reina Tártiere, entiende que el principio de legalidad tiene una doble dimensión, la primera, que implica la necesidad de titulación o documentación pública para que pueda practicarse una inscripción; y la segunda, que alude a la tarea de calificación que efectúa el registrador en cuanto al fondo y forma del

título presentado a su inscripción¹². Agregando, que en los registros jurídicos cuyo fin primario es conferir certeza sobre determinadas situaciones, y no se limitan sólo a recoger y publicar datos, sino que se deberá acreditar que quien figura en sus "libros" como titular lo es realmente; a este fin, se exigiría que el acto respectivo superara un previo control de Legalidad, convirtiendo al registrador en un guardabarreras del sistema inmobiliario sancionando con la falta de inscripción a los títulos para cuya conclusión no se hubiera respetado adecuadamente el ordenamiento jurídico.

Por su parte, Scotti, en un sentido amplio, sostiene que debe entenderse por principio de legalidad a aquel por el cual todo el accionar de la administración y toda decisión de los tribunales ha de ser el resultado de la aplicación de la ley. Es la plena vigencia del ordenamiento jurídico, por encima de la voluntad del funcionario, que debe sujetarse estrictamente a la ley. Es más, no sólo los funcionarios están sujetos al principio de legalidad, sino que también lo están los propios particulares, en cuanto deben someterse a la legalidad que deriva del cumplimiento de las obligaciones que asuman en los contratos que celebran por imperio del artículo 1197, que tienen para el celebrante, valor de ley¹³.

En la esfera del derecho registral, el principio de legalidad es aquel "por el cual se impone que los documentos que se pretenden inscribir o anotar en el Registro de la Propiedad reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su registración, a cuyo fin es necesario someter los mismos a un previo examen, verificación o calificación que asegure su validez o perfección"¹⁴

En lo atinente al análisis del documento, el principio de legalidad "se funda en la necesidad de que los asientos registrales concuerden con la realidad externa al registro, evitando que ingresen documentos carentes de validez o de autenticidad"¹⁵

De esta manera, los autores citados coinciden en ubicar a este principio en la esfera de la actividad del registro, como sujeta a la ley, y la mayoría de los doctrinarios registrales entienden que la actividad de control consiste en calificar la conducta controlada, y por ello hablan de la función calificadora. Pero veremos que esta facultad de calificar, constituye una característica del Derecho Registral Argentino constituyéndolo en un principio autónomo, no ya como integrante del principio de

legalidad. Y esta afirmación se funda en el significado de la Calificación registral en el articulado de la Decreto - Ley 17.801 integrada con nuestro ordenamiento como un todo.

V) Calificación Registral.

“Calificar” es encuadrar un objeto de conocimiento en una determinada categoría. En el sentido del presente trabajo, al estar frente a una categoría jurídica, el objeto bajo análisis será la calificación jurídica. Más específicamente, Calificación Registral consiste en el exámen de los documentos que se presentan a inscribir, que debe hacer el registrador para verificar si cumplen con los requisitos exigidos por la ley para ello¹⁶. Como consecuencia de ello, formulará un juicio acerca de su inscripción definitiva, provisional o condicionada.

VI) El principio de Calificación en la Decreto - Ley 17.801. Su contenido y límites.

a) La Calificación Registral.

Partiendo del análisis del artículo 8 de la Decreto - Ley 17.801, que establece el principio de legalidad, cuyo texto 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”. Observamos que el registro debe examinar “la legalidad de las formas extrínsecas”, no la “validez de las formas extrínsecas”, la diferencia radica en que si sólo analizara la validez de las formas, el registro calificaría en válido o nulo el documento por sus formas y sólo inscribiría el válido, realizando un análisis superficial de las formas. Pero con el término “legalidad de las formas”, se refiere a un concepto más amplio que implica la facultad de no proceder a la inscripción de documentos absolutamente válidos.

La V convención Notarial, celebrada en Buenos Aires, definió a las formas extrínsecas como el “conjunto de solemnidades o requisitos formales que deben observarse en la formación de los documentos”¹⁷

Pelossi¹⁸, al tratar este tema en la Convención citada entiende que la forma extrínseca que debe ser objeto del examen de legalidad por el Registrador, está constituida por las

formalidades que según los respectivos preceptos legales deben observar los documentos que pueden tener acceso al Registro (escritura notarial, resolución judicial o administrativa y, excepcionalmente, instrumentos privados).

Por ello no concibe tratar este tema sin relacionarlo con el artículo 3 de la misma Ley, 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 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”.

Ahora bien, debemos establecer qué se entiende por forma. En ese orden de ideas, Guastavino propone clasificarlas en relación a la forma exterior de los actos, pensando que el interés fundamental en la clasificación radica en la significación jurídica del requisito formal; correspondiendo aplicar el concepto de forma a las solemnidades que se refieren a la existencia misma del acto. Recuerda la clasificación tradicional y formula una nueva clasificación que comprende cuatro grupos: 1) Actos formales o solemnes: a) Absolutos y b) Relativos. 2) Actos no formales o no solemnes: Diferenciando cuando la forma exigida para la prueba, y sin forma exigida para la prueba.

Pero a los fines de la interpretación del artículo bajo análisis, resulta adecuado diferenciar, como señala el autor, entre la forma del acto jurídico y la forma del acto instrumental y no confundir los requisitos formales del instrumento con los requisitos formales del acto jurídico o contrato en sí mismo.

Para Pelossi “La forma extrínseca o forma en sentido estricto, a que se refiere el artículo 8 del decreto - Decreto - Ley 17.801/68 y que legislativamente define, con algún

error de redacción, el artículo 973 del Código Civil, está constituida por las solemnidades que, según las leyes, deben observarse en la formación de los documentos mencionados en los arts. 2º y 3º del referido decreto – ley” 19.

El artículo 8, en su última parte establece que el análisis del documento por el registrador debe efectuarse “ateniéndose a lo que resultare de ellos y de los asientos respectivos”, significa que existe una limitación material que consiste en los asientos, por un lado y lo que resultare de los documentos por el otro. Como consecuencia, lo que no está en el documento o en los asientos, no constituye ni puede constituir materia de calificación.

b) Límites de la Función calificadora:

Analizando el significado “legalidad de las formas extrínsecas” y de “ateniéndose a lo que resultare de ellos y de los asientos respectivos” para gran parte de la doctrina constituyen el límite de la Calificación Registral, lo que coincide con el análisis efectuado en el apartado anterior.

Scotti, entiende que: “La amplitud y modalidad de la calificación registral resulta en la ley 17.801 de sus arts. 2º, 3º, 8º y 9º, que “Los arts. 2º y 3º establecen competencia en razón de la materia y los recaudos formales exigibles en los documentos por su remisión a la legislación específica según su tipo (salvo respecto al de origen privado, lo que regula en el párr. último del art. 3º)”.

Por su parte, que “El art. 8º complementa el art. 3º, específicamente la facultad calificadora en cuanto a las formas extrínsecas y estableciendo los elementos con que cuenta el registrador para realizar su observación”, que “Según el art. 9º, la calificación se extiende concretamente, además de la competencia del registro y los recaudos formales, a la observación, de todo documento nulo de nulidad absoluta, lo cual implica la denegación de la inscripción requerida, según el inc. a. Al documento que resultare nulo, pero de nulidad relativa, en algún aspecto, se le permitirá la inscripción o anotación provisional por el plazo de ciento ochenta días, para la subsanación del defecto, según lo determina el inc. b”, y por último que “ sólo quedan excluidos de la calificación aquellos defectos que impliquen anulabilidad”, así como que “La verificación

de la capacidad de los otorgantes, o su legitimación para obrar, se considera extendida a las circunstancias que necesariamente deben constar en el documento sin que ello signifique calificar el juicio de capacidad realizado por el funcionario autorizante”²⁰.

c) La calificación Registral y las Nulidades.

Cabe señalar que de acuerdo a lo establecido por el Decreto Ley 17.801, el registrador debe analizar si el documento que es traído a inscripción está afectado por una nulidad, debiendo proceder de la siguiente manera: frente a una nulidad absoluta y manifiesta, el artículo 9 inciso a) permite su rechazo. Pero frente a una nulidad no manifiesta, sea absoluta o relativa, no procede su observación. Es decir, no son observables pues la ley no le permite al registrador proceder al rechazo, y esto es así por la interpretación de nuestro ordenamiento jurídico, pues el artículo 1046 del Código Civil establece, “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”. Por su parte, con relación a las nulidades relativas, el artículo 1048, precepta “La nulidad relativa no puede ser declarada por el juez sino a pedimento de parte, ni puede pedirse su declaración por el ministerio público en el sólo interés de la ley, ni puede alegarse sino por aquéllos en cuyo beneficio la han establecido las leyes”.

Sin desconocer la categoría de los actos “Inexistentes”, no abordaremos su tratamiento por exceder los fines del presente.

d) La calificación Registral y la Jurisprudencia.

Adviértase que todo trabajo que pretenda tratar el tema de calificación registral aborda el Plenario de la Cámara Nacional Civil, “Feidman”²¹. El caso se resolvió acerca de la procedencia del control del poder de disposición de las partes impuestas por el artículo 1277 del Código Civil.

El voto de la mayoría, afirmó que "en la ley existen argumentos significativos que permiten extender la calificación del registrador más allá de las formas extrínsecas para penetrar en cierta medida en el contenido del acto, sin detenerse en su continente". Así, se agrega que el art. 15 "condiciona la registración a que aparezca en el documento como titular del derecho la persona que figura en la inscripción precedente. No se trata,

sin duda de un tema vinculado con las formas extrínsecas, sino directamente relacionado con la legitimación del disponente, con su poder de disposición. Por su parte, los arts. 30 y 32 de la ley, que contemplan las anotaciones personales, determinan que en atención a lo que resulte de los asientos respectivos del registro, no es posible la inscripción definitiva de existir una inhibición del disponente o en su caso una interdicción anotada".

Agrega que "en las interdicciones está en juego, con toda evidencia, la capacidad de los disponentes, de donde aquí también se excede expresamente de la calificación limitada a las formas extrínsecas del título", o sea que "hay normas concluyentes que prolongan esa facultad calificadora mas allá de las formas".

Continúa la mayoría diciendo que, por el art. 9º, "si el documento revela una nulidad absoluta y manifiesta, se rechaza la inscripción, mientras que si el defecto manifiesto es subsanable, se practica una inscripción provisional hasta que se lo rectifique".

Porque si se maneja en un sentido estricto el concepto de las formas extrínsecas, al ser las nulidades por defecto de forma siempre supuestos de nulidades absolutas, quedaría vacío de contenido el inc. b del art. 9º a l no haber defectos subsanables por vicios de forma, por lo que "con una interpretación sistemática los defectos subsanables pueden ser también del fondo del acto".

Es importante tener en cuenta el voto de la minoría que concluyó que si bien el registrador no tiene facultades para calificar el poder de disposición de las partes, (en el cuál encuadra el artículo 1277 del Código Civil sobre el asentimiento conyugal), no sería exacto afirmar que únicamente el registro tiene facultades para examinar las formas extrínsecas (como pareciera resultar del artículo 8), porque no existe base jurídica para sostener que el de recaudos sustanciales de los mencionados actos o instrumentos "pueda ir más allá de los casos expresamente contemplados en otras disposiciones de la ley registral". Asimismo, consideró que el inciso b) del artículo 9 del decreto ley 17.801 no comprendía a las nulidades relativas.

La mayoría de la doctrina y jurisprudencia ha ratificado la vigencia de este plenario en la actualidad, tal es así que en el año 2010 el fallo de la Cámara Nacional de Apelaciones

en lo Civil, Sala I, en autos: “D’ Alessio Carlos Marcelo c/Registro de la Propiedad Inmueble”²², donde se trató la decisión del registro capitalino de denegar la inscripción de una escritura de adjudicación a uno de los miembros de una sociedad anónima que se disolvió en forma anticipada, por no encontrarse dicha disolución en el Registro Público de Comercio, entendiendo que con la inscripción se produciría un incumplimiento del trato sucesivo. La Cámara ordenó la inscripción del documento en forma definitiva, entendiendo que: “Los aspectos formales a los que extiende el registrador su facultad calificadora, han sido previamente ponderados por el notario en ocasión de autorizar el acto. Dio cuenta en la escritura de la decisión de la disolución anticipada de la sociedad, de la designación de la liquidadora, consignando la aprobación del proyecto de distribución que incluía la transmisión de los inmuebles (arts. 94, inc. 1ro. y 109 de la ley 19550), y visto que la potestad que edicta el art. 8 de la ley 17.801 debe ser ejercida con sumo criterio, so pena de calificar la actuación notarial y no el documento que es su único objeto, no puede avalarse la observación con el fundamento dado en la especie”. Y, refiriéndose al fallo “Feiman” antes comentado, cita: “Sin embargo, como lo anota el recurrente, la solución dada por la doctrina plenaria referida no pretendió “alentar un ejercicio irrazonable de la facultad calificadora del Registro, que la exposición de Motivos de la ley 17.801 quiso que fuera limitada –aunque sin expresar sus alcances- sino antes bien que 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”.

VII) La Calificación Registral y el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires.

Obsérvese la Disposición Técnico Registral de Propiedad Horizontal, que resuelve la controvertida cuestión de la solicitud de certificado de inhibiciones para la escritura de modificación de reglamento de copropiedad y administración, siempre y cuando el objeto sean las partes comunes. La Disposición Técnico Registral 4/2011 que modifica el artículo 6 de la Disposición Técnico Registral N° 14/2010 estableciendo que: “No será objeto de calificación registral, el requerimiento de las certificaciones de los titulares de las unidades, en los supuestos de modificación de partes y superficies comunes, actualización de porcentuales ni en la variación de cláusulas reglamentarias

del régimen, debiendo el Notario autorizante dejar expresa constancia en testimonio y minutas lo referente a su evaluación sobre la naturaleza del acto y los recaudos cumplidos por el mismo”. Es decir, la disposición establece que allí donde calificó el notario, el registrador únicamente deberá verificar solamente la existencia de tal calificación.

VIII) Conclusiones.

De lo antes afirmado, es dado concluir que el sistema del Decreto - Ley 17.801 establece el principio de Calificación registral como principio autónomo, (no como integrante del Principio de Legalidad). Los límites son entendidos en la medida el registrador puede “examinar” sólo aquello que la ley le permite. Teniendo especial consideración, que en virtud de nuestra normativa de fondo, los documentos traídos a registración ya fueron calificados anteriormente por su autor, sea el notario en los documentos notariales, el juez en los judiciales, o el funcionario administrativo competente en los documentos administrativos.

Dado que en la fórmula del artículo 8 del decreto ley no se emplea la expresión “sólo examinará”, la tarea del registrador no está limitado a lo previsto en el mencionado artículo, sino que debe interpretarse el articulado todo de la mencionada norma, haciendo jugar todos los principios registrales.

Entre las conclusiones del IX Congreso Nacional de Derecho Registral celebrado en Santa Fe en el año 1995, encontramos que la actividad calificadora del registro debe ser efectuada teniendo en cuenta la actividad que desarrolla el autor del documento, que es el primer intérprete de la voluntad de las partes y de los preceptos legales. El registro deberá tender a la inscripción definitiva de aquéllos documentos que no conlleven vicios que palmariamente obstaculicen la inscripción.

Si podemos distinguir el principio de calificación del principio de legalidad, aplicaremos el plexo normativo, en sentido de dar certeza y seguridad jurídica a los documentos registrados.

Bibliografía:

- Enciclopedia Jurídica OMEBA. 2da. Edición. Editorial Bibliográfica; Argentina 1995.
- Guillermo A. Borda, Tratado de Derecho Civil, Parte General, Bs. Aires. 1959, I, n°85.
- Jorge Joaquín Llambías, Tratado de Derecho Civil, Parte General, Bs. Aires 1961, n° 127.
- Roca Sastre, Ramón M. Derecho Hipotecario. Barcelona, Bosch. Año 1968.
- Felipe P. Villaro. Derecho registral Inmobiliario. Función Notaria 2. Astrea. 2010.
- Alterini Jorge H. "Gravitación de la reforma al artículo 2505 del Código Civil (con especial referencia a la proyección de la tradición y el concepto de terceros), ED. 43-1181.
- Gabriel De Reina Tartière. Manual de Derecho Registral Inmobiliario. La Ley, 2004
- Carlos A. Pelosi. Las Formas extrínsecas. Concepto, Doctrina extranjera y nacional. Revista del Notariado. Año 1978. Pág. 791.
- Conclusiones de la V Convención Notarial. Revista del Notariado n°741. Año 1978.
- López de Zavalía, Fernando J. Curso Introductorio de derecho registral. Bs. Aires. Zavalía. Año 1983.
- Cornejo, Américo A. Derecho Registral. Bs. Aires. Astrea. Año 2008.
- IX Congreso Nacional de Derecho Registral. Santa Fe. Año 1995, temas 1 y 2R.N. 922 p. 868-871
- Jurisprudencia:
 - C.N.Civ., sala E, 24-5-79, E.D. 84-167
 - C. N. Civ. En pleno, 27/07/77. "Feiman, Mauricio s/recurso de apelación". LL. 1977-C-391.

-Cn. Civ. Sala I, "D' Alessio Carlos Marcelo c/Registro de la Propiedad Inmueble" . LL.
30/08/2010.

REFERENCIAS

-
- ¹ Guillermo A. Borda, *Tratado de Derecho Civil*, Parte General, Bs. Aires. 1959, I, n°85.
- ² Jorge Joaquín Llambías, *Tratado de Derecho Civil*, Parte General, Bs. Aires 1961, n° 127.
- ³ Fallo: C.N.Civ., sala E, 24-5-79, E.D. 84-167
- ⁴ Roca Sastre, Ramón M. *Derecho Hipotecario*. Barcelona, Bosch. Año 1968.
- ⁵ Felipe P. Villaro. *Derecho registral Inmobiliario*. Función Notaria 2. Astrea. 2010.
- ⁶ Felipe P. Villaro. Ob. citada.
- ⁷ En este punto, no debemos desconocer que la doctrina discrepa acerca de quiénes son los terceros a los cuales les es oponible el derecho inscripto. Por un lado, Alterini en su obra "Gravitación de la reforma al artículo 2505 del Código Civil (con especial referencia a la proyección de la tradición y el concepto de terceros)", publicado en *El Derecho* 43-1181, sostiene la distinción entre terceros interesados y desinteresados. La inscripción sólo es necesaria para los terceros interesados. Por su parte, Felipe P. Villaro en su obra citada, entiende que no debe haber distinción entre terceros ya que la ley no hace tal disquisición, entendiendo que en cada caso deberá ser la decisión judicial la que establezca si es o no necesaria la inscripción para la oponibilidad del derecho.
- ⁸ Scotti-Falbo, Fundamentos del proyecto de ley nacional en "Aportes a la III Reunión Nacional de Directores de Registro de la Propiedad", 29 a 42.
- ⁹ Felipe P. Villaro. Ob. Citada.
- ¹⁰ Fundamentos del Proyecto de Ley Nacional de Registros de la Propiedad Inmueble en: López de Zavalía. *Curso Introductorio al Derecho Registral*. Página 386.
- ¹¹ Morello-Sosa – Berizonce, *Codigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación*. Pág. 37.
- ¹² Gabriel De Reina Tartiére. *Manual de Derecho Registral Inmobiliario*. La Ley, 2004.
- ¹³ Bidart Campos, Germán J., *La Corte Suprema. El tribunal de las garantías constitucionales*, p. 108.
- ¹⁴ Scotti (h.), *Derecho registral inmobiliario*.
- ¹⁵ Scotti (h.), ob. citada.
- ¹⁶ Felipe P. Villaro. Ob. Citada.
- ¹⁷ Revista del Notariado. N°741. Año Pág. 895.
- ¹⁸ Carlos A. Pelosi. Las Formas extrínsecas. Concepto, doctrina extranjera y nacional. *Revista del Notariado*. Año 1978. Pág. 791.
- ¹⁹ Carlos A. Pelosi. ob. Citada.
- ²⁰ Scotti (h.), ob. Citada.
- ²¹ C. N. Civ. En pleno, 27/07/77. "Feiman, Mauricio s/recurso de apelación". L. L. 1977-C-391.
- ²² LL. 30/08/2010.

PONENCIAS:

- El Decreto - Ley 17.801 establece el principio de Calificación registral como principio autónomo, (no como integrante del Principio de Legalidad). Si se logra distinguir el principio de calificación del principio de legalidad, aplicaremos el plexo normativo, en sentido de dar certeza y seguridad jurídica a los documentos registrados.
- La actividad calificadora del registro debe ser efectuada teniendo en cuenta que el autor del documento es el primer intérprete de la voluntad de las partes y de los preceptos legales.
- La Calificación Registral no se limita al análisis de la legalidad de las formas extrínsecas y a lo que resulte del documento y los asientos respectivos, sino que debe interpretarse este principio en conjunto con los restantes principios establecidos en el Decreto - Ley 17.801.