

Un fallo del Superior Tribunal de Justicia de Santiago del Estero, ante un planteo de una escribana de Clodomira, Darchuk de Martínez dice:

Santiago del Estero, veintinueve de septiembre del año dos mil ocho. -

**Y Vistos:** Para resolver el recurso contencioso de impugnación registral deducido por la actora a fs. 92, en contra de la resolución de fs. 36/39 de fecha 20/02/07.

**Y Considerando:** I) Que comparece la escribana Tania Andrea Darchuk de Martínez, con el patrocinio letrado del Dr. Cristian Martínez López. Manifiesta que, en tiempo y forma interpone formal Recurso de Impugnación en contra de la Resolución interna N° 5 Serie "A" emanada de la Dirección del Registro General de la Propiedad Inmueble de fecha 20/2/07, notificada el día 28/2/07, mediante la cual se rechazó el recurso de recalificación interpuesto por su parte.

Alega que, en oportunidad de instrumentar una escritura pública de compraventa de parte indivisa, solicitó a la vendedora el título respectivo. Pasado un tiempo, ésta le manifestó que a pesar de sus esfuerzos no pudo encontrarlo, ya que databa de hace más de cincuenta años, y perteneció a su madre ya fallecida. Que por tal motivo, solicitó y obtuvo del Registro General de la Propiedad Inmueble una copia certificada. Al respecto preguntó al Registro si existiría algún inconveniente para la formalización del acto escriturario, a lo cual se le contestó negativamente; a más de conocer –como profesional del derecho-, que conforme a unánime doctrina se sostiene que el no tener a la vista el título anterior, no afecta el instrumento posterior.

Luego de ello, y ante la urgencia manifestada por las partes para instrumentar el acto, solicitó el certificado registral, los informes administrativos, y demás documentación requerida. Una vez reunidos, procedió a otorgar y autorizar la escritura N° 54 en la ciudad de Clodomira en fecha 22/9/06, en cuyo texto hizo constar que efectivamente no tuvo a la vista para el acto el título respectivo y anexando la copia otorgada por el Registro a la escritura.

Continúa exponiendo que dentro del plazo legal, procedió a presentarla para su inscripción con la primera copia, formularios y documentos de estilo. Que con fecha 4/1/07, se le notificó la Resolución Interna N° 1 Serie "A", por la cual el Registro rechazó la inscripción del instrumento. En contra de la mencionada Resolución, interpuso recurso de recalificación con fecha 2/02/07; de dicha resolución se notificó el día 28/02/07.

Efectúa una pormenorizada crítica del contenido de la resolución recurrida, en cuanto ésta omitió considerar los múltiples argumentos utilizados al interponer el recurso de recalificación. Todo ello afecta al acto administrativo que se impugna violando el principio de legalidad, tornándolo arbitrario.

A continuación señala algunos temas que considera centrales en el caso. Así manifiesta que la Directora del Registro de la Propiedad insistió –como argumento-, en que el no tener el título inscripto a la vista al instrumentar el acto, acarrea la invalidez absoluta de la escritura, como también la del negocio en ella formalizado. En contra de ello, sostiene que dicho criterio de interpretar literalmente la norma del art. 23 de la Ley N° 17.801, ha sido abandonado hace tiempo; lo que la exime de ahondar en mayores explicaciones. Cita jurisprudencia de la Corte Suprema, que considera aplicable a su postura, relacionada al modo de interpretación de las leyes.

Agrega también algunas consideraciones acerca del principio registral de legalidad, y de la legalidad en el acto administrativo, como también el concepto de acto arbitrario, respaldadas en doctrina y jurisprudencia.

Concluye su presentación, solicitando al Tribunal que haga lugar al recurso de impugnación intentado y en consecuencia deje sin efecto la Resolución N° 5 Serie "A" del Registro de la Propiedad, mandando a inscribir en forma definitiva la Escritura N° 54 de fecha 22/9/06, autorizada ante su notaria.

**II)** Que por proveído de fs. 98 se reserva por secretaría el Expediente N° 03-7-07, caratulado: "Registro de la Propiedad Inmueble s/ Recurso de Recalificación interpuesto por la Escribana Tania A. Darchuk de Martínez c/ Resolución interna N° 1 Serie "A" del 4/01/07". Que atento el procedimiento normado en el art. 17 de la Ley N° 3813, se corre en vista al Sr. Fiscal, previa notificación a Fiscalía de Estado, conforme lo dispuesto en el art. 168 de la Constitución Provincial y la Ley N° 6201.

**III)** Comparece Fiscalía de Estado, a fs 110. En su presentación manifiesta, que no obstante no encontrarse prevista su intervención en el trámite del presente recurso, se corrió en vista en orden a un imperativo señalado por el art. 168 de la Constitución provincial.

Manifiesta que comparte y ratifica lo resuelto por Dirección del Registro de la Propiedad, en Resolución N° 5 Serie "A", que rechazó el recurso de recalificación interpuesto por la actora. Agrega que para el presente caso, el art. 16 de la Ley N° 3813, prevé una tramitación especial y sin substanciación. No obstante ello, solicita al Tribunal que considere la cuestión prejudicial, respecto la denuncia penal interpuesta por la Directora del Registro, por la supuesta comisión, cuya tramitación se lleva ante el Juzgado en lo Criminal y Correccional de 4ta. Nominación conforme constancia a fs 109. Ante ello, solicitó la suspensión del llamamiento de autos para sentencia, encuadrando en las conclusiones arribadas en el proceso penal, bajo pena de nulidad.

**IV)** Que corrida la vista al Sr. Fiscal General, conforme lo ordena proveído de fs. 116, se expide a fs. 118 vta. En su dictamen, estima que en el caso no resultaría nula la escritura presentada para su inscripción, sino que correspondería efectuar una investigación de la legitimidad del asiento registral, y en principio –antes de resolver los presentes-, estar a lo que pudiere surgir del estudio de títulos y a lo resuelto en sede penal.

**V)** Que la accionante, en su calidad de escribana autorizante, promueve ante este Tribunal, el recurso de impugnación previsto en los arts. 9 *in fine* de la Ley 17.801, y 15 a 18 de la Ley provincial 3.813, en contra de la Resolución Interna N° 5 Serie "A", de fecha 20/02/2007, -fs. 36/39-, emanada de la Directora del Registro General de la Propiedad Inmueble, la que rechazó el pedido de recalificación efectuado a su vez contra la Resolución Interna N° 1 Serie "A", del 4/1/2007 –fs. 2/4-, dictada por la misma autoridad, en la que se dispuso rechazar la inscripción de la escritura de venta de inmueble N° 54 del año 2006, otorgada por Alba Mercedes Lencina, a favor de Alejandro José Monachesi -fs. 16/17-, fundándose en defectos por los que calificó de nula de nulidad absoluta, en ejercicio de las facultades conferidas por el art. 9 inc. a de la Ley 17.801, y el art. 8 de la Ley Provincial 3.813.

En cuanto a la admisibilidad de la presente, la accionante se encuentra legitimada, en virtud del art. 3 de la Ley 3.813. Es que se encuentra agotada la vía recursiva interna prevista en la mencionada normativa; y en cuanto a su tempestividad, si bien la ley aludida no establece plazo específico para su interposición, al tratarse de un recurso contencioso registral –art. 18 Ley 3.813-, y siendo su naturaleza contencioso administrativa, debe estarse al plazo establecido en el art. 6 de la ley 2.297, resultando por lo tanto en tiempo útil su planteamiento ante este Tribunal.

**VI)** En torno a la procedencia del recurso, y en vista de los agravios expresados, cabe mencionar que la recurrente cuestiona esencialmente los alcances otorgados por la Directora del Registro General de la Propiedad, a la función calificadora que le otorga la ley, a lo que considera que en dicho ejercicio ha incurrido en un exceso funcional el que de no haberse producido, no hubiera obstaculizado la inscripción del título de venta de la fracción del inmueble objeto de la misma. Entiende la impugnante, que dicho vicio se manifiesta principalmente en la errónea interpretación legal dada a los artículos que involucran dicha función, contenidos en la ley 17.801, y al hecho de haber omitido en la resolución atacada, toda consideración de los múltiples argumentos que fueron expuestos al interponer el recurso de recalificación, los cuales se encontraban sustentados con el respaldo de la más calificada doctrina y jurisprudencia, fundamentos que en ningún caso han sido refutados, siendo que la resolución ahora recurrida se limitó a reiterar las mismas afirmaciones apodícticas con la que pretendió sustentar la resolución anterior, fundada en antojadizas y arbitrarias conclusiones, poniendo en jaque al principio de legalidad registral.

**VII)** Que en razón del contenido de los agravios, corresponde puntualizar que el principio de legalidad emana esencialmente de la Constitución Nacional, entendiéndose tal en un sentido amplio como el sometimiento irrestricto a la ley que debe gobernar, tanto en el accionar y decisión de los órganos administrativos como jurisdiccionales.

Que en materia registral, dicho principio impone –cfme. a Scotti, Edgardo: *"Derecho Registral Inmobiliario"*, pág. 18/19, Ed. Universidad, 1980-, que todos los documentos que pretendan su inscripción o anotación en el Registro de la Propiedad Inmueble, deben reunir los requisitos exigidos por las leyes para su registración, siendo necesario para la consecución de dicho fin, someter los mismos a un examen previo de verificación o calificación, para asegurar su validez y perfección. Que dicho principio se sustenta fundamentalmente en el hecho de que al estar involucrada la publicidad, los asientos registrales deben ser un fiel reflejo de la realidad externa al registro, por lo que obsta el ingreso de documentos carentes de validez o autenticidad.

Que el concepto de legalidad en materia registral, no solo es abarcativo del documento que se pretende inscribir, sino que además su examen se ciñe a verificar otros aspectos externos al mismo, contenidos en los datos de los asientos obrantes en el Registro, en los cuales se sustenta.

La ley 17.801 y sus posteriores reformas, determina el régimen del Registro de la Propiedad Inmueble en el territorio nacional argentino, estableciendo en sus artículos 8 y 9 un sistema en el cual faculta al Registro de la Propiedad de cada jurisdicción, a realizar el examen de legalidad aludido, surgiendo de un juego armónico de los mismos, que dicho examen no se limita únicamente a las formas extrínsecas del documento –cuyos vicios siempre acarrearán nulidades absolutas-, sino que al aludir en el segundo de los artículos mencionados, a defectos subsanables, admite un contralor más amplio que hacen a otros aspectos.

Que la ley 17.801, mediante su art. 38, delega a las provincias la organización, funcionamiento, procedimientos y trámites de registración. En nuestra provincia, ello se materializa en la ley 3.813, que en su art. 8 establece la observancia del principio en cuestión, facultando al Registro a rechazar o formular observaciones a aquellos títulos o documentos que adolezcan de los vicios contenidos en la ley de fondo.

El ejercicio de dicha facultad en el derecho registral, adopta el nombre de calificación, cuyo efecto esencial consiste en el examen de los documentos presentados y los asientos respectivos, siendo que solo a ellos, puede acudir el calificador para practicar el examen de legalidad. Se trata de una función registral de tipo jurídica, que consiste en analizar o examinar los documentos que requieran ser inscriptos o anotados, y su confrontación con los asientos correspondientes, a los fines de establecer si reúnen los requisitos exigidos por la ley. Que mucho se ha discutido, tanto en la doctrina como en la jurisprudencia, respecto de los límites o alcances de la potestad calificadora, la cual se presenta como una función independiente, completa e íntegra y obligatoria. (Cornejo Américo A.: *"Derecho Registral"*, pág. 204/205, Ed. Astrea). Que las notas características de esta función, tienen su importancia en cuanto a determinar si ha existido o no en el caso a resolver, un ejercicio abusivo o caprichoso del calificador, tal cual lo denuncia el impugnante -que con su accionar habría transgredido el principio de legalidad administrativo registral-, por ello entendemos que debe determinarse, en qué consisten los caracteres aludidos, entendiéndose a la independencia de la función como la autonomía del registrador en el ejercicio de su función, (conforme conclusiones de la 3ª Reunión Nacional de Directores de Registro Nacional de la Propiedad, llevada a cabo en Santa Fe, en el año 1966). En cuanto a su completitud e integridad, dicha característica la hace abarcativa de la totalidad de la situación registral al tiempo del ingreso del documento, por lo que –cfme. a Scotti (op. cit., pág. 49)-, todos los derechos observados son puestos en conocimiento del interesado para su subsanación –si es que fuese posible-, y aunque el

registrador no advirtiera algún defecto, ante una nueva presentación del documento por cualquier circunstancia, podrá oponer una nueva observación no indicada anteriormente, ya que debido a esta característica, no podrá alegarse preclusión o planteo de extemporaneidad de la observación, en virtud de los principios implicados. Que por último, se trata de una función oblig

atoria, puesto que el registrador o calificador no puede dejarla de cumplir bajo ningún pretexto, por imposición del art. 39 de la ley 17.801, además de los ya mencionados arts. 8 y 9 del mismo ordenamiento, entre otros.

Que la función calificadora, implica siempre la formulación de un pronunciamiento axiológico, en relación al mérito de los distintos elementos, imponiendo a quien lo realiza, la obligación de examinarlos.

En el presente caso, la calificación ha sido efectuada por la Directora del Registro General de la Propiedad Inmueble de la Provincia, rechazando la inscripción de la operación de venta antes aludida, por considerar que adolecía de defectos que la tornan de nulidad absoluta, fundándose en las siguientes causales: 1) en cuanto al título: en que la escribana autorizante no tuvo a la vista el testimonio inscripto del transmitente al momento de la firma; 2) en cuanto a la inscripción citada como antecedente en los asientos registrales: a) en que el folio mencionado en la escritura, es una copia, lo que hace presumir que podría tratarse de una reconstrucción, de la que no existe indicación alguna de que se haya ordenado; b) que la inscripción antecedente, que data del año 1.956, se efectuó con máquina de escribir, cuando surge de las inscripciones anteriores y posteriores a la citada, que a esa fecha sólo se efectuaban inscripciones manuscritas; c) no existe relación alguna con los números de folios preimpresos con las inscripciones anteriores y posteriores a la citada; d) no hay al pie de la inscripción firma alguna del inscriptor, ni de autoridad competente de la época en que se llevó a cabo, requisito indispensable para su validez, con el agravante, de que la terminación del año de inscripción (seis), está corregida y no está salvada dicha alteración. Además señala que surgen del antecedente de mención, que el título actualmente inscripto en el Registro, se encuentra constituido por una adjudicación efectuada a Francisca Capó —madre de la vendedora-, en la Sucesión de Sebastián Capó, mediante adjudicación, inscripto en el mes de febrero del año 1.956, obrando también en dicho asiento una

copia de la Declaratoria de herederos, a favor de todos los hijos del causante, entre los que estaría Francisca Capó, de fecha 30 de agosto de 1.956, por lo que en la correlación de las fechas, la declaración de herederos sería posterior a la adjudicación de bienes, lo cual no puede ser posible. Todo ello conforme a lo establecido en la resolución interna Nº 1 Serie "A", del 4 de enero de 2.007, que fuera confirmada por Resolución Interna Nº 5 Serie "A", de fecha 20 de febrero de 2.007, que rechaza el recurso de recalificación interpuesto en contra del anterior.

El contenido de la resolución impugnada, no revela que el calificador haya excedido en las facultades otorgadas por la ley para el cumplimiento de dicha función, puesto que en dicha calidad debe velar en forma inexcusable, a los fines del control de legalidad del instrumento a inscribir, como así a la exactitud de los registros obrantes en el organismo a su cargo, vinculado al inmueble objeto del acto jurídico sujeto a inscripción, más allá de la solución final dada respecto a la misma, lo que será objeto de abordaje en los considerandos subsiguientes. En el sentido indicado, se ha sostenido el criterio que se comparte, que: *"El examen de legalidad de los documentos administrativos y notariales, no se agota en el análisis de las formas extrínsecas. El registrador debe calificar también el cumplimiento del tracto sucesivo, la legitimación para disponer o adquirir, y todo otro defecto o vicio que surga de forma ostensible del documento o de su cotejo con los asientos registrales"*. (CSJ Mendoza, Sala 3ª. Sent. 9/8/91 – Lucena Cabello, Jorge R. c/ Dirección de Registros Públicos y Archivo Judicial de la Prov. De Mendoza. – J.A. 1992 – IV, pág.: 656).

De lo dicho, queda claro, que la función calificadora no solo debe abarcar el análisis del documento a inscribir, sino que además de su cotejo con los asientos registrales. Que en la resolución atacada, la registradora indicó por escrito los vicios que a su criterio eran ostensibles, tanto en el documento presentado, como del asiento registral, por lo que en cuanto a ello, no se configuró el alegado exceso funcional denunciado por la impugnante, ya que como bien lo sostiene Fernando López de Zavalía, Curso Introductorio al Derecho Registral, pág. 386/387, el registrador debe efectuar dos tipos de examen de legalidad: La interna, que rige la conducta del registro; y la externa, que es la que rige la conducta de quien autorizó el documento que se controla, ya que sólo puede controlarse la legalidad externa, en la medida que lo autoriza la legalidad interna. Que si bien, respecto a esta última, la consulta efectuada a la Dirección de Catastro significó un indebido avance en su función, puesto que ello implicaría avanzar sobre temática no manifiesta, -lo cual es su límite-, pero, la misma resultó de todos modos inoficiosa, no afectando el principio de legalidad, merced a que lo informado por la última, no modifica los

defectos manifiestos que surgen del simple cotejo del asiento registral del inmueble en cuestión, y que fueron en realidad los verdaderos fundamentos que sustentaron la decisión tomada.

Que en definitiva, los vicios que obstan a la inscripción respecto a las condiciones de un dominio inmobiliario, de carácter ostensible, pueden yacer tanto en el documento a inscribir, como en los asientos registrales obrantes en el organismo de aplicación correspondientes al mismo, y es obligación del calificador, indicar su existencia en cualquier momento en el que sean detectados, por lo que los agravios en dicho sentido, en lo referido a las consideraciones acerca del principio de legalidad registral, no pueden ser atendidos.

**VIII)** Que fijados los alcances y facultades de la autoridad calificadora, cabe entrar al análisis en relación a la conclusión arribada en el decreto impugnado, a los fines de evaluar si la misma ha sido la correcta. Que ante la situación planteada, correspondió inclinarse por otra alternativa que tratara de conciliar tanto los intereses públicos, referentes a la publicidad registral, como de los derechos alegados por el recurrente, al pretender inscribir el acto de venta de la fracción del inmueble que se documentara en la correspondiente escritura autorizada por la impugnante. Que al efecto, dable es señalar que las inexactitudes, tanto en el cuerpo de la escritura, como en el asiento registral del inmueble, que sirve como matriz de sustento a la misma, son manifiestas, y notoriamente verificables con el simple cotejo de las actuaciones, sin que sea necesario ahondar más allá de los límites de la actividad calificadora anteriormente referida.

Así, en este orden de ideas, cabe aludir que la actuación recurrida, señaló en cuanto al documento escritural presentado, que la escribana autorizante no tuvo a la vista el testimonio que, inscripto a nombre de la transmitente, opera como precedente necesario para instrumentar el acto. Tal afirmación surge del texto mismo del testimonio presentado por el registro para su inscripción, obrante a fs. 2/4 del expte. administrativo. Siendo ello así, la escribana incumplió en principio, con lo normado por el art. 23 de la ley 17.801, en cuanto impone que no se podrán autorizar instrumentos de transmisión, constitución, modificación, o cesión de derechos reales sobre inmuebles, sin tener a la vista el título inscripto en el Registro. Que al respecto, la doctrina mayoritaria coincide en señalar, que si bien la calificación propiamente dicha la realiza la autoridad registral de aplicación, la misma comienza a verificarse a partir del preacuerdo que efectúan las partes compradora y vendedora, quienes realizan un acto de calificación, al interesarse e indagar acerca de las cualidades y legitimación de quien pretende transferir el inmueble. Que dicha cadena



de calificación continúa con el examen que el escribano efectúa de la documentación pertinente al tiempo de autorizar la escritura de transferencia, ya que como profesional del derecho y en ejercicio de la función pública, debe adoptar de modo responsable, a los fines de adoptar todas aquellas medidas necesarias, en especial para constatar la legitimación exigida al titular del bien, lo que conforme al artículo citado anteriormente, se constata justificando haber tenido a la vista el título inscripto, además de las certificaciones extendidas por el Registro de la Propiedad, ya que esta última por sí sola, si bien es útil a los efectos de acreditar la titularidad frente a terceros, en una contienda judicial, no es apta para autorizar transferencias de dominio, sin que se encuentre acompañado el título inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble, por parte del titular otorgante de la venta o transferencia.

Que la recurrente aduce que la falta de acompañamiento del título de la propiedad, por parte del vendedor, fue suplida por una copia del mismo, otorgada por el Registro de la Propiedad Inmueble, la que fuera anexada a protocolo, más la certificación requerida a esos efectos, por lo que de este modo podría considerarse, que dicha omisión fue debidamente suplida, por ser los mismos instrumentos expedidos por la autoridad registral.

Que si bien, conforme lo expresado supra, podría darse por cumplido con la prevención del art. 23 –en cuanto tener a la vista el instrumento-, no es menos cierto que el asiento registral del inmueble en cuestión presenta una serie de irregularidades manifiestas, esencialmente producidas en la inscripción que sirve de antecedente, y que reflejan groseras deficiencias registrales, tales como los hechos señalados en la Resolución Nº 1 Serie "A"/2007, en el que se señala con claridad que el Folio citado es una mera copia, y que presumiblemente podría tratarse de una reconstrucción, pero no existe ninguna constancia de que la misma haya sido ordenada. Vinculado a ello, también resulta revelador de una grave deficiencia registral, lo advertido por el calificador, de que no existiendo constancia de reconstrucción posterior, dicha inscripción haya sido efectuada con máquina de escribir, siendo que en el año en que se produjo –1.956- se efectuaban sólo manuscritas, conforme a las inscripciones anteriores y posteriores a la citada. Que más grave aún resulta que no existe relación alguna con los números de folios preimpresos con las inscripciones anteriores y posteriores, en el protocolo registral del inmueble, lo que obsta a su validez, por tratarse de instrumentos públicos, (arts. 980, 988 y 1005 del C.C.). Igual entidad merece el hecho de que la inscripción aludida, carezca de firma del inscriptor o autoridad competente de la época. Por último, dicho título refiere a una adjudicación efectuada en una sucesión de Sebastián Capó,

de fecha 6 de febrero de 1.956, obrando también en el mismo asiento, declaratoria de herederos en la que es designada tanto la titular como otras personas, que es de fecha agosto de 1.956, por lo que resulta inconcebible que en dicha sucesión, la adjudicación se haya efectuado previo a la declaratoria de herederos.

A más de ello, y referido específicamente al contenido del folio 11 N° 19, se observan otras falencias, tales como que el año aparece con errores en las palabras "novecientos" y "seis", no constando el salvado con la firma del registrador (art. 989 C.C.), habida cuenta del carácter de instrumento público y la fe que en consecuencia goza.

Cabe advertir también que el folio 11 N° 19, se registra supuestamente con fecha 11 de febrero de 1.956, el testimonio de actuaciones judiciales, que según surge, se expidieron por Secretaría -el 2/2/1956-, constancia de una adjudicación a favor de la heredera Francisca Capó, por resolución de fecha 5 de noviembre de 1.951, además que al detallarse en el folio los inmuebles adjudicados a la heredera, se transcribe la enumeración, partiendo del acápite octavo, noveno y décimo.

Que en vista de todo ello, la Dirección del Registro ordenó varias medidas, a saber: colocar la nota preventiva en el folio supuestamente apócrifo, disponer una investigación interna tendiente a establecer responsabilidades, e interponer la correspondiente denuncia penal, por la supuesta comisión de delito, tal como surge de constancia de fs. 109 del expediente administrativo.

**IX)** Del estudio del caso, surge que también se encuentra afectado el principio registral del tracto sucesivo -contemplado en el art. 15 de la Ley 17.801-, principio que implica un mecanismo técnico que tiene por objeto mantener un correcto enlace entre las adquisiciones por el orden regular de los titulares registrales sucesivos, con el objeto de conformar una continuidad perfecta y cronológicamente ordenada, en el historial de cada inmueble. Del hecho de estar incorporado en el asiento, una declaratoria de herederos de fecha 30 de agosto de 1.956 -fs. 8 expte. administrativo-, en la cual se declaran herederos de Sebastián Capó, a varios hijos del causante, entre ellos Francisca Capó. De lo que resulta que, lejos de guardar concordancia los antecedentes, éstos se contraponen; puesto que, la inscripción a favor de Francisca Capó, data del 11 de febrero de 1.956, en un sucesorio cuya resolución data del 5 de noviembre de 1.951, además de la ya mencionada 30 de agosto de 1.956.

Que todos estos antecedentes, persuaden al Tribunal de la afectación del principio registral ya mencionado.

**X)** Que los vicios de los asientos apuntados, de la inscripción del inmueble -de carácter manifiesto-, la impugnante argumenta que habiendo la registradora otorgado copia certificada del título, y el certificado de titularidad y condiciones de dominio, previas a la confección de la escritura, en donde no se aludió en absoluto a las defecciones de inscripción precedente, impediría a la calificadora para invocarla al tiempo del pedido de inscripción de la nueva transferencia, siendo que fue el mismo Registro quien otorgó dichos instrumentos.

Que al respecto, cabe señalar –como ya fue oportunamente expresado- que más allá de la emisión de informes inexactos –lo que no es materia de la presente acción- existe obligación del calificador, al tiempo de analizar la correspondiente inscripción, ejercer su facultad-deber de efectuar la calificación, y señalar los vicios, defectos o inexactitudes registrales manifiestas, tal cual lo hizo, sin perjuicio de las certificaciones anteriormente otorgadas. Ello se compadece con las disposiciones legales pertinentes (Arts. 2, 3 y 4, Ley 17.801), que claramente establecen que la inscripción en el Registro General de la Propiedad no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes, por ese mismo motivo, y atento al carácter meramente declarativo de la inscripción, los terceros no sólo deben apoyarse en la publicidad, sino que además, deben recurrir al acto jurídico causal, a los fines asegurativos, siendo ello también la razón de ser de la exigencia contenida en el art. 23 de la citada normativa.

En definitiva, la inscripción registral no constituye el derecho, sino que lo declara y facilita ser conocido, conforme a nuestro sistema registral inmobiliario, por ello se ha dicho con razón, que quien quiera conocer la extensión y validez del mismo, debe recurrir al título constitutivo, más allá de los informes pertinentes, lo que debe ser extremado cuando deba tratarse de actos de transferencia de titularidad de inmuebles, puesto que las copias y los informes aludidos en el mencionado art. 27, tienen como única finalidad publicitar el estado jurídico del inmueble y no otra, constituyendo su objeto una simple publicidad formal, ello es debido a que, a diferencia de los sistemas registrales europeos, en el derecho registral inmobiliario argentino, el principio de la fe pública registral, no ha sido receptado conforme a la entidad dada por dichos sistemas, ya que para nosotros sólo genera una presunción de integridad, exactitud y legitimidad de tipo simple, por lo que puede ser totalmente desvirtuada.

**XI)** De lo dicho, surge que los vicios o defectos registrales, marcados y señalados por el calificador en las resoluciones impugnadas mediante este recurso, son manifiestas, que si bien podría tratarse de errores incurridos a la época de la inscripción en el año 1.956 —y mas allá de su carácter negligente o doloso-, tienen la entidad suficiente para acarrear la nulidad, a la que la registradora en el presente caso, los ha considerado de absoluto y manifiesto, y actuó de conformidad a lo dispuesto por el art. 9 inc. a), de la Ley 17.801. Que para ello, nada ha tenido que investigar el registrador, ya que todo surge del asiento registral, sobre el cual pretende anotarse la nueva inscripción, y no puede decirse que ha invadido la función jurisdiccional, sino que simplemente no ha podido obviar las graves deficiencias establecidas, y más allá de que existe discusión a la fecha, tanto en la doctrina de que si la calificación de las nulidades manifiestas relativas en el Código Civil, se identifica con la categoría de defectos subsanables, lo cierto es que por más que se lograra la inscripción pretendida, no convalidaría nunca el título nulo precedente, por las razones apuntadas, ni subsanaría los defectos que adolece conforme a las leyes.

**XII)** Que distinto hubiera sido la actitud de la impugnante, si al fundar el recurso de recalificación, hubiese ofrecido los medios adecuados a los fines de subsanar, los que a su entender, no pasarían de ser meros errores materiales, o simples inexactitudes, antes de asumir una postura facilista de invocar informes anteriores del registro -que de ningún modo convalidan las defecciones de los asientos-, como única fuente para sustentar su pretendido derecho ante la evidencia de las graves irregularidades, máxime cuando la ley 17.801, establece en su art. 35, la forma de subsanar los errores que no lleven a la nulidad absoluta, mediante el pedido de rectificación, con el acompañamiento del instrumento o título constitutivo de la inscripción viciada, lo que tampoco ha sido ofrecido ni producido, reitero, para la hipótesis formulada por la impugnante.

**XIII)** Que para concluir, estimo que las disposiciones legales citadas, apoyan la postura asumida por la Directora del Registro de la Propiedad Inmueble, además de que hace a una buena política registral pública, y en consonancia con los principios establecidos con la ley, lograr un verdadero saneamiento del Registro de la Propiedad, tendiente a erradicar los títulos defectuosos, a los fines de no convertir a sus asientos en medios que faciliten el efecto no deseado de favorecer posibles tráficos ilícitos en materia inmobiliaria, como la comisión de engaños al ciudadano en general, lo que conllevaría a una fuente inagotable de litigios.

En razón de lo expuesto, oído el Sr. Fiscal en su dictamen a fs. 117/118, **Se Resuelve: I) Rechazar** el recurso contencioso de impugnación registral interpuesto por la actora a fs. 92, manteniéndose en todas sus partes la calificación de la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia. **II) Sin costas**, conforme la naturaleza del presente recurso. Protocolícese, expídase copia para agregar a autos, hágase saber y oportunamente archívese. *Fdo: Eduardo José Ramón Llugdar - Armando Lionel Suarez - Sebastián Diego Argibay - Agustín Pedro Rímini Olmedo - Raúl Alberto Juárez Carol - Ante mí: Dra. Isabel M. Sonzini de Vittar - Secretaria Judicial Autorizante - Es copia fiel del original, doy fe.*