

XXII CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

VI FORO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

**Tema: “Inexactitudes registrales derivadas de supuestos ilícitos
y el Procedimiento Registral en la Provincia de Buenos Aires”**

Autora: Dra. Claudia Alejandra Arriola

Jefa de la División Contencioso Registral

Departamento Jurídico

Registro de la Propiedad de la

Provincia Buenos Aires

San Luis, año 2023

Inexactitudes registrales derivadas de supuestos ilícitos y el Procedimiento Registral en Provincia de Buenos Aires.

Consideraciones previas:

Previo al desarrollo de la problemática es importante tener en consideración los principios registrales imperantes en el sistema de registración argentino.

Estos principios registrales son criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices de un sistema registral inmobiliario, síntesis técnica de criterios objetivos que orientan y facilitan el análisis jurídico.

De los principios normados en la Ley Nacional N° 17801, es significativo hacer hincapié en los principios de legalidad, calificación, determinación, tracto sucesivo (artículos 2, 3, 8, 15, 16, ss)

En sentido amplio el principio de legalidad debe entenderse que es 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. Este principio supone que la actividad del Estado está sujeta a la ley, en consecuencia, todo accionar de la administración debe ser una aplicación de ella. Su vigencia afianza la seguridad jurídica.

En el ámbito 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 cumplan con los requisitos exigidos por las leyes para su registración, a cuyo fin es necesario someterlos a su previo examen, verificación o calificación que asegure su validez o perfección. Por tal razón, la aplicación de este principio pone en marcha la función de la **calificación registral**, función que se caracteriza por ser obligatoria e inexcusable, independiente o autónoma, íntegra y limitada.

Ha sido definida 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 afecten o rechazados por no tratarse de documentos registrables, dentro de los límites establecidos por la ley (F. P. Villaro)

Mediante este principio de calificación, normado en el artículo 8 de la Ley 17801 que dispone “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”, se ejerce el principio de legalidad.

La calificación intenta brindar seguridad jurídica, propendiendo a lograr la mayor concordancia entre la realidad registral y extra registral.

La calificación es el medio para hacer efectivo el principio de legalidad., pero no se agota en él, ni puede detenerse en verificar exclusivamente el cumplimiento de las formalidades extrínsecas de los documentos, sino que se extiende a otros principios, como los siguientes: a) tracto sucesivo (art. 15 Ley 17801), control del perfecto encadenamiento entre el que dispone el derecho y el que figura como su titular en la inscripción precedente; b) el de prioridad, control de incompatibilidad del documento con otro inscripto o anotado (art. 17 Ley 17801); c) el de especialidad o determinación; control de identidad de los datos del inmueble registrado y el objeto del derecho que se pretende inscribir.

Sobre la extensión de los límites acerca de la calificación por parte del registrador, es concluyente el criterio interpretativo que exhibe la doctrina y la jurisprudencia del fallo plenario “Feidman” de los integrantes de las distintas Salas de la Cámara Civil de la Capital Federal, concluyendo que es parte del proceso inscriptorio que el registrador efectúe el control y consecuente calificación no sólo de las formas extrínsecas del documento sino además de otros principios

Es importante decir que el funcionario autorizante analizará antes de que se otorgue el acto si reúne todos los requisitos para que produzca sus efectos, es decir si es viable. El registrador evaluará si es inscribible y cumple con los principios para ser publicitado y eventualmente será el juez el que determine la validez del acto.

En lo que respecta a la calificación del documento judicial, los autores coinciden con la conclusión de congresos internacionales y nacionales en que se rigen por los mismos principios que le son aplicables a los demás documentos inscribibles.

El artículo 3 se encuentra íntimamente relacionado con el artículo 8 de la Ley 17801, en lo que se refiere a la calificación de las formalidades extrínsecas de los documentos a ingresar, al disponer que “...los documentos...puedan ser inscriptos o anotados, deberán reunir los siguientes requisitos:...c) revestir el carácter de auténticos y hacer plena 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.”

Autenticidad, suficiencia y titulación inmediata: conforme al inciso c) del art 3 deben ser objeto de calificación: 1) el carácter auténtico del documento, si la autoría resulta eficazmente del documento mismo, 2) la fehaciencia del contenido documental en cuanto a la registración solicitada, la legitimación para disponer, deben bastarse a sí mismos conteniendo en forma suficiente todos los elementos configurativos de la situación jurídica que recogen, en cuanto a los titulares de los derechos, en cuanto a los inmuebles objeto de los mismos, en cuanto a la suficiencia de las voluntades transmisivas, modificatorias o extintivas de derechos. y 3) de que el documento sirva inmediatamente de título al dominio, lleva al análisis del negocio causal ya que éste en definitiva es el que constituye el título al dominio o al derecho real de que se trate. Y si no tiene la virtualidad para cumplir con esa función, el documento no será registrable. Y si el acto no es válido o es ineficaz, tampoco habrá título en el sentido de la ley.

Inexactitud registral

Al abordar este tema es importante hacer mención previamente, que la inexactitud registral se encuentra definida en el artículo 34 de la Ley 17801 el cual expresa: “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 extra registral”. Esta noción tuvo su origen en el artículo 32 del decreto ley 11643/63 de creación del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, anterior a la ley nacional.

Ha dicho Mosset de Espanés que “no debe olvidarse que la registración no es más que una herramienta técnica ideada por el hombre y las realidades transcurren fuera del registro de manera que siempre, frente a la realidad registral, suelen darse realidades extra registrales diferentes a las que el registro ha consagrado...”

A su vez es significativo distinguir inicialmente, los supuestos de inexactitud de asientos provenientes por defectos en su confección por discordancia entre el testimonio y la matriz o por discordancia entre la matriz y el verdadero contenido y alcance del acto, supuestos contemplados en el artículo 35 de la Ley 17801.

En ellos el error puede ser material o ideológico (conceptual), por omisión o por defecto ya sea error registral al confeccionar el asiento, errores u omisiones materiales o conceptuales en el documento-testimonio inscripto, encontrándose la matriz en forma correcta errores u omisiones materiales o conceptuales en el documento original-matriz; englobándose en estos supuestos actos judiciales o administrativos.

Se hace necesario diferenciar estos asientos erróneos, típicos casos de inexactitud registral, subsanables por rectificación de asientos, casos en que nos referimos a documentos legítimos, de los otros asientos que tienen su origen en un presunto accionar ilícito, que tienen su origen en documentos falsos, apócrifos, actos sin que su antecedente conste en matriz o acto judicial viciado. Ambos se refieren a cuestiones diferentes.

La registración se realiza con vocación de exactitud, esa es la premisa. Sin perjuicio de ello, es importante tener en cuenta lo dispuesto por el artículo 4 de la Ley 17801 que dispone “la inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes”.

Resulta difícil la separación entre las problemáticas de inexactitudes registrales y fe pública registral y si bien la doctrina trata de separarlas, registralmente la aplicación práctica del procedimiento a seguir hace que resulte extremadamente difícil.

Como así también, resulta imposible desconocer que el aumento de ilícitos con incidencia registral constituye una de las grandes causas generadoras de inexactitudes registrales, originadas en la registración de **documentos realizados en fraude de la ley**

Problemática de la presunción de los actos ilícitos de los documentos que se califican y cómo debe proceder el registrador.

La adulteración de documentos que ingresan al registro exige el máximo esfuerzo en la calificación registral que tiene como ámbito fundamental las formas extrínsecas, sin investigar más allá de las constancias legales, pues el instrumento público hace plena fe y como tal subsiste hasta la redargución de falsedad. Sin embargo, la gravedad y el riesgo de quebrantar la seguridad jurídica preventiva inscribiendo documentos apócrifos, impulsa a los registros a buscar caminos alternativos para evitar esta inexactitud registral.

Ante la presunción de Ilícitos, es necesario saber cuál debe ser el proceder del funcionario público (registrador) que verifica indicios de un documento que no es auténtico.

Nos referimos a indicios y no certezas porque en nuestro sistema jurídico sólo el juez puede concluir en que existe el ilícito y resolver en consecuencia.

En el ordenamiento jurídico argentino, el funcionario público está obligado por la legislación penal a denunciar todos los ilícitos de los que tomen conocimiento en ocasión del ejercicio de su actividad, lo que dará inicio a un expediente judicial (artículo 287 del Código Penal).

También deviene esta obligación, por lo normado en el artículo 39 de la Ley 17801, que dispone lo siguiente: “La guarda y conservación de la documentación registral estará a cargo de quien dirija el Registro, quién deberá tomar todas las precauciones necesarias a fin de impedir el dolo o las falsedades que pudieran cometerse en ella”. La guarda y conservación de la documentación registral, es responsabilidad de quien dirija el registro, obligándolo a tomar precauciones, a establecer medidas previas a la comisión de esos hechos ilícitos, a arbitrar los medios necesarios a fin de imposibilitar o entorpecer hechos ilícitos con incidencia registral.

La norma no define en que consiste, sino su finalidad, que es el impedimento del dolo o las falsedades. Y parece claro que los medios serán dispuestos por cada legislador local (artículo 38 de la Ley 17801: organización de los Registros serán establecidos por las leyes

y reglamentaciones locales) pero siempre enderezados a ese fin, debiendo integrarse con todo el ordenamiento.

Si bien no es novedosa la actividad ilícita perpetrada y relacionada con inmuebles dado que históricamente los títulos sobre ellos fueron objeto de falsedades o irregularidades, en la actualidad se ve con mayor frecuencia la creatividad para la configuración de delitos relacionados con ese tipo de bienes. Es así que los organismos registrales deben encontrarse a la altura de las circunstancias para prevenir e impedir la comisión de actividad delictual en detrimento de los titulares de los derechos en cuestión.

Ante esta cuestión los registros deben adoptar procedimientos de prevención y de resguardo destinados a detener, evitar y obstaculizar la concreción de ilícitos con incidencia registral, garantizando a su vez los derechos de los interesados de la manera más eficaz y segura

Por supuesto que la actividad que pueda realizarse en sede administrativa nunca resultará suficiente si no se encuentra acompañada de manera necesaria e indefectible, por la acción de la autoridad judicial, por medio de sus resoluciones o dictado de medidas cautelares como las medidas de no innovar, anotación de Litis e indisponibilidad del inmueble, las cuales serían suficientes para impedir que el delito cometido produzca consecuencias ulteriores.

En provincia de Buenos Aires se adoptaron, tanto en el ámbito notarial como el judicial, caminos alternativos para evitar ciertas inexactitudes registrales, medidas de seguridad documental como ser:

1- la exigencia de folio de seguridad, tanto notarial como judicial: se realiza un control de autenticidad documental mediante la utilización de Folios de seguridad notarial, que deberán estar vinculados a los documentos notariales que correspondan ingresar al Registro. Estos folios reúnen distintas medidas de seguridad para evitar posibles adulteraciones y garantizar su trazabilidad (DTR 16/1979, 7/1980, 3/2023)

De la misma manera, todo documento judicial de la Provincia de Buenos Aires cuya inscripción se solicite al Registro, deberá ser acompañado de un folio de seguridad suscrito por el titular del órgano que lo emite (DTR 8/1995, 6/2010).

2- Verificación en la Mesa de Entradas Virtual (MEV) de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires atento haberse recepcionado documentos ficticiamente expedidos pues se ha constatado la inexistencia de los procesos objeto de los documentos en cuestión, como así también irregularidades en la expedición de los folios de seguridad ingresados (DTR 6/2017).

Con ellos se logró reducir esta modalidad, sin embargo, los hechos fraudulentos subsistieron.

Toda esta temática ha sido abordada en el II Foro Internacional de Derecho Registral celebrado en Santa Fe en el año 2009 y la Jornada Notarial Argentina organizada en Mar del Plata en el año 2010, que establecieron como conclusión, que ante la presunción de un ilícito el registrador solo puede efectuar la denuncia penal y dar a publicidad la denuncia realizada sin que ello genere obstáculos para disponer del derecho, Los jueces serán los que en el marco del debido proceso ordenarán medidas cautelares o al dictar sentencia declarando la nulidad oficiarán para cancelar el asiento viciado. El acto es válido hasta que una sentencia lo declare. Estos conceptos se refuerzan en el Código Civil y Comercial que establece que la nulidad en todos los casos debe sustanciarse (art 383).

Y “...que los operadores no deben permanecer inactivos frente al indicio de haberse producido hechos generadores de un asiento viciado. Esa actividad debe enmarcarse en la normativa vigente y que frente a esta problemática resulta conducente un procedimiento preventivo (administrativo registral) que respete los principios del debido proceso legal y que provea una publicidad registral del mismo, quedando en todos los casos sujeto a revisión o amparo judicial”. Es decir, declaró la necesidad de consagrar un procedimiento preventivo-administrativo registral, sujeto en todos los casos a revisión judicial.

Normativa del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires-Disposición Técnico Registral N° 11/2010

Atento el aumento y proliferación de ilícitos con incidencia registral y dada la problemática derivada de los documentos sin respaldo de legalidad suficiente y de los asientos registrarles irregulares derivados de esos documentos, hicieron necesaria la implementación

de un procedimiento registral al efecto, de naturaleza administrativa destinado a hacer frente a los delitos con incidencia registral. Este procedimiento faculta al organismo a tomar las acciones necesarias a efectos de prevenir y advertir sobre la existencia de algún asiento viciado, provocado por un documento apócrifo o falso o sin matricidad, a dar a publicidad situaciones fuera de la ley, en mérito a las pruebas indubitadas de las cuales surgen que los mismos carecen de todo efecto jurídico, otorgando la correspondiente intervención al órgano jurisdiccional competente para su conocimiento y resolución.

La advertencia de este posible ilícito no solo surge al producirse la calificación de un documento, sino que la mayoría de las veces son los titulares de dominio como de otros derechos y los funcionarios autorizantes los que se presentan en el organismo a poner en conocimiento de la situación acaecida, requiriendo un resguardo respecto de las inscripciones de dominio afectadas.

Es así que, en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, luego de las conclusiones arribadas en II Foro Internacional de Derecho Registral celebrado en Santa Fe en el año 2009 y la Jornada Notarial Argentina organizada en Mar del Plata en el año 2010, con los fines de adecuar la normativa a la nueva realidad registral, se dicta la Disposición Técnico Registral N° 11/2010, que dispone lo siguiente:

“ARTÍCULO 1°. Toda vez que se tome conocimiento en sede registral, de la presunta destrucción, sustitución, adulteración y/o falsificación de asientos registrales o supuesta falsedad instrumental en documentación inscripta y/o a inscribir en este Registro, se actuará conforme al procedimiento que se explicita en la presente.

ARTÍCULO 2°. El agente y/o funcionario que reciba comunicación de funcionario competente, denuncia directa por parte interesada o advierta alguna de las supuestas irregularidades indicadas en el artículo anterior, dará inmediato conocimiento de ello a su superior jerárquico quien procederá a comunicar la situación al Departamento Jurídico, División Contencioso Registral, Sector Causas Penales, para la apertura del expediente correspondiente.

ARTÍCULO 3°. Producida la formación del expediente indicado, el Departamento Jurídico, División Contencioso Registral, Sector Causas Penales, tramitará todas las actuaciones que deriven del hecho en cuestión y dispondrá, en caso de corresponder, mediante providencia fundada, “el resguardo administrativo” de las inscripciones de dominio afectadas, comunicando al Departamento involucrado, para que se adopten las medidas de prevención respecto de las mismas consignando la siguiente nota: “Resguardo administrativo, artículo 3° DTR 11./2010: no se expida copia ni informe ni certifique, califique y/o inscriba sin previa actuación que lo disponga en el expediente N° 2307-.... que se formó al efecto.”

Es decir que de las actuaciones en trámite pueden surgir la necesidad de disponer un “resguardo administrativo” sobre la inscripción dominial, para su publicidad registral. Esta expresión “resguardo administrativo” analizada junto a lo dispuesto en el artículo 39 de la ley 17801, se desprende que es una obligación del registrador de custodiar, tener su guarda, conservar la documentación archivada en el registro para evitar adulteraciones, enmiendas o correcciones dolosas en las mismas. Esto no implica impedir la publicidad, sino ser expedida con las constancias de las actuaciones administrativas formadas al efecto.

Asimismo, en los considerandos de esta Disposición Técnico Registral, se aclara que a los efectos de evitar posibles confusiones con la terminología utilizada respecto del referido expediente a tramitar y las medidas cautelares que emanan de los organismos jurisdiccionales, resulta conveniente dejar establecido que el mismo es una medida administrativa que **no cumple ningún carácter cautelar ni obstaculiza la disponibilidad de los derechos, sino que se destina al mayor resguardo y lograr mayor seguridad en la labor registral a partir del mismo y respecto de los dominios que resulten vinculados al caso.**

ARTÍCULO 4°. El Departamento Jurídico, División Contencioso Registral, Sector Causas Penales, recabará informes a organismos e instituciones públicas o privadas, personas físicas y/o jurídicas, como así también se practicarán las diligencias necesarias tendientes a dilucidar la situación planteada. En caso de considerarse pertinente, elevará el proyecto de denuncia penal, para su formulación por el Director Provincial y/o Director Técnico

del Registro de la Propiedad. De no existir mérito suficiente para efectuar la denuncia penal, la Dirección Provincial dejará sin efecto el “resguardo administrativo” oportunamente ordenado.

ARTÍCULO 5°. Igual criterio al expresado, se adoptará cuando la irregularidad se anoticie ante este Organismo por terceros con “interés legítimo”. Si éste expresare fehacientemente su voluntad de efectuar la correspondiente denuncia penal, el Departamento Jurídico, División Contencioso Registral, Sector Causas Penales, actuará conforme al procedimiento establecido en la presente, con la salvedad de derivar la responsabilidad de radicación de dicha denuncia en sede judicial por el término de 30 días, vencido el cual, será realizada la misma de conformidad al artículo 4°.

ARTÍCULO 6°. En los supuestos de formularse denuncia penal y sin perjuicio del tratamiento registral de la documentación que fuere presentada (de publicidad y/o inscripción), se comunicará en forma inmediata a la autoridad judicial competente de la causa penal respectiva “el resguardo administrativo”, en caso de que se hubiere ordenado, como así también, toda presentación que se realice. La misma comunicación se practicará en todas las actuaciones judiciales o administrativas con vinculación al caso que el Registro de la Propiedad tuviere conocimiento.

El resguardo administrativo dispuesto será comunicado a los funcionarios judiciales intervinientes, a los efectos de que, si lo estiman pertinente, procedan al dictado de una medida cautelar.

ARTÍCULO 7°. En los expedientes administrativos con causas penales originados con anterioridad a la presente Disposición Técnico Registral se procederá a realizar un estudio exhaustivo y pormenorizado de los mismos, a los fines de proceder a su depuración o archivo o verificar su estado procesal a través de la compulsión de las actuaciones judiciales.

ARTÍCULO 8°. En los supuestos de falsedad instrumental comprobada en las actuaciones, se consignará la siguiente nota: “Previénese inautenticidad de actos registrales en los folios antecedentes de la cadena causal del transmitente, expediente N° 2307-....”.

En el caso de que en el expediente administrativo se pruebe la falsedad instrumental, la nota en la inscripción de dominio hará referencia a la prevención de inautenticidad de actos registrales en los folios antecedentes de la cadena causal del transmitente.

Es cierto que la terminología de “inautenticidad” no es la más acorde, ya que parecería que se la declaró en el expediente administrativo, con lo cual el registrador se estaría arrojando facultades jurisdiccionales que no posee y que es el poder judicial quien debe declarar la inautenticidad y las consecuentes medidas cautelares.

Cabe aclarar que la tramitación y conclusión de un expediente administrativo no faculta al registrador a dar de baja un asiento, debe esperar la resolución judicial que lo ordene.

En los supuestos en que el registrador avance sobre los límites de sus funciones, implicará asumir responsabilidades adicionales por los eventuales daños que genere, ya que la cancelación de un asiento produce la pérdida de la prioridad ganada y una publicidad engañosa. Hasta que no se declare la nulidad, inexistencia o falsedad en sede judicial, deberá permanecer inalterable el asiento.

Casuística de supuestos de ilicitud en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires

Las acciones fraudulentas más variadas dan origen a estos casos, como ser sustituir personas, emplear documentos de identidad fraguados, falsificar mandatos, documentos notariales, constancias administrativas. Mediante ellos se consumen ventas, cancelaciones de gravámenes y otros derechos reales, todos fraudes registrales para consumir la estafa, el fraude inmobiliario.

El fraude documental comprende también los documentos judiciales (oficios fraguados de cancelación de embargo e hipotecas, o testimonios de transmisiones sucesorias, o títulos de adquisición judicial (ej. sentencia de usucapión).

Estos asientos viciados, son provocados en algunos casos, por documentos legítimos, pero de contenido ilegítimo o documentos que se confeccionan imitando totalmente a los documentos notariales o a los documentos judiciales, dotándolos de la misma apariencia formal externa, que identifica a los verdaderos o auténticos.

Existe una amplia casuística con relación a estos casos y mencionaremos a modo de ejemplo, los más frecuentes.

A) Documentos Notariales:

1) Casos de Escrituras sin matricidad-Poder apócrifo

Ante la denuncia recibida, ya sea por parte de un notario o de un particular, de la presunción del otorgamiento de un poder falso, lo primero que se realiza es constatar la inscripción de dominio que puede ser afectada por la maniobra ilícita con el fin de verificar si se ha registrado algún documento, tomando como medida preventiva la retención de esa inscripción de dominio. El abogado instructor a cargo de la actuación administrativa puede solicitar al colegio profesional correspondiente informe acerca de la matricidad o no del poder en cuestión, si es que el denunciante no lo ha solicitado. En caso de no contar con matricidad, se procederá a realizar el resguardo administrativo y la denuncia penal respectiva.

El problema aquí es que a veces la denuncia de la presunción de falsedad de un documento surge cuando el que adquirió en base a la escritura pública sospechosa ha transmitido luego su derecho a otras personas, debiendo el interesado concurrir a la vía judicial correspondiente a fin de obtener la declaración de su derecho.

2) Caso de sustitución de personas

3) Casos de doble venta

El titular de dominio antecedente transmite en distintas oportunidades el mismo inmueble a distintos sujetos.

Puede suceder que alguno de los actos otorgados contara con certificación expedidas de manera irregular, ante la omisión de publicitar el asiento de registración de uno de los documentos notariales en cuestión, pero dicho error no puede convalidar la existencia de derechos incompatibles instrumentados ambos en sede notarial sobre la misma cosa, ya que el titular de dominio antecedente no puede desconocer la venta realizada previamente.

Ante estas situaciones, deberá ser la autoridad judicial competente quién dirima la cuestión legal del inmueble.

4) Casos de “Doble Venta”, en el que uno de los documentos incompatibles es una subasta judicial

En estos casos al ingresar el documento de origen judicial que ordena la registración de un inmueble a favor del adquirente en subasta, surge en la inscripción de dominio involucrada que el titular de dominio antecedente transmitió el bien a otro sujeto.

Existen derechos incompatibles instrumentados uno en sede notarial y otro en sede judicial sobre la misma cosa. Sin perjuicio de que se advierte que el acto de transmisión por vía notarial se realizó encontrándose el titular del derecho desapoderado, ya que la fecha de ejecución de la subasta es anterior al documento notarial referido, es necesario un pronunciamiento judicial que indique cuál de los documentos prevalece.

5) Caso de Fuga de Hipoteca

Un sujeto adquiere un inmueble, gravando el mismo con derecho real de hipoteca. Al registrarse el mismo, se omite publicitar en la inscripción de dominio respectiva, la Hipoteca en cuestión. Al tiempo, ese sujeto vende dicho bien, registrándose en la inscripción de dominio respectiva, sin hacer referencia al gravamen.

Posteriormente, el acreedor advierte la omisión aludida, dando inicio a actuaciones administrativas, en virtud de las cuales se procede a publicitar la vigencia del gravamen hipotecario y a realizar la denuncia penal correspondiente atento que el vendedor-deudor no puede alegar el desconocimiento del derecho real de hipoteca fundamentado en el artículo 1009 del CCCN que dispone “...quién de mala fe contrata sobre esos bienes como si estuvieran libres debe reparar los daños causados a la otra parte si ésta ha obrado de buena fe”.

Al respecto el artículo 1893 in fine del CCCN prevé que “...no pueden prevalecerse de la falta de publicidad quienes participaron en los actos, ni aquellos que conocían o debían conocer la existencia del título del derecho real”, norma que tiene su correlato en el artículo

20 de la Ley 17801 que agrega “...en caso contrario, quedarán sujetos a las mismas responsabilidades civiles y sanciones penales que pudieran corresponder.

Que, a su vez, y sin perjuicio de la irregular registración realizada oportunamente, se advierte la falta de actuar diligente del notario interviniente que debió haber reparado en la constitución del gravamen hipotecario instrumentado en el documento notarial antecedente, no pudiendo alegar el desconocimiento por el efecto de la publicidad cartular”.

B) Casos de documentos judiciales falsos, en los que se ordenan:

1) levantamientos de medidas cautelares

Usualmente se advierte la irregularidad, al ingresar la reinscripción de la medida cautelar, o su ampliación, y de las constancias registrales surge que la misma se encuentra levantada.

Hoy se encuentra vigente la Disposición Técnico Registral N° 8/2019 mediante la cual se habilita el ingreso de documentos judiciales con firma electrónica/digital por medio de los cuales se ruega la anotación de medidas cautelares, sus reinscripciones, modificaciones y levantamientos, remitidos por la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires a través de un servicio web y enviados exclusivamente a un domicilio electrónico de este Organismo. Con ello, además de implementar nuevas herramientas tecnológicas, es una forma de asegurar que dichos oficios sean librados directamente desde los órganos jurisdiccionales que dictan ese pronunciamiento.

Sin embargo, hay que tener en cuenta que al Registro ingresa documentación librada desde órganos judiciales de otras jurisdicciones, por lo cual, continúa la posibilidad de anotarse documentos judiciales fraguados.

2) registración de Subastas y los procesos resultan inexistentes

3) Casos de ingreso de documentación judicial que no reúne los requisitos mínimos para su inscripción y que sin embargo en estos casos el proceso judicial si existe

Se notifica al juzgado de las ordenes de libramiento que han ingresado, procediendo a la retención de las inscripciones de dominio o la prevención de ellas, de acuerdo al caso.

En todos estos supuestos mencionados, luego de recabar la información necesaria de la que se desprenden indicios de la registración de un documento apócrifo, se realiza el resguardo administrativo de las inscripciones de dominio involucradas, dejando constancia de todo dato de la causa penal si estuviera iniciada y a la espera de su resolución o al menos del dictado de una medida cautelar al efecto.

C) Casos de documentos con apariencia de ser auténticos, sin ningún reflejo registral: aquí no se realiza ningún tipo de retención, ni de prevención, ni resguardo administrativo, en función de que no corresponde ningún dato de lo expuesto en el documento apócrifo con las constancias registrales, ni los datos del bien, ni de la inscripción de dominio, ni del disponente, ni del número del presunto ingreso al organismo.

D) Caso Battel -Documento judicial de declaratoria de herederos falso. RCR 50/2010

Se presenta el Sr. J.J. Battel en el organismo, acompañando declaración testimonial brindada en el marco de una IPP, denunciando ante una UFI, la usurpación de un lote de titularidad de sus padres, ambos fallecidos. Acredita su interés y legitimación de acuerdo al documento judicial de declaratoria de herederos respectivo, juicios sucesorios tramitados en el Departamento Judicial de Lomas de Zamora.

De los asientos registrales surge registrado un documento judicial de declaratoria de herederos a favor de A.L. Castro, desde autos tramitados ante el Departamento Judicial de La Plata.

De las constancias del expediente administrativo, surge acreditada la inexistencia del proceso sucesorio mediante el cual se librara la documentación apócrifa ingresada al organismo, ya que el juzgado en cuestión informa que de los sistemas informáticos de su juzgado y de la receptoría general de expedientes no surgen datos de los autos requeridos.

El Registro en este caso, mediante el dictado de una Resolución Contencioso Registral, consideró que se advierte de manera indubitable la apocrificidad del documento que generó el asiento viciado, que carece de todo efecto jurídico y que de no subsanarse tal anomalía, además de provocar serios perjuicios al titular del bien, se estaría convalidando en delito a través del mantenimiento formal de sus efectos, hizo retrotraer el dominio tomando

relevancia al asiento correspondiente al Sr. J.J. Battel, a los fines de restablecer la exactitud registral y por ende la debida concordancia entre la realidad jurídica registral y extra registral.

Decisión que se toma en el año 2010, teniendo en consideración que el Registro no puede permanecer inactivo frente a la comprobación de haberse producido hechos generadores de un asiento viciado. Es uno de los pocos casos en que se decidió tomar ese criterio

Corolario

Al detectarse indicios de ilicitud de documentos y/o asientos, proceder al “resguardo administrativo” y la consecuente denuncia penal, hay una necesidad imperiosa de que los órganos judiciales dicten medidas cautelares, de manera de respaldar y reforzar ese actuar preventivo, salvaguardando el derecho de los interesados, ya que de lo contrario, en varias situaciones al pasar un tiempo prudencial o no expedirse el órgano judicial sobre la cuestión denunciada, el registrador se ve a compelido a dejar sin efecto esas medidas de resguardo, con las consecuente inseguridad jurídica que conlleva.

BIBLIOGRAFIA

- “Código Civil y Comercial” Clusellas, Eduardo G., Tomo 9-Ley 17801
- “Elementos de Derecho Registral Inmobiliario” de Villaro, Felipe
- “Inexactitudes Registrales. Fé Pública Registral”. Cúneo, María M. Revista Registral N° 1/2019
- “Fraude Inmobiliario. Utilización de la Inscripción Registral” Ruiz de Erenchun, Alberto.
- II Foro Internacional de Derecho Registral. Santa Fe, año 2009
- Jornada Notarial Bonaerense, Mar del Plata, año 2010
- Decreto Ley 11643/63 y Decreto Reglamentario 5479/65
- Disposiciones Técnico Registrales N° 6/2010, 11/2010, 6/2017, 8/2019, 3/2023