



Corte Suprema de Justicia de la Nación

Buenos Aires, 15 de Diciembre de 2022

Vistos los autos: "Recurso de hecho deducido por la parte actora en la causa Morán, Héctor Fabio c/ Provincia de Formosa (Registro de la Propiedad Inmueble) s/ sumario", para decidir sobre su procedencia.

Considerando:

Que el recurso extraordinario, cuya denegación origina la presente queja, es inadmisible (artículo 280 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación).

Por ello, se desestima la presentación directa y se declara perdido el depósito. Notifíquese y, previa devolución de los autos principales, archívese.

DISI-/-

-/-DENCIA DEL SEÑOR VICEPRESIDENTE DOCTOR DON CARLOS FERNANDO ROSENKRANTZ

Considerando:

1º) Que el 7 de febrero de 2014 el escribano Héctor Fabio Morán solicitó al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Formosa certificados de bloqueo de los inmuebles inscriptos en las Matrículas FRM 6188 y FRM 10894 -a fin de confeccionar escrituras públicas de compraventa-; los que le fueron expedidos libres de gravámenes para la venta.

El 10 de febrero, día en que se suscribieron los boletos de compraventa, el director del Registro le comunicó telefónicamente al notario que en las certificaciones había mediado una fuga registral, por lo que requería su devolución. Al reiterar tal pedido por escrito el 17 del mismo mes, el Registro informó que en ambos certificados de dominio el registrador había incurrido en un error involuntario al omitir la publicidad de la hipoteca en primer grado que gravaba ambos inmuebles, inscripta inicialmente el 7 de febrero de 1994. Expuso que el 6 de diciembre de 2013 se había hecho el pedido de reinscripción, que fue desestimado por no haberse acompañado testimonio inscripto o segundo testimonio de las escrituras; que el 5 de febrero de 2014 se había reingresado la solicitud, cumpliéndose con lo exigido legalmente; y que el 7 de febrero de 2014 el Registro había decidido por resolución 1/14 transformar el citado rechazo en una inscripción provisional (considerando



Corte Suprema de Justicia de la Nación

que debió haberse tomado razón de tal circunstancia desde el inicio), rectificar los asientos en los folios reales y tener por re-inscriptas definitivamente ambas hipotecas desde el 6 de diciembre de 2013.

El mismo 17 de febrero el escribano, que comunicó todas las circunstancias acontecidas a las partes (quienes insistieron en seguir adelante con los instrumentos), autorizó las escrituras públicas relacionadas con los boletos suscriptos, en función de las certificaciones de bloqueo. El notario estimó que las peticiones del Registro no se hallaban fundadas en derecho y que su obligación era cumplir con la transmisión dominial requerida. El 24 de febrero el Registro resolvió inscribir provisionalmente las ventas de los inmuebles, rechazando luego por resolución 2/14 los recursos de reconsideración incoados por el actuario.

2º) Que Héctor Fabio Morán interpuso recurso judicial contra la resolución administrativa registral 2/14, mediante la cual el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Formosa no hizo lugar al recurso de reconsideración incoado en relación a la resolución 1/14 dictada por el jefe de dicho organismo. Posteriormente, readecuó el planteo recursivo promoviendo, en nombre propio y en representación de la adquirente, demanda contenciosa administrativa a fin de que se inscribiesen de forma definitiva las escrituras traslativas de dominio suscriptas, sin reconocer la preexistencia de ningún gravamen.

Al contestar el traslado de la demanda, la Provincia de Formosa solicitó la citación como tercero del acreedor hipotecario -admitida por los magistrados-, quien interpuso en ambos procesos una excepción de falta de legitimación activa. Por otra parte, la adquirente de los dos inmuebles también se presentó en los expedientes para tomar intervención, reconociendo y haciendo propias todas las actuaciones cumplidas en su representación por el notario (sin perjudicar lo que en nombre propio aquél venía realizando), siendo aceptada su participación como parte coadyuvante.

3º) Que el Superior Tribunal de Justicia de la Provincia de Formosa decidió, por mayoría, hacer lugar a la excepción de falta de legitimación activa. Para así resolver, sostuvo que el señor Morán se había presentado en calidad de escribano y en nombre de la adquirente, sin adjuntar documentación que acreditase la representación invocada. Explicó que la obligación de tramitar la inscripción no podía implicar una representación de intereses ajenos sin solución de continuidad. Señaló que los intervenientes del acto de compraventa debían reclamar la inscripción definitiva y que el notario carecía, a tal efecto, de un derecho subjetivo o interés legítimo (es decir, que no estaba habilitado legalmente para solicitarla, conforme al artículo 1º del código de rito). Resaltó que la adquirente de los dos inmuebles fue admitida en los procesos subordinada a la parte que coadyuvaba, por lo que su actuación posterior no podía subsanar la falta de



Corte Suprema de Justicia de la Nación

legitimación activa primigenia.

El juez Alucín, que votó en disidencia, refirió que la cuestión de fondo era netamente administrativo registral y la tramitación de la inscripción era para el escribano una obligación de resultado inherente a su labor y pasible de comprometer su responsabilidad profesional. En consecuencia, adujo, el notario tenía un interés legítimo en obtener un pronunciamiento judicial que rectificase lo resuelto por el Registro. Asimismo, indicó que el decreto-ley 719 y su reglamentación habilitaban al actuario, sin necesidad de un poder, a representar a los otorgantes de la escritura ante los registros y tribunales. En este caso, remarcó, la adquirente se presentó y reconoció como propios los actos procesales cumplidos por el señor Morán, ratificando su actuación. Por ende, concluyó, la decisión firme de admitirla como parte coadyuvante resultaba contradictoria con admitir la falta de legitimación activa y rechazar la demanda.

A su vez, avanzando sobre el resto de las cuestiones planteadas, el juez Alucín consideró que debía desestimarse la excepción de prescripción interpuesta y admitirse la acción. Destacó que, una vez denegada la reinscripción de la hipoteca, la escribana responsable no insistió en una inscripción provisoria, dejando libre el folio y matrícula, por lo que el organismo registral emitió un certificado de "libre venta" que habilitaba a extender la escritura, cuya eficacia y validez no estaba limitada por ninguna norma. En este marco, estimó que no

se trató de una "fuga registral" sino de un intento tardío de reinscripción de garantía real y que el error involuntario que se alegó no podía ser considerado como tal ya que no se había cumplido con el fin jurídico esencial de publicidad (conf. artículo 2º ley 17.801). Manifestó que el rechazo de demanda implicaría una vulneración de la seguridad jurídica que deben tener las certificaciones y que el Registro no podía observar una escritura o negarse a su inscripción por información que él mismo había omitido en tiempo y modo oportuno.

4º) Que contra el pronunciamiento del Superior Tribunal de Justicia de la Provincia de Formosa interpuso recurso extraordinario la parte actora, cuya denegación dio origen a la presente queja.

El apelante arguye que la sentencia impugnada es arbitraria ya que prescindió de hechos y pruebas relevantes para la solución del pleito y aplicó erróneamente la ley 17.801, la ley provincial 719 y el Código Civil (entonces vigente), que le dan legitimación para promover una demanda como la de autos.

Explica que el artículo 6º de la ley 17.801 dispone que la situación registral de inmuebles "*solo variará a petición del autorizante del documento*" siendo, entonces, su intervención necesaria y su obligación de resultado. Destaca que los artículos 8º y 9º establecen que el Registro debe examinar la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos, pudiendo rechazar la inscripción en casos de nulidad absoluta y que, en



Corte Suprema de Justicia de la Nación

cambio, tiene la obligación de inscribir definitivamente los instrumentos que no contengan vicios y hayan sido expedidos conforme al certificado pertinente (como sucedió en las escrituras bajo estudio).

Indica que, si el requirente no está de acuerdo con una observación, la misma ley 17.801 lo habilita a solicitar al Registro una rectificación y, en su caso, promover un recurso o la impugnación que estimare correspondiente (otorgándole al escribano, pues, legitimación judicial). Al respecto, cita antecedentes de distintas jurisdicciones en favor de la facultad de los notarios de recurrir judicialmente decisiones del Registro referidas a las escrituras pasadas ante ellos. Añade que el decreto-ley 447/70 provincial le confiere al actuario carácter de interesado, disponiendo en su artículo 9º la potestad de recurrir por reconsideración o por demanda contencioso administrativa, y que el Código Procesal Administrativo de la Provincia de Formosa habilita la tutela judicial de los intereses legítimos.

En esta línea de razonamiento remarca que, si su intervención es necesaria en la inscripción, tiene un interés legítimo en su carácter de autorizante para perfeccionarla; máxime, cuando el vicio que el Registro enrostró no afectó a la escritura de venta sino al certificado de bloqueo registral libre de gravamen expedido por el propio organismo público. Es decir, que tiene un interés en obtener la invalidación de un acto irregular: la revocación ilegal del certificado.

En lo que respecta a la ausencia de documentación que acredite la representación de la adquirente -invocada por el tribunal-, señala que inició las acciones a título propio y en nombre de la parte compradora. Ello, refiere, amparado por la reglamentación del artículo 23 de la ley provincial 719, que establece que *"para la tramitación de inscripciones en Registros...y en los Tribunales que tuvieran competencia previa en tales inscripciones, el escribano o autorizante...no requerirá poderes que lo faculten... siendo suficiente la sola manifestación del Notario de que lo hace cumpliendo las instrucciones del compareciente interesado en la inscripción"*.

Expone que el propio tribunal admitió desde un inicio su doble carácter, sin objetar ningún defecto de personería. Por lo tanto, manifiesta, carece de todo sentido impugnar la representación en la sentencia, lo que importa una confusión entre la falta de legitimación activa y la falta de personería (que, en todo caso, debió haber sido advertida al inicio del proceso, intimando su acreditación, y no al final, consagrando un total estado de indefensión). Por lo demás, resalta que la compradora compareció y ratificó la actuación, no existiendo intereses contrapuestos entre las coadyuvantes.

Alega que la decisión de hacer lugar a la excepción de falta de legitimación activa y, por ende, tornar inoficioso el tratamiento de las demás cuestiones planteadas resulta lesivo de la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario (privándolo de su función pública delegada por el Estado), la garantía de



Corte Suprema de Justicia de la Nación

defensa en juicio (vedándole el acceso a la jurisdicción) y el derecho de propiedad. Sobre el particular, remite a las consideraciones del voto en disidencia.

Por último, aduce que el Superior Tribunal interpretó errónea y arbitrariamente los artículos 1006, 1007 y 1008 del Código Civil, convalidando la reinscripción de una hipoteca con meras fotocopias simples (sin primero ni segundo testimonio), y desconoció el artículo 37 de la ley 17.801, que regula la caducidad de la hipoteca, para el caso de que no sea renovada antes de su vencimiento.

5º) Que el objeto de debate en este pleito quedó circumscripto a determinar si el notario tiene legitimación activa para impugnar judicialmente una decisión del Registro de la Propiedad Inmueble provincial; planteo que remite a la interpretación y valoración de hechos y pruebas y al examen de normas de derecho común, local y procesal, que son materias propias de los jueces de la causa y, en principio, ajenas a la vía del artículo 14 de la ley 48.

Sin embargo, corresponde hacer una excepción cuando la sentencia no constituye una derivación razonada del derecho vigente con aplicación a las circunstancias comprobadas en la causa o revela un exceso ritual susceptible de frustrar los derechos de defensa en juicio y debido proceso del recurrente. Ello es, precisamente, lo que ha sucedido en el *sub lite*. Una lectura detenida de los escritos del actor permite colegir que,

primando cuestiones formales y dejando de lado la búsqueda de la verdad objetiva, el voto mayoritario del Superior Tribunal de la Provincia de Formosa omitió examinar los sólidos argumentos y planteos conducentes presentados por el actor. Tal circunstancia habilita la revocación del pronunciamiento por arbitrariedad.

En efecto, existen serios fundamentos del señor Morán que exigían, como mínimo, un análisis más profundo del asunto. Entre ellos, cabe destacar los siguientes:

a) la tramitación de la inscripción de las escrituras públicas de compraventa es para el escribano una obligación de resultado inherente a su labor y pasible de comprometer su responsabilidad profesional. Por lo tanto, tendría un interés legítimo en obtener un pronunciamiento judicial que rectifique lo resuelto por el Registro (esto es, legitimación judicial, siendo un "interesado" en los términos del artículo 9º de la ley 17.801 y normas concordantes citadas en el recurso). Máxime, cuando los instrumentos traslativos de dominio presentados para la inscripción no contenían vicios sino que fueron realizados conforme los certificados de bloqueo expedidos por el propio Registro;

b) la decisión de admitir a la adquirente de los inmuebles como parte coadyuvante -quien se presentó en los pleitos y reconoció como propios los actos procesales cumplidos por el notario, ratificando su actuación; arg. artículo 23 de la ley provincial 719- podría ser considerada contradictoria con la



Corte Suprema de Justicia de la Nación

procedencia de la excepción de falta de legitimación activa y el consiguiente rechazo de la demanda; y

c) la priorización de las cuestiones formales introducidas ha dejado sin resolver el fondo del asunto, que resulta relevante en cuanto compromete a la seguridad del tráfico inmobiliario, la publicidad de los registros y el contorno de los derechos involucrados. En efecto, el fallo inconcluso ameritaría un análisis complejo referido, entre otros aspectos, a si hubo o no un supuesto de fuga registral, si se trató de un error involuntario del Registro (que debió haber hecho la reinscripción provisoria de la hipoteca), si existió caducidad en los términos del artículo 37 de la ley 17.801, si el Registro estaba obligado a efectuar las inscripciones libres de gravámenes conforme al certificado de bloqueo que él mismo expidió, si el conocimiento de las situaciones por parte del escribano y los otorgantes de las escrituras era relevante para la solución del pleito, si el notario actuó conforme a derecho o si debe prevalecer la posición del acreedor hipotecario o de la adquirente.

En este marco, resulta arbitrario prescindir de todas estas circunstancias y, con un desmedido rigorismo formal, como lo hizo el *a quo*, evitar adentrarse en el fondo del asunto y admitir la excepción de falta de legitimación activa incoada por el tercero citado al proceso.

Por lo expresado, se declaran procedentes la queja y el recurso extraordinario, y se deja sin efecto la decisión apelada. Con costas (artículo 68 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación). Vuelvan los autos al tribunal de origen a fin de que, por medio de quien corresponda, proceda a dictar un nuevo fallo con arreglo a lo expresado. Reintégrese el depósito. Notifíquese, devuélvanse digitalmente los autos principales y remítase la queja para su agregación.



Corte Suprema de Justicia de la Nación

Recurso de queja interpuesto por **Héctor Fabio Morán**, representado por los
Dres. Leandro E. Ferreyra y Raúl G. Ferreyra.

Tribunal de origen: **Superior Tribunal de Justicia de la Provincia de Formosa**.