

Los principios de rogación y prioridad en su interpretación y alcances a través de la jurisprudencia

Por Cecilia Scotti, Cristina Labiste, Jimena Lachalde y Alicia Masi

Alumnas de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria, 3ra Cohorte, en el marco de la materia "Principios Registrales, en colaboración con la Técnica Superior Patricia Lucero, Jefe de Trabajos Prácticos de la materia.

Cita fallo: SCBA, sent. 5/10/2016 causa B. 59.440, "G.,G.C. c/Provincia de Bs. As. Demanda contencioso administrativa"

Resumen de los antecedentes fácticos y jurídicos relevantes del caso analizado

Como se observa en la línea de tiempo (ver gráfico 1), el 28/06/1994, el notario del caso bajo análisis solicita los certificados de dominio con reserva de prioridad respecto de dos inmuebles del partido de Coronel Suárez. Si bien la escritura fue realizada dentro del plazo de los 25 días (protegidos por la reserva de propiedad indirecta) la misma no fue inscripta dentro del término de 45 días de otorgada, lo que generó que no se diera lugar a la retro prioridad.

En este sentido, la fecha a tomar en cuenta no fue la de realización de la escritura, sino la de su presentación en el Registro, el 31/10/1994. Así, con la presentación fuera de plazo, cobraron vigencia dos embargos trabados por el Banco Río sobre cada uno de los inmuebles en cuestión, dando lugar a que el organismo registral inscribiera de forma provisional la donación.

El notario al percatarse de esta situación, insta a las partes a levantar los embargos, lo cual se produce el 31/12/1994.

La situación comienza a problematizarse cuando el escribano reingresa con fecha 26/04/1995 el título notarial para su inscripción definitiva. En ese momento, peticona, de forma subsidiaria y ante cualquier eventualidad una prórroga por 180 días de la inscripción provisional. El Registro devuelve el título por constar dos medidas cautelares vigentes, sin advertir, que las mismas ya se encontraban levantadas.

El 30/11/1995 el escribano solicita una nueva prórroga, a lo que el Registro responde que deberá dar nuevo ingreso a la documentación por encontrarse vencido el plazo ostentado. El 13/12/1995 el notario presenta nuevamente la escritura. Cabe destacar que, en el transcurso de todo ese tiempo, tomaron vigencia nuevos embargos.

Ulteriormente, con fecha 18/10/1996, obra presentación de la parte actora ante el Registro, en la cual solicita la inscripción definitiva de la escritura, planteo que reitera el 23/06/1997, solicitando entonces de forma expresa, que la inscripción definitiva se realice tomando como fecha la del 26/04/1995.

Dicho trámite administrativo culminó con las resoluciones contencioso registrales 6/98 y 26/98 del 09/03/1998 y 20/07/1998 respectivamente, dispuestas por la entonces Directora del Registro de la Propiedad Inmueble, en la que se resolvió no hacer lugar a la inscripción definitiva de la escritura en cuestión.

Frente a esto, el notario promueve demanda contencioso administrativa contra la provincia de Buenos Aires, a través de la cual solicita la anulación de las resoluciones anteriormente mencionadas.

Los jueces intervinientes rechazan la demanda interpuesta por el notario aludiendo que dichos dictámenes resultan legítimos “pues han sido dictados con apego a los principios y normativa registral que resulta de aplicación al caso”.

Explican además, que el escribano “no actúa como simple gestor” sino que asume una “obligación de resultado que consiste en otorgar un instrumento válido en cuanto a las formalidades legales con su inscripción registral correspondiente”. En este sentido, los magistrados hacen real hincapié en que el notario ha incumplido en su responsabilidad de solicitar al Registro, cuantas veces fuese necesario, las prórrogas de inscripciones provisionales que estimase conveniente a los fines de mantener la prioridad. En razón de esto es que consideran que el peticionante, no “actuó diligentemente, al no solicitar en tiempo oportuno una nueva prórroga de que le fuera otorgada con fecha 26/04/1995, en tanto se presentó meses después cuando ya habían cobrado vigencia otros embargos anotados en forma condicional”.

Comprendiendo los principios de rogación y prioridad fundantes de todo el sistema registral, los jueces resaltan el impulso “insuficiente y extemporáneo” ejercido por el escribano, quien a su entender, debió “haber tomado los recaudos imprescindibles, solicitando la inscripción definitiva en tiempo oportuno”.

Asimismo, destacan que la inactividad y el incumplimiento de los procedimientos por parte del notario se advierten claramente. A entender de los jueces, ello provoca la pérdida de prioridad de la documentación por él mismo autorizada, lo que determina que la misma no se inscribiera y, de esa forma, tomaran relevancia los embargos.

Los magistrados sostienen que la demanda interpuesta no puede prosperar, y subrayan que la actuación del organismo nunca es de oficio, sino a petición de parte.

Comentario al Fallo: Interpretación y alcances a través de la jurisprudencia de los principios de rogación y prioridad.

Luego de hacer una lectura del presente laudo, de realizar un resumen de los antecedentes fácticos y jurídicos, acompañados de una línea de tiempo, podemos concluir que, por el mismo, se resuelve la situación planteada por un notario, respecto de la toma de razón de un documento ingresado al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires.

Teniendo en cuenta que el juez en su relato hace mención a los principios de rogación y prioridad, nos resulta trascendental destacar la importancia de ellos, por resultar básicos y fundamentales, ya que sobre ellos reposa nuestro sistema registral.

Al referirse a los principios registrales, distintos autores los definen como los lineamientos o las directrices orientadoras que surgen de la normativa y que regulan y hacen a la registración y publicidad de los derechos reales. Se trata además, de normas jurídicas, cuya formulación ha sido convencionalmente abreviada, de manera que una sola palabra o expresión da a conocer determinada regulación jurídica.

Estos preceptos son de suma utilidad para interpretar las bases del sistema, analizar las normas, cotejarlos con los existentes en la legislación comparada y, dentro de la misma reglamentación nacional, incluirlos o no, como líneas rectoras aplicables a los diversos registros existentes. Además, resultan directrices, para concretar la calificación de los documentos, y fundamento, para la resolución de impugnaciones.

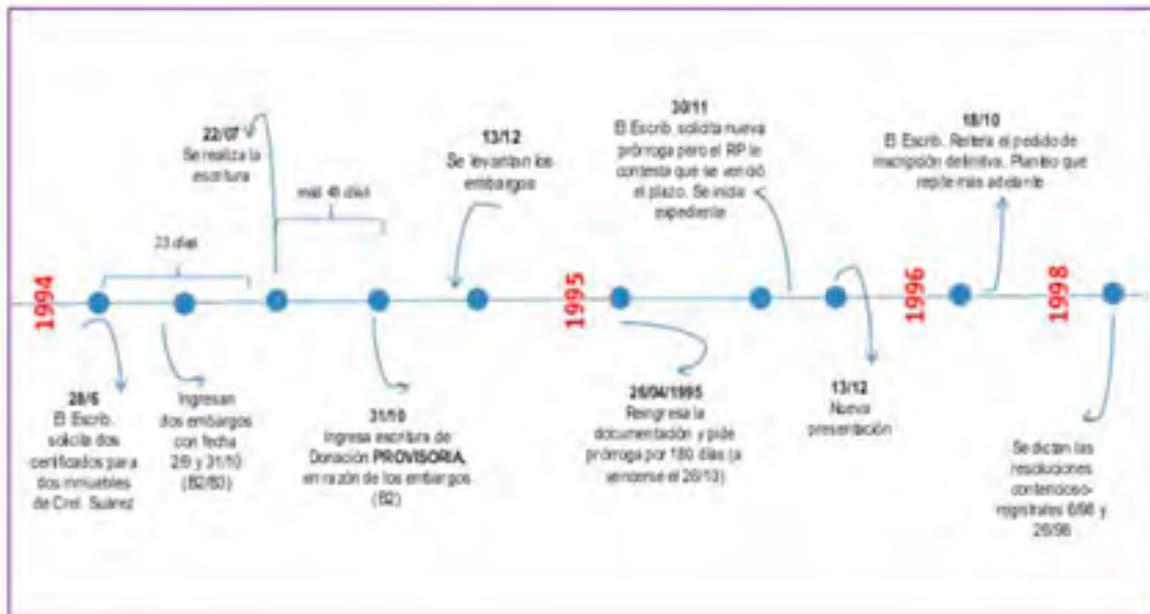
En este fallo se hace una correcta interpretación del principio de rogación, al decir del magistrado, “en virtud de este registro, por principio, nunca actúa de oficio, sino en virtud de un impulso del exterior (conforme López de Zavalia, “curso introductorio al derecho registral, pág. 403). A consecuencia de éste, la obligación de impulsar el trámite hasta su culminación se encuentra a cargo del escribano autorizante”.

Recordemos que el principio de rogación se encuentra plasmado en el art. 6 de la Ley Nacional 17.801 que reza: “la situación registral sólo variará a petición de a) el autorizante del documento que se pretende inscribir o anotar, o su reemplazante legal; b) quien tuviere interés en asegurar el derecho que se ha de registrar. Cuando por la ley local estas tareas estuvieren asignadas a funcionarios con atribuciones exclusivas, la petición deberá ser formulada con su intervención”.

De tal modo, en virtud de este principio de rogación el interesado no puede desentenderse en ningún momento del procedimiento de registración del documento, pesando en su cabeza el impulso de la registración.

A su vez, el presente fallo también se sustenta en el principio de prioridad directa o pura (art. 19 y 40 Ley 17.801) e indirecta o reservada (art. 22 al 25 Ley 17.801).

Y es que, si bien el notario cumple con la prioridad indirecta para escriturar, no lo hace así, al momento de dar entrada al documento en el Registro, dejando



lugar a que cobren vigencia los gravámenes mencionados en párrafos anteriores; y nuevamente perdiendo la prioridad, al no ingresar una prórroga en tiempo y forma.

Hay que destacar que este principio es uno de los pilares de nuestra registración, y de todo sistema registral inmobiliario, ya que el documento que ingresa primero tiene prioridad sobre los demás (prioridad directa). Y en el ámbito del sistema registral inmobiliario argentino, es una innovación en materia doctrinaria, gracias a los autores de la Ley 17.801, Edgardo Augusto Scotti y Miguel Norberto Falbo, la creación de la Prioridad Indirecta a partir de la certificación solicitada por el notario que produce la denominada 'reserva de prioridad' para el acto dispositivo que se indique en la solicitud, siempre que se utilice dentro del plazo del mismo.

El adecuado respeto a este principio garantiza una ordenada publicidad y seguridad en el tráfico jurídico inmobiliario.

Conclusión

En este caso, la aplicación de los principios registrales nos ha permitido interpretar el Derecho Registral Inmobiliario acercándolo a un caso práctico, a fin de resolver una divergencia entre el profesional (en este caso, el escribano) y el Registro. En palabras de Raúl R. García Coni: "La actividad del registrador no puede ser espontánea, sino impulsada. De tal manera el registrador no puede acomodar sus asientos a la realidad jurídica extra registral por el sólo hecho de haberse enterado de modo oficioso de que la situación registral debe variar".

Es dable entonces concluir que, sin descartar el error involuntario en el que incurrió el registrador al no leer de manera correcta las matrículas en cuestión, entendemos que recae en el escribano autorizante, la responsabilidad y obligación de impulsar el trámite hasta su culminación.