

**Recurso contra decisiones del Director General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal (Art. 2º Ley Nacional 22231). Facultad de Calificación Registral: amplitud y límites. Carácter obligatorio. Principio de legalidad: alcance. Facultad del Registro Inmobiliario para oponerse a la inscripción de documentos que lesionen el orden público.**

(Resolución del 5 de marzo de 2008 de la Excmo. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala J, en autos "Expte. Nº 20233/07 – Departamento Técnico y Jurídico Administrativo c/Reg. de la Propiedad Inmueble (Expte. Nº 486/06) s/Recurso Reg.Prop.Inmueble".

1) El principio de legalidad se traduce en que los documentos cuya inscripción se persigue reúnan todos los requisitos exigidos por las leyes a tal efecto, para lo cual será necesario efectuarles un exámen previo o calificación que asegure su validez. De esta forma, el cuidado de la legalidad constituye un elemento integrativo de la función calificadora y ésta implica siempre un juicio de valor que amerita las condiciones de lo que se examina.

2) La función del registrador si bien no debe exceder los límites que la ley establece ni invadir esferas reservadas a otros poderes del Estado, no es meramente pasiva. En efecto, no cabe duda que deberá analizar el acto jurídico vinculándolo con las constancias registrales que se encuentren relacionadas con él, debiendo observar el documento si de tal cotejo surgiera alguna falla.

3) Es una función obligatoria del registrador, que no puede dejar de cumplirla so pretexto de oscuridad o silencio de la ley. En base a ese carácter obligatorio de la función calificadora, la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha dicho que "si bien la inscripción del acto no convalida el título nulo ni subsana el defecto, el registrador no puede omitir el contralor de las formas extrínsecas del documento", agregando que es obligación del Registro controlar las formas extrínsecas del documento cuya inscripción se solicita. Es decir que según la jurisprudencia de nuestro más alto Tribunal, dada la obligatoriedad de la función calificadora del Registro, su no ejercicio o su realización incompleta, la torna responsable por los daños y perjuicios que de ello pueda derivarse a terceros.

4) Respecto de los límites a los que el Registrador debe someterse en el desempeño de su función calificadora, la jurisprudencia ha sostenido reiteradamente que pese a la ausencia del contenido normativo del artículo 8º de la Ley 17801 de una calificación que grave sobre el fondo del acto, hay normas concluyentes que prolongan esa facultad calificadora más allá de las formas. Es que, preceptos como los de los arts. 15 y 30 a 32 de la Ley 17801 sólo son compatibles con un sistema que no restrinja la facultad calificadora a las formas extrínsecas. Se puede aseverar que esas hipótesis no son más que casos especiales que funcionan como excepciones al art. 8, pero es innegable que con ellos se quiebra el carácter inmovible de la afirmación de que el Registrador nunca puede penetrar en el fondo del acto (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, en pleno, 1977/07/27, LL, 1977-C-392; ED, 74-523).

5) Más aún, se ha sostenido que el criterio que interpreta literalmente los términos del art. 8 de la Ley 17801, sujetando la calificación del Registrador al estrecho límite de las formas extrínsecas, resulta cuestionable porque no sólo implica dividir la norma sino, además, rechazar el resto de su contenido. El Registrador debe calificar y pronunciarse acerca de todas las nulidades manifiestas, sean de naturaleza instrumental o sustancial (Cámara de Apelaciones en lo Civil, Sala H, 1995/03/24, ED, 169-334).

6) La función calificadora de los Registradores del Registro de la Propiedad Inmueble no se limita al análisis de legalidad extrínseca del documento, pues se extiende al contenido del documento en tanto no puede admitirse la inscripción de actos que lesionen el orden público o contengan vicios manifiestos (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Rosario, Sala I, del 24/05/2000, LL Litoral, 2000-1387).

7) De todos modos, también cabe señalar que si bien el efecto de la inscripción registral en materia inmobiliaria de ninguna manera puede convalidar el título nulo ni subsanar los defectos de que adoleciera según las leyes, creemos que en la totalidad de los casos al Estado le interesa que el Registrador realice un análisis de aquél, de manera tal que no se anoten documentos que presenten defectos groseros, ya que de no ser así, se estaría contribuyendo a crear una apariencia jurídica a través de la publicidad del acto que en modo alguno se compadecería con la realidad.