



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

XV REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Santiago del Estero y Corrientes del 2 al 4 de agosto, y Neuquén del 31 de agosto al 2 de septiembre de 1978

DESPACHO N° 2

TEMA:

INCUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 23 DE LA LEY 17.801. EFECTOS

VISTO:

Que la naturaleza y contenido del presente tema se encuentran vinculados con los tres incisos iniciales del tema I de la presente Reunión (Despacho N° 1) y especialmente, con el primero de ellos; y

CONSIDERANDO:

Que en virtud de lo expuesto en la conclusión 1ª del despacho producido en dicho tema y la doctrina que la informa, resulta de opinión mayoritaria que no existen razones valederas que justifiquen el cambio de criterio establecido en la VII Reunión Nacional de Directores (Rosario, 1970) sino que, por el contrario, la experiencia acumulada ratifica lo acertado de las conclusiones entonces logradas, sobre todo si se las considera a la luz de la praxis registral que impone, en determinadas circunstancias, flexibilizar la interpretación de la norma sin abandonar sus fundamentos principistas.

Que ello no significa ignorar la respetable opinión de un sector doctrinario que postula la tesis de que los dos requisitos exigidos por el artículo 23 de la ley nacional 17.801, es decir, la exigencia de tener a la vista el título inscripto y la certificación previa y vigente, constituyen presupuestos necesarios para el otorgamiento del acto y no requisitos formales del documento y que, en consecuencia, su opinión implica la violación de una prohibición legal establecida en una norma complementaria del Código Civil, cayendo dentro del ámbito del artículo 18 de dicho Código que resta validez a los actos prohibidos por las leyes, cuando no se hubiere previsto otro efecto para el caso de contravención. Corolario obligado de dicha postulación dogmática



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

resulta la afirmación de que el documento otorgado en violación de dicha norma implica una nulidad subsanable mediante la ratificación o confirmación del acto por las partes y el cumplimiento de la exigencia omitida.

Que frente a ello, no puede dejar de considerarse, aunque resulte obvio recordarlo, que el régimen de nulidades articulado por el Código Civil fue proyectado para hipótesis que descartaban o no tenían a la vista la publicidad registral para la transmisión o constitución de derechos reales.

Por ello,

LA XV REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE,
RECOMIENDA:

El estricto cumplimiento de la declaración que constituye el Despacho número 2 de la VII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, en especial en lo referente al deber del Registrador de poner en conocimiento de las autoridades que correspondan, la violación de los recaudos exigidos por el artículo 23 de la ley nacional 17.801.