

**REVISTA
REGISTRAL**

VII.4
1982 2 (5)

FUGA DE EMBARGOS

Los casos que se suscitan con motivo de la denominada "Fuga de Embargos", son resueltos conforme con uno de los principios rectores del Derecho Registral: el de prioridad.

En efecto, si bien son diversas las situaciones jurídicas que ocasiona este tema, trataremos concretamente aquéllos en que la documentación inherente a una compraventa instrumentada de acuerdo a las normas aplicables ingresa al Registro de la Propiedad dentro de los plazos previstos por el artículo 5º de la Ley 17.801, (concordante artículo 3º del Decreto Ley 11.643/63) ratificado por la Ley 6736; y es "observado" por existir vigente un embargo ingresado con fecha anterior.

Indudablemente que para resolver la cuestión planteada, es menester verificar si dicha causa de oponibilidad ha sido o no informada en el certificado dominial en que se apoya la instrumentación del acto jurídico.

En caso afirmativo, el embargo adquiere relevancia y la documentación referente a la compraventa será inscripta en forma provisoria (artículo 9º, inciso b) de la Ley 17.801), en cuyo caso subsánase la causa de oponibilidad.

En caso negativo y debido a una deficiente certificación por parte del Registro de la Propiedad, será considerada viable la inscripción definitiva de la compraventa; superando al embargo.

Asimismo se comunicará al Juzgado oficiante de la variante registral producida con respecto al embargo, por la inscripción de la compraventa; y además se delimitará la responsabilidad con respecto a la omisión producida en el certificado dominial; todo ello mediante, claro está, la Resolución Contencioso Registral pertinente.

Podemos ejemplificar lo expuesto con lo siguiente:

La Plata, 18 de octubre de 1982.

VISTO:

Estas actuaciones expediente, en las cuales se presenta el escribano José María García, titular del Registro Nº 917 de la Capital Federal, solicitando la inscripción definitiva de la Escritura 704 de fecha 4 de julio de 1982, por él autorizada, y

CONSIDERANDO:

Que bajo el N° 115.204 de fecha 12-6-82 se expidió certificado que sirvió de base al documento que se pretende inscribir libre de todo gravamen (foja 2);

Que la mencionada escritura ingresó a este Registro el 5-8-82 bajo el N° 119.297, es decir, dentro del término establecido en el artículo 5° de la Ley 17.801, concordante con el artículo 3° del Decreto Ley 11.643/63 (ratificado por Ley 6736), oportunidad en que fue observado por existir vigente el embargo N° 199.999 de fecha 24-8-79 (foja 3 vta.);

Que el escribano se agravia en el hecho de que dicho embargo no le fuera informado en el certificado utilizado para el acto que se pretende inscribir;

Que es viable la queja del funcionario por ser el presente caso análogo al resuelto en el expediente, donde se aportaron elementos de convicción;

Que sin perjuicio de dar curso a la inscripción peticionada, deben continuar las actuaciones hasta delimitar las responsabilidades emergentes del despacho del certificado;

Por ello, el DIRECTOR PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD —

RESUELVE:

Artículo 1° — Hacer lugar a la inscripción definitiva de la escritura 704 de fecha 4 de julio de 1982, autorizada por el escribano José María García por las razones expuestas en los considerandos que anteceden.

Artículo 2° — Comunicar al Juzgado Oficiante del embargo N° 199.999/79 la variante registral producida por la inscripción dispuesta en el artículo 1°.

Artículo 3° — Comunicar lo resuelto a la Contaduría General de la Provincia de Buenos Aires (Disposición Técnico Registral 4/77).

Artículo 4° — Continuar las actuaciones hasta delimitar las responsabilidades emergentes del despacho del certificado N° 115.204 de fecha 12-6-82.

Artículo 5° — De forma.

FUGA DE HIPOTECA

Comentario: La Resolución Contencioso-Registral que comentamos contempla el típico caso de promoción del andamiaje contencioso-registral, motivado en el rechazo de la pretensión inscriptiva por resultar oponible la constancia registral de hipoteca, que grava el bien inmueble objeto del acto jurídico cuya toma de razón se peticiona.

El recurrente basa su agravio en la circunstancia de haberse omitido en el certificado de dominio, que solicitara para el otorgamiento de la escritura en cuestión, la información referente a la vigencia de dicho gravamen hipotecario; entendiéndose no serle oponible, en consecuencia, el mismo.

Como surge de la parte resolutive de la R. C. R. a transcribir, la Dirección Provincial del Registro hace lugar a lo peticionado, ordenando la inscripción definitiva de la escritura y desplazando la hipoteca que obstaba a la misma.

No es propósito de este breve comentario explayarnos pormenorizadamente respecto de los argumentos del registrador; por otra parte, expuestos claramente en el Considerando de la R.C.R. en análisis.

Sí nos interesa mencionar aspectos tangenciales y concomitantes de lo resuelto en la norma registral comentada. Esto es:

- a) COMUNICACION A LA CONTADURIA GENERAL DE LA PROVINCIA: Esto halla su fundamento en la potencial sustanciación del llamado "Juicio de Responsabilidad", previsto por la Ley de Contabilidad para el caso de que, como derivación de la anomalía administrativa detectada (fuga registral), pueda derivarse perjuicio patrimonial para el Estado provincial (Ej.: demanda contencioso-administrativa, etc.);
- b) FORMULACION DE DENUNCIA PENAL: Atento el caso en examen, se visualizan hechos concretos que hacen presumir la comisión del delito de estelionato tipificado en nuestro Código Penal, debido a que el transmitente no puede ignorar la existencia de un derecho real de hipoteca, para cuya constitución su intervención personal resultó imprescindible. Existiendo, por virtud del desplazamiento registral operado de la hipoteca, la posibilidad cierta de que los acreedores sean burlados en su legítimo derecho a través de la maliciosa actitud del deudor (transmitente);
- c) COMUNICACION AL JUZGADO NOTARIAL: Quizá ésta constituya la cuestión que mayores dificultades de interpretación y apreciación ha suscitado; especialmente provenientes de los Notarios otorgantes de la escritura que, por R.C.R del carácter de la que analizamos, se ordena inscribir. Algunos profesionales han creído advertir una actitud sancionadora del Registrador, atenta la facultad que corresponde al Juzgado Notarial en la fiscalización de la observancia de su ejercicio. Nada más lejano de la verdad e intención del Registrador.

Esta comunicación se formula en virtud de que, si bien el gravamen hipotecario no fue publicitado en el pertinente certificado, el escribano tiene conforme lo normado al respecto por la Ley Orgánica del Notariado de la Provincia de Buenos Aires (Ley 9020), la obligación de tener "a la vista" el título antecedente del acto a otorgar. Por ello es dable suponer que debió, en su caso, advertir por medio de la plancha correspondiente la existencia de hipoteca sobre el bien que se transmitía. En consecuencia, el Registrador efectúa la comunicación citada, la que sin duda no originará perjuicio alguno para el profesional interviniente, si éste demuestra su diligencia y celo. Por el contrario, el Registrador aquí demuestra su permanente contribución en la tarea de garantizar el cumplimiento estricto de la ley con sentido omnicompreensivo, en el caso, coadyuvando al ejercicio ejemplar de las funciones del notariado, que sin duda jerarquiza la digna profesión;

- d) DESLINDE DE RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA: Este se ordena por parte del Registrador, a fin de esclarecer la autoría de la anomalía adminis-

trativa configurada por la "fuga registral" producida. Tiende a delimitar las responsabilidades de tal naturaleza que podrían imputarse al agente interviniente y, eventualmente, aplicar las sanciones disciplinarias de carácter correctivo que competen al Director del Registro o, en su caso, de estimar de mayor entidad la responsabilidad del agente, comunicar el hecho a la Dirección de Sumarios para que se instruyan las actuaciones pertinentes. Este procedimiento, está íntimamente vinculado con el tema del "Juicio de Responsabilidad" previsto por la Ley de Contabilidad, del que ya hablamos en apartado anterior;

- e) COMUNICACION A LOS ACREEDORES HIPOTECARIOS: Esta diligencia se ordena para garantizar la potencial defensa en juicio, en tiempo oportuno, a aquéllos que potencialmente puedan ser burlados en su derecho como consecuencia del desplazamiento registral de su garantía hipotecaria.

A continuación ejemplificamos lo expuesto con lo siguiente:

La Plata, 4 de octubre de 1982.

VISTO:

Estas actuaciones expediente en las que se presenta el escribano Eduardo Blanco, titular del registro 28 de San Isidro, solicitando la toma de razón definitiva de la Escritura 38 de fecha 5-4-82, por él autorizada, y

CONSIDERANDO:

Que el 31-3-82 se expidió bajo el N° 33.311 certificado de dominio libre de todo gravamen (fotocopia de foja 2 y carátula de foja 37).

Que el título obrante a fs. 4/27 ingresó a este Registro bajo el N° 67.558 el 3-5-82, dentro del término establecido en el artículo 5° de la Ley 17.801, concordante con el artículo 3° del Decreto Ley 11.643/63 (ratificado por Ley 6736) oportunidad en que fue observado, entre otros motivos ya subsanados por existir vigente la Hipoteca 31.729/73.

Que según el informe del Departamento Registros y Publicidad Area IV, la misma se encuentra vigente (fojas 28 vta./34).

Que el peticionante se agravia en el hecho que el certificado utilizado para el acto instrumentado, fue expedido libre de todo gravamen.

Que el artículo 22 de la Ley 17.801, establece que la plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos, sólo puede acreditarse con respecto a los terceros mediante la certificación expedida por el Registro.

Que la protección de la fe pública registral cuyo resguardo se pretende, no puede resultar desvirtuada por una deficiencia funcional atribuible al Registro, porque conspiraría contra la seguridad jurídica y la circulación de los bienes.

Que no puede desvanecerse el derecho del tercer adquirente, que trató amparándose en la certificación expedida, la que publicitó la situación jurídica del inmueble (artículo 22 de la Ley 17.801, concordante con el artículo 21 del Decreto Ley 11.643/63).

Que los argumentos vertidos fueron acogidos en sentencia definitiva en acuerdo ordinario de la Suprema Corte de Justicia en autos caratulados "Morello, Carlos A. c/Poder Ejecutivo s/Demanda Contencioso Administrativa", causa N° 47.426 y dictamen de Asesoría General de Gobierno de fecha 4-7-79, en expediente N°

Que para realizar el acto escriturario se debió obrar de acuerdo lo normado por el artículo 23 de la Ley 17.801, es decir teniendo el título antecedente a la vista, constando en el mismo la existencia de la hipoteca.

Que la ley establece los medios por los cuales se produce la publicidad de los asientos: certificación, informe, consulta directa de los mismos, la copia de ellos y las notas de inscripción que se colocan en los documentos "artículo 21 a 23 y 23 de la Ley 17.801".

Que el vendedor no puede alegar desconocimiento del gravamen hipotecario (artículo 1179 del C.C.).

Que el Código Penal en su artículo 173, inciso 9º) también contempla el caso, correspondiendo en consecuencia practicar la pertinente denuncia penal ante la presumible comisión de un hecho ilícito.

Que asimismo debe efectuarse la comunicación al Juzgado Notarial atento lo dispuesto en el artículo 40 inciso "A" de la Ley 9020.

Que sin perjuicio de dar curso a la inscripción, deben continuar las actuaciones hasta delimitar las responsabilidades emergentes del despacho del certificado.

Que por lo expuesto corresponde hacer lugar a la inscripción definitiva, atento que el gravamen citado no le es oponible, debiendo comunicarse su desplazamiento conforme lo previsto en el artículo 18 de la Ley 17.801 y concordante del Decreto Ley 11.643/63.

Por ello, el DIRECTOR PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD —

RESUELVE:

Artículo 1º — Hacer lugar a la inscripción de la Escritura 38 de fecha 5-4-82 autorizada por el escribano Eduardo Blanco en mérito a los considerandos expuestos.

Artículo 2º — Comunicar al acreedor hipotecario la variante registral producida, con relación a la Hipoteca 31.729/73.

Artículo 3º — Comunicar a la Contaduría General de la Provincia de Buenos Aires, adjuntando fotocopia del expediente administrativo en cumplimiento de la Disposición Técnico Registral 4/77.

Artículo 4º — Continuar los obrados hasta delimitar las responsabilidades emergentes del despacho del Certificado 33.311 de fecha 31-3-82.

Artículo 5º — Efectuar denuncia penal ante la posible comisión de un hecho ilícito.

Artículo 6º — Comunicar lo actuado al Juzgado Notarial atento lo dispuesto en el artículo 40 inciso "A" de la Ley 9020.

Artículo 7º — De forma.