

Principio de rogación.

Interpretación y alcances

Silvana N. Guerrero y Luciana Casasola⁽¹⁾

Fallo: “**A., C. M. s/ Recuso de Apelación del registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires**” (Expte. 2307-4766/2013 Resoluciones Contenciosos Administrativas 2/2014 y 13/2014). Sentencia de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires de fecha 8 de marzo de 2017.

Se puede ver el fallo completo en el siguiente [link](#)

Resumen de los antecedentes fácticos y jurídicos relevantes para el comentario a fallo:

Una notaria autoriza una escritura de compraventa, en la que se transmitía el dominio de dos inmuebles, la cual fue ingresada al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires (RPBA) para su correspondiente inscripción conforme el plazo indicado en el art. 5 de la Ley Registral 17.801.

Luego de ciertas observaciones, el Registro toma razón definitiva de uno solo de los inmuebles contenidos en el documento notarial, debido a que considera que la rogación efectuada por la notaria, solo incluía a uno de ellos, en tanto en relación al otro inmueble, no había acompañado la minuta rogatoria respectiva. Oportunamente el Registro efectuó inscripción provisional en relación al bien restante circunstancia que no es advertida en dicho momento por la notaria.

La situación se problematiza cuando ingresa en el Registro un oficio de embargo sobre aquella matrícula respecto de la cual se genera la contienda entre la profesional y el Regis-

tro, afirmando la notaria que había solicitado oportunamente la inscripción de venta también sobre esa matrícula, y entendiendo por su parte el organismo registral que la rogatoria respecto de dicho inmueble no le había sido ingresada. Por lo tanto, la cuestión viene dada en tanto el Registro afirma poder cumplir con tal inscripción pero que a la misma le será oponible el embargo. Por su parte la escribana dice que tal cautelar no puede serle opuesta porque debió procederse a la inscripción oportuna de la escritura de venta y si ello no se dio fue por exclusiva responsabilidad del Registro en el cumplimiento de funciones y cargas propias.

En cuanto a los hechos que motivaron la falta inscripción definitiva de la escritura de venta sobre el inmueble en cuestión, se advierte que si bien en el testimonio del instrumento notarial se describían ambos bienes; en la carátula rogatoria constaba el número “1-2” en relación a la cantidad de inmuebles, pero solo se consignaba la matrícula de uno de ellos. Asimismo, si bien se tributó correctamente por ambos inmuebles, de las constancias microfílmicas del Registro se constató la existencia de minutas en relación sólo a un bien.

La notaria inicia la instancia recursiva correspondiente ante el Registro, alegando, entre otros argumentos, que la caratula rogatoria implica rogación, y consecuentemente, el documento notarial debió haber sido inscripto oportunamente de manera definitiva sobre ambos inmuebles, con efecto retroactivo, gozando de prioridad, desplazando al embargo que ingresó posteriormente en el tiempo.

Por su parte, el Registro mantiene su postu-

ra, dictando las Resoluciones Contencioso Registrales N° 2/2014 y 13/2014, resolviendo no hacer lugar a la toma de razón definitiva del documento notarial con efecto retroactivo a la fecha de presentación con relación al bien faltante, gozando de prioridad el embargo preventivo, haciendo saber que la notaria debió haber tomado los recaudos necesarios que hacen al cumplimiento de sus deberes como funcionario público, verificando todas las etapas del iter inscriptorio.

Frente a ello, la notaria deduce Recurso de Apelación ante la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de La Plata, la cual confirmó la resolución del RPBA.

Contra dicha sentencia, la notaria interpone recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley ante la Suprema Corte de Justicia, la cual con voto de la mayoría de sus integrantes, alega que el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, actúa a rogación de parte y no de oficio, y que dicha rogación implica la medida de la registración. Sostiene que la notaria debió advertir que no acompañó la documentación pertinente por todas las inscripciones de dominio involucradas, no habiendo actuado de manera diligente, ya que varios meses después advierte tal circunstancia y se decide iniciar un reclamo, evidenciándose una inacción por parte de la notaria con relación a la registración del bien faltante, sumado a la confusa rogación, y el prolongado silencio, importando el desistimiento a la pretendida inscripción, y por ende la pérdida de prioridad registral. La notaria debió arbitrar los medios adecuados para corroborar la extensión de la inscripción efectuada. Caso contrario quedaría seriamente afectada la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, con relación a actos o documentos no publicitados. De tal modo se rechaza el recurso extraordinario, manteniendo lo resuelto por el RPBA.

Comentario a Fallo:

El presente fallo resuelve la situación planteada por una notaria, con relación a la toma de razón

de un documento notarial ingresado al Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, en el cual no se dio cabal cumplimiento a la normativa local en cuanto a la forma de la rogación del mismo. Es así que el mentado fallo efectúa una correcta interpretación del Principio de Rogación, enfatizando sus alcances en materia de registración inmobiliaria local.

Recordemos en tal sentido que dicho principio se encuentra plasmado en el art. 6 de la Ley 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 remplaceante legal; b) Quien tuviere interés en asegurar el derecho que se ha de registrar. Cuando por ley local estas tareas estuvieren asignadas a funcionarios con atribuciones exclusivas, la petición deberá ser formulada con su intervención.”*

Es así que, en primer lugar cabe destacar que la rogación es un aspecto librado a la reglamentación local en cuanto a los recaudos que se exigirán para la presentación de los diversos tipos de documentos que ingresan al Registro.

Siguiendo con la caracterización de este principio, la doctrina especializada en la materia ha señalado que el órgano Registral no actúa de oficio, sino a pedido de parte interesada, esto es, a pedido de quien tenga interés en obtener la inscripción o anotación de un derecho, evidenciando el citado principio, que es necesario instar la acción del Registro, no bastando con el ingreso del documento, sino que es necesario acompañar al mismo, una petición o solicitud de inscripción, siendo ésta, como sostiene Villaro ...“la medida de la inscripción”.(2)

Es oportuno manifestar que no operará ningún tipo de variante registral, de la cual el registro ha tomado conocimiento de manera oficiosa, si ésta no ha sido motivo de petición. Así lo ha expresado García Coni, señalando *“que 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*

solo hecho de haberse enterado de modo oficioso de que la situación registral debe variar”.(3)

En el mismo sentido se ha dicho que “... aunque se tenga conocimiento de la formalización o constitución de un derecho sobre una finca, o de cualquier circunstancia que modificara su estatuto físico y jurídico, no está legitimado el encargado o empleado registral para abrir expediente alguno de inscripción...”(4)

Es importante destacar que dependerá del tipo de documento a registrarse, la forma en que debe efectuarse dicha rogación. En el caso en análisis, tratándose de un documento de índole notarial, la rogación aludida, estará comprendida por la caratula rogatoria y el juego de minutas respectivas, documentación necesaria que conforma ese pedido, y a través de la cual se insta la actuación del órgano registral, debiendo detallar de manera clara y precisa el objeto de la registración (actos, derechos, inmuebles).

Como se mencionó oportunamente, la registración de los documentos que ingresan al Registro, será practicada por el registrador, en la medida de dicha solicitud. El documento puede contener más de un acto o negocio, o puede involucrar a más de un inmueble, de los cuales, las partes pueden querer publicitar alguno, o todos los actos contenidos en el documento, y el registro solo tomara razón de lo solicitado por la parte, limitándose a lo peticionado por el rogante, en base a la documentación acompañada (caratula y minutas).

La doctrina que emana de la Suprema Corte de Justicia local en el caso bajo análisis resulta de suma importancia en cuanto realza los alcances que deben acordarse a este principio.

En primer lugar enfatiza los alcances del principio conforme lo viene sosteniendo la doctrina especializada en la materia, al decir que el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, actúa a rogación de parte y no de oficio, y que dicha rogación implica la medida de la registración.

A su vez sostiene que la notaria debió advertir que no acompañó la documentación pertinente por todas las inscripciones de dominio involucradas, no habiendo actuado de manera diligente, ya que varios meses después advierte tal circunstancia y se decide iniciar un reclamo, evidenciándose una inacción por parte de la notaria con relación a la registración del bien faltante, sumado a la confusa rogación, y el prolongado silencio, importando el desistimiento a la pretendida inscripción, y por ende la pérdida de prioridad registral.

En tal sentido resulta plausible que se haya destacado que la rogatoria importa tanto el debido cumplimiento de la carátula rogatoria completa, como de la minuta correspondiente, circunstancias que el caso el Registro había constatado que no se cumplimentaban.

Asimismo, el máximo Tribunal local consideró que la notaria debió arbitrar los medios adecuados para corroborar la extensión de la inscripción efectuada, entendiéndose que de lo contrario quedaría seriamente afectada la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, con relación a actos o documentos no publicitados.

Por todo lo expuesto, destacamos la doctrina jurisprudencial que emana del presente fallo, en cuanto al adecuado análisis del principio de rogación en materia registral, esencial y fundamental para la eficaz toma de razón de los documentos notariales, administrativos y judiciales, que son inscriptos por el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, y sus sucesivos efectos a partir del momento de su toma de razón.

(1) *Abogadas del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires.*

(2) VILLARO, Felipe P. *Función Notarial.* Cord. Etchegaray Natalio P. Tomo 2. *Derecho Registral Inmobiliario.* Ed. Astrea. Bs.As. 2010, p. 57.

(3) GARCIA CONI, Raúl R. “*El contenciosos registral. Recursos y subsanaciones*” Depalma, Bs.As. 1978, p. 69.

(4) DE REINA TARTIERE, Gabriel. *Principios Registrales. Estudio del Derecho registral inmobiliario argentino.* Heliasta, 2009, p.215