

Medida Autosatisfactiva Inscripcion De Inmueble

JURISPRUDENCIA

Medida autosatisfactiva. Inscripción de inmueble

Se confirma

la sentencia que admitió la medida autosatisfactiva a fin de que se ordene al Registro de la Propiedad Inmueble la inscripción de la escritura de compraventa, aunque suspendió la inscripción hasta tanto se dilucidaran las responsabilidades en la causa por falsedad ideológica de instrumento público que tramita en sede penal. Santiago del Estero, 19 de febrero de 2015.

Considerando: 1). Que en el mencionado pronunciamiento, el juez a quo dispone lo siguiente: "...1) Agréguese el recaudo adjunto y téngase presente sus constancias. 2) A lo solicitado no ha lugar. Hágase saber al ocurrente que deberá notificar la resolución dictada a Fiscalía de Estado de la Provincia. Asimismo de conformidad a las actuaciones sumariales: "Expte. N° 54/09, "R. J. H. y otros s.d. defraudación, falsificación de instrumento publico y falsedad ideológica en concurso real e.p. Estado Provincial", en trámite por ante el Juzgado de Instrucción en lo Criminal y Correccional de Segunda Nominación de los Tribunales Ordinarios de la ciudad Capital, originado en la denuncia radicada por la Dra. B. S. B. en fecha 18/10/06 en virtud de la denuncia formulada por el Esc. A. L. en fecha 08/09/06, sin que haya tenido conocimiento el suscripto de dichas actuaciones al momento de dictar resolución y atento las facultades ordenatorias e instructorias emanadas del Art. 36, inc. 4º), ordénase la suspensión de la efectivización de la Resolución recaída en fecha 06/10/08 hasta tanto recaiga resolución en el sumario criminal. Ofíciase a sus efectos al Registro de la Propiedad Inmueble, con habilitación de días y horas". 2). El recurrente expresa agravios a fs. sub-27/sub-30 del presente cuadernillo -los que merecieron réplica de la contraria- y en prieta síntesis manifiesta que: el Juez a quo formuló un razonamiento equivocado cuando no obstante emitir a favor de los actores la medida peticionada, solicita posteriormente que se notifique a Fiscalía de Estado de la existencia de esta causa judicial, siendo lo más grave que suspenda la ejecución de la medida autosatisfactiva ordenando la inscripción, hasta tanto recaiga resolución en el sumario criminal; por lo que -entiende- que el juez de grado sospechó que existía responsabilidad penal de los actores de la presente causa, quienes no fueron imputados ni sospechados de un supuesto ilícito y que por el contrario se les acordó participación como parte civil damnificada y querellante particular en dicha causa; por lo que se deduce una notoria parcialidad del juez. Manifiesta, asimismo, que los actores son adquirentes de buena fe del inmueble objeto de esta causa judicial y en tal situación no corresponde impedir la inscripción del dominio en el Registro General de la Propiedad Inmueble. Cita el artículo 1051 del C.C. Argumenta también el apelante que el juez a quo al obrar de esta forma ha violentado un sinfín de garantías y derechos de rasgo constitucional que rigen el proceso, tales como, la garantía del debido proceso legal; la cosa juzgada, etc., y que en consecuencia no podía suspender la ejecución de la sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada por la existencia de un proceso criminal, en el cual los actores no han sido imputados, ni siquiera han tenido participación. Que al no haber recurrido nadie la sentencia dictada, al haber consentido tanto Fiscalía de Estado como el Registro de la Propiedad Inmueble la medida, el Juez a quo estaba impedido de consumir un acto gravísimo y lesivo de garantías constitucionales y principios básicos de derecho procesal. 3). Examinados los autos principales, surge que a fs. 69/79 los actores interpusieron medida autosatisfactiva en contra del Registro General de la Propiedad Inmueble a efectos de que el juez de grado ordenara al mencionado organismo la inscripción en la correspondiente M.F.R. de la escritura pública N° ... de fecha 18/09/2006 mediante la cual se les había transferido el dominio de una fracción de campo ubicada en el Distrito Tapso Depto. Choya con una superficie de 2.181 HAS-75 AS-45 CA; inscripto en M.F.R. N° ... Adjuntaron, acta de asamblea de fecha 21/2/2008 de Evangelistria Sociedad en Comandita por Acciones -fs. 7-, escritura N° ... de venta de inmueble rural celebrada el 6/2/2006 por ante el escribano E. G., entre J. H. R., en representación de la firma "Evangelistria Sociedad en Comandita por Acciones" y F. M. D. (comprador) -fs. 16/20- y escritura N° ... de fecha 18/9/2006, entre F. M. D. y los actores R. C. C., J. J. C. y G. C. -fs. 23/25-. A fs. 41 la carta documento remitida por D. al Sr. Socio Gerente de "Evangelistria Soc. Com. Ac." de fecha 19/2/2008, por la que le solicitan ratificar mediante constancia notarial que otorgaron poder especial de administración y disposición al Sr. J. H. R. y la venta del inmueble objeto de la medida. A fs. 44 obra carta documento de fecha 6 de marzo de 2008, por la que el Sr. R. C. -en su carácter de representante de la sociedad vendedora- ratifica el poder otorgado a R. y la venta del inmueble. A fs. 47 obra intimación a la Directora del Registro de la Propiedad Inmueble de fecha 23/7/2008, para que proceda a la inscripción de la escritura de venta. Pasados los autos a despacho, el juez a quo resolvió hacer lugar a la medida autosatisfactiva solicitada por los actores y ordenó en consecuencia la inscripción pertinente a fs. 82/84 vta., librando oficio al Registro de la Propiedad Inmueble. En los considerandos del fallo el Inferior destaca que corresponde centrar el análisis respecto al daño que se le está infringiendo a los actores, ya que no pueden disponer del bien en su plenitud y al procedimiento establecido por la ley N° 17.801 y su concreta aplicación en el trámite seguido por los escribanos actuantes en las escrituras N° ... y ... Que el elemento crucial para determinar la verosimilitud del derecho que invocan los

peticionantes radica en las cartas documento obrantes en autos. Que obra carta documento y nota dirigida a la Directora del Registro de la Propiedad Inmueble, solicitando la inscripción y una copia de la matrícula folio real del inmueble, sin respuesta alguna por parte del organismo público, y que todas las constancias respaldan los dichos de la actora, y retenida la inscripción de venta del inmueble, correspondía la inscripción de la escritura formalizada por los actores. A fs. 91 la Directora del Registro manifestó que no daba cumplimiento a la orden judicial por cuanto no citaba el a quo la inscripción del inmueble donde se debería tomar razón de la escritura a la que hacía referencia. Oficiándose nuevamente a dicho Organismo, la funcionaria a fs. 99 informó que no podía tomar razón de la inscripción aludida en el folio real ... dado que éste se encontraba secuestrado en el Juzgado en lo Criminal y Correccional de 2º Nominación con motivo de una causa penal en trámite "Expte. N° 1309-A-06 -Denuncia interpuesta por la Dra. B. S. B., Directora del Registro, en relación a la nota del Escribano A. L. de Concordia Pcia. de Entre Ríos". Asimismo, la medida fue atacada por el Dr. A. I. quien solicita intervención en representación de M. P. como tercero interesado e interpone recurso de revocatoria in extremis, peticiones no proveídas por el a quo. La actora solicitó por último que se tenga por firme y consentida la sentencia; planteo que originó el decreto venido en apelación. 4). Siguiendo a Peyrano, podemos definir a las medidas autosatisfactivas, como "un requerimiento urgente formulado al órgano jurisdiccional por los justiciables, que se agota con su despacho favorable, no siendo, entonces necesaria la iniciación de una ulterior acción principal para evitar su caducidad o decaimiento" (PEYRANO, Jorge W. Régimen de las Medidas Autosatisfactivas Nuevas Propuestas; LA LEY, 16/2/98). Señala el ilustre doctrinario, que la figura constituye una especie -aunque de mayor importancia del género- de los "procesos urgentes", categoría ésta que engloba una multiplicidad de procedimientos (las resoluciones anticipatorias, el régimen del amparo y del hábeas corpus, las propias medidas cautelares, etc.) caracterizados todos por reconocer que en su seno el factor "tiempo" posee una relevancia superlativa. Vale decir, continúa diciendo, que cuando se está ante un proceso urgente, siempre concurre una aceleración de los tiempos que normalmente insume el moroso devenir de los trámites judiciales: a veces se tratará del despacho de una diligencia sin oír previamente al destinatario de la misma, y en otras ocasiones de resolver sobre el mérito de una causa sin que la misma todavía se encuentre en estado de declarar el derecho o de "sumarizar" la extensión del debate judicial. Hoy en día se habla, con razón, de la "jurisdicción oportuna" que debe procurar no sólo "dar a cada uno lo suyo" sino hacerlo "cuando corresponde, es decir, en tiempo útil como para satisfacer adecuadamente las expectativas de los justiciables" (Medidas Autosatisfactivas" PEYRANO, Jorge W. - Director-Ed. Rubinzal Culzoni, p. 13/14). Nuestra ley adjetiva (ley 6910) contempla el instituto en análisis en su art. 37 facultando -con carácter excepcional- a los jueces a ordenar medidas autosatisfactivas "ante solicitud fundada de parte, explicando con claridad en qué consisten sus derechos y su urgencia y aportando todos los elementos probatorios que fundamenten la petición y la necesidad impostergable de obtener una tutela judicial inmediata..". La norma establece los siguientes requisitos: 1) que fuere necesaria la cesación de conductas o vías de hecho, producidas o inminentes, contrarias a derecho, según la legislación de fondo o procesal; y 2) que el interés del postulante se circunscriba de manera evidente a obtener la solución de urgencia requerida, no extendiéndose a la declaración judicial de derechos conexos o afines. Por lo tanto, la procedencia de las medidas autosatisfactivas está supeditada a la concurrencia simultánea de circunstancias infrecuentes derivadas de la urgencia impostergable en la que el factor tiempo y la prontitud aparecen como perentorios, y de la fuerte verosimilitud sobre los hechos acreditada al inicio del requerimiento o, en su caso, de sumaria comprobación. "Entendemos que dos recaudos para la procedencia de las medidas autosatisfactivas nos enseñan su carácter excepcional: en primer término, el derecho o interés del postulante de aparecer prima facie como cierto, manifiesto y suficientemente probado... En segundo lugar, el peligro de su frustración actual o inminente debe provenir de conductas que importen ostensibles vías de hecho (meros actos materiales sin sustento jurídico alguno) y cuya cesación inmediata es el único interés del peticionante y agota el cometido de la función jurisdiccional. En la jurisprudencia ha sido extremado el celo por el cumplimiento de ambos requisitos. Todos los decisorios se apoyan en primerísimo lugar en la fuerte probabilidad de la existencia del derecho en cabeza del peticionante y, mayoritariamente, hacen referencia en los "considerandos" a la apoyatura de las peticiones en profusa prueba documental. En ocasiones, los jueces han reforzado su convicción a partir de inspecciones de visu en el lugar de los hechos, como ocurrió en el caso "Pagano" o permitiendo a los peticionantes y destinatarios de la medida ampliar y replicar los fundamentos, convocando a (inmediatas) audiencias explicativas, tal lo dispuesto en el asunto "Cordano". Al mismo tiempo, los requerimientos de medidas autosatisfactivas que dieron origen a las causas "Mori" y "Vitta" fueron denegados por considerarse insatisfecho el grado de probabilidad requerido en los derechos de los postulantes. El segundo de los recaudos de procedencia constituye, con los matices particulares propios, el antecedente fáctico de los decisorios y se presenta en todos los casos como una situación contraria a derecho, manifiesta y más o menos grave"... (GARCÍA SOLÁ, Marcela - Medidas Autosatisfactivas - La Excepcionalidad de su Procedencia. Aproximaciones para su categorización. Particularidades de su trámite, p. 273/274). 5). En el sub lite se ha dictado la medida cuya suspensión motivara el recurso en análisis, por la que se ordena al Registro de la Propiedad Inmueble la inscripción registral de la Escritura Pública N° ... del 18/9/2006, mediante la cual se transfiere

el dominio de una fracción de campo ubicada en el distrito Tapso, Departamento Choya de esta Provincia, a favor de los apelantes.

Los agravios de la actora apuntan en primer término a la arbitrariedad de la suspensión, atento que la resolución se encontraba firme, y en consecuencia pasada en autoridad de cosa juzgada, por lo que el a quo lesionó garantías constitucionales y principios de derecho procesal. Amerita señalar que el a quo dictó la medida en cuestión inaudita parte, no obstante la posibilidad de una reducida sustanciación con el destinatario de ella, prevista en el art. 37 del C.P.C.C. Y ante lo informado por la Directora del Registro y tomar conocimiento de la causa penal en trámite -incoada por la entonces funcionaria a cargo de dicho Organismo ante la denuncia formulada por el esc. L.- y el secuestro de la M.F.R., dictó la suspensión de la medida hasta la conclusión de aquella y ordenó la notificación a Fiscalía de Estado. El art. 2505 del Cód. Civil, modificado por la ley 17.711, establece que "la adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda. Esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas". La inscripción registral inmobiliaria reviste en nuestro sistema jurídico un carácter declarativo, produciéndose la mutación jurídico - real fuera de los Registros de Propiedad y actuando éstos modificando la realidad registral para que coincida con la realidad jurídica extrarregistral. El primer paso del sistema registral es el certificado previo que solicita el notario, el segundo es su utilización dentro de los plazos legales de vigencia en cada demarcación y el tercero la presentación de la escritura para su registración, también dentro del plazo legal. Entre los principios registrales se encuentra el de legalidad, que es aquél por el cual se impone que los documentos que se pretenden inscribir o anotar en el Registro de la Propiedad reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su registración, a cuyo fin es necesario someter los mismos a un previo examen, verificación o calificación que asegure su validez o perfección. "El principio de legalidad en que recalca la función registral se fundamenta en la necesidad de ajustar todo asiento sobre inmuebles a la realidad jurídica que allí se referencia, evitando que ingresen documentos carentes de validez o autenticidad, en consonancia a la oponibilidad que dimana de la publicidad de las inscripciones en los registros inmobiliarios (arts. 2505, Cód. Civil; 3º y 8º ley 17.801). (Referencia Normativa: CCI Art. 2505; Ley 17.801 Art. 3; Ley 17.801 Art. 8 CC0201 Lp, A 41556 Rsi-495-90 Fecha: 13/12/1990 I Carátula: "Guerrero, Ricardo B. s/ Sucesión" Mag. Votantes: Montoto - Sosa). Corresponde destacar que a fs. 168/175 de los autos principales, obra copia de la resolución dictada en el referido expte. penal de fecha 10/8/2010, por la que se dispone recalificar y ordenar el procesamiento del imputado F. M. D. como supuesto autor del delito de estafa, falsificación de instrumento público y falsificación ideológica en concurso real e.p. del Estado Pcial, convertir en Prisión preventiva la simple detención, manteniendo las excarcelaciones anticipadas, y dejar abierta la causa para el co-imputado J. R., quien se encuentra prófugo. Mientras que del informe en contestación al oficio remitido por este Tribunal a fs. sub. 56 del presente cuadernillo, surge que la referida resolución fue confirmada por la Excma. Cámara de Apelaciones. En los considerandos de dicho resolutorio, el Juez señala: "que un análisis prolijo de los autos conlleva a la convicción -necesaria en esta etapa procesal- de que la falsedad tuvo por objeto el apoderamiento del inmueble, sobre todo si se repara que la venta fue inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble conforme surge de la M.F.R. Nº ... (oportunamente secuestrada en autos). Por lo que la actividad desplegada por D., demuestra que sucesiva e independientemente lesiona en el mundo exterior con una posterior transferencia de dominio mediante escritura Nº ... de fecha 18/6/2006 (secuestrada en autos) a los ciudadanos J. C., G. C., de manera absolutamente separable la lesión a la fe pública y al derecho de propiedad siendo ambos resultados queridos por el acusado y dolosamente imputables, Estafa (art. 172 C.P.). Por último cabe efectuar algunas precisiones sobre la figura penal de la falsedad ideológica, que incide sobre el contenido declarativo del documento, no sobre su materialidad, pues el documento es exteriormente verdadero y contiene declaraciones mendaces, no es falso en sus condiciones esenciales, pero son falsas las ideas que afirma en él como verdaderas, entonces, la forma habitual de la comisión del delito consiste en hacer afirmaciones o declaraciones no veraces bajo formas auténticas." En el informe consta asimismo que con fecha 28/5/2014 se dictó medida cautelar de innovar en favor de la firma Evangelistria S. A., la cual fue revocada posteriormente y que no revisten la calidad de imputados hasta la fecha los ciudadanos J. J., G. L., y J. C. C. Más allá de esta última circunstancia, no se puede soslayar que el imputado D. es precisamente el otorgante de la escritura a favor de los actores y que el contenido de dicho instrumento -al igual que el de la escritura Nº ... -, adolecería de presunta falsedad ideológica conforme explica el Juez Penal, lo que generó el secuestro de ésta y de la matrícula folio real correspondiente al inmueble. Por otra parte, sin desconocer la importancia de la registración inmobiliaria, atento el carácter declarativo que reviste, no tiene entidad para sanear los vicios de los que adolecería la venta en cuestión. Por lo que estando en trámite la causa penal mencionada, a más de otras que se citan en el auto de procesamiento, no se advierte que la medida ordenada en la presente causa, pudiera reportar una ventaja significativa a los actores, no afectando por otra parte la falta de inscripción, el uso y goce del inmueble. Por lo que la suspensión decretada por el a quo, resulta plenamente justificada, dado que al igual que la anotación de litis, tiende a evitar posibles transmisiones u otros actos que perjudiquen a terceros de buena fé, no advirtiéndose por lo tanto la arbitrariedad que invoca el quejoso. No empece a ello que la medida no haya sido apelada por

Fiscalía de Estado y que en dicha causa no se encuentren imputados los actores. En cuanto a los argumentos relativos a la calidad de terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso, al amparo de las previsiones del art. 1051 del Cód. Civil, aquéllos exceden el marco de la medida dictada. Por último, han devenido en abstracto los agravios relativos a la notificación a Fiscalía de Estado, atento las constancias de autos, (fs. 204 expte. principal) que dan cuenta del cumplimiento de dicho recaudo. Por todo lo antes expuesto, este Tribunal resuelve: 1º) No hacer lugar, al recurso de apelación incoado en contra de la providencia de fs. sub. 9 de fecha 22/10/2009, la que se confirma. 2º) Costas al apelante vencido. Agréguese copia, notifíquese y resérvese su original por Secretaría. Víctor M. Rotondo (h.). Graciela Neiro de Jarma. María P. de la Rúa.

029556E