

## Demanda Contencioso Administrativa Registro De La Propiedad Inmueble Inscripcion Definitiva De La Transcripcion De Un Inmueble

### JURISPRUDENCIA

### Demanda contencioso administrativa. Registro de la Propiedad

Inmueble. Inscripción definitiva de la transcripción de un inmueble Se rechaza la excepción de falta de legitimación del escribano opuesta por el tercero -parte coadyuvante litisconsorcial-, y se hace lugar a la demanda contencioso administrativa contra el Registro de la Propiedad Inmueble, ordenando que proceda a la inscripción definitiva libre de gravamen de la transmisión del inmueble. En la Ciudad de Formosa, capital de la Provincia del mismo nombre, a los siete días del mes de febrero de dos mil diecinueve, se reúnen en la Sala de Acuerdos de la Presidencia del Excmo. Superior Tribunal de Justicia, los señores Ministros Dres. Guillermo Horacio Alucin, Marcos Bruno Quinteros, Ricardo Alberto Cabrera, Ariel Gustavo Coll y la señora Ministro Subrogante Dra. María Eugenia García Nardi, en acuerdo ordinario, para pronunciar sentencia definitiva en la causa N° 72 F° N° 68 Año 2014, registro de la Secretaría de Trámites Originarios del Excmo. Superior Tribunal de Justicia, caratulada MORÁN, HÉCTOR FABIO C/ PROVINCIA DE FORMOSA (Reg. Prop Inmueble) S/ SUMARIO. El orden de votación según sorteo realizado, de conformidad a lo establecido en el artículo 126 y su modificatoria del Reglamento Interno de la Administración de Justicia es el siguiente: "Ricardo Alberto Cabrera, Marcos Bruno Quinteros, Guillermo Horacio Alucin, Ariel Gustavo Coll y la señora Ministro Subrogante Dra. María Eugenia García Nardi". I.- RELACION DE LA CAUSA: El señor Ministro doctor Ricardo Alberto Cabrera, dijo: 1.- Que vienen esto autos al Acuerdo por la presentación del Sr. Héctor Fabio Morán, Escribano Público, con patrocinio letrado del Dr. Ezequiel Rodrigo De La Rosa, por la cual promueve demanda contenciosa administrativa contra el Registro de la Propiedad Inmueble (en adelante R.P.I. o Registro) y/o la Provincia de Formosa, a los fines de que se deje sin efecto la Resolución N° 01/14 y su confirmatoria la Resolución N° 03/14 dictadas por el Director del Registro y se realice la inscripción definitiva y libre de todo gravamen de la transmisión del inmueble Matrícula N° ... (01), que recoge la Escritura Pública N° ..., pasada ante el Registro Notarial N° 33 de la Ciudad de Formosa, de titularidad del presentante. En lo que respecta a los antecedentes, hace saber que en fecha 07/02/14 solicitó, ante el R.P.I, certificado de bloqueo en relación al inmueble Matrícula N° ... (01) a los fines de que su propietario proceda a la inmediata transmisión del dominio a un tercero y, en respuesta a ello, en fecha 10/02/14 el Registro expide la Certificación N° 1122 de la cual surgía que el inmueble indicado se hallaba libre de gravamen, por lo que encontrándose de viaje en el exterior, su escribano suplente, Miguel Ángel Vera, le informa a los interesados, quienes en base a ello, ese mismo día suscriben el respectivo boleto de compraventa con firma certificada "ante el registro Notarial N° 23" (text). Continúa relatando, que el mismo día que se expide la Certificación N° 1122 -el 10/02/14-, el Sr. Director del Registro mediante un llamado telefónico le manifestó que en el otorgamiento de dicha certificación se dio una fuga registral, solicitándole la devolución de las certificaciones emitidas. Que el día 17/02/14 el titular del Registro le remite una nota, reiterando la situación descrita y la solicitud efectuada telefónicamente, a la par que los interesados en la misma fecha le requerían la extensión de la escritura pública traslativa de dominio relacionada con el boleto de compraventa celebrada por los mismos, en función de la certificación de bloqueo extendida por el Registro relativa al bien inmueble señalado. Frente a tal situación, entendió que lo correcto era satisfacer a los contratantes, en la inteligencia de que las peticiones del Registrador no se hallaban fundadas en derecho, mientras que su obligación como notario interviniente le imponía cumplir con el cometido encomendado por quienes requirieron sus servicios notariales a los fines de la transmisión dominial interesada. Indica además que, el propósito que se persigue con la promoción de la presente acción es el logro de la inscripción definitiva de la transmisión dominial del Inmueble Matrícula ... (01), sin reconocer la preexistencia sobre el mismo de ningún gravamen, debiendo entonces registrarse en modo incólume la Escritura Pública N° ... por ante el Registro Notarial de su titularidad. Y, en este sentido, señala que la hipoteca instrumentada en la Escritura Pública N° 311/93 -Registro Notarial N° 3- inscripta inicialmente en fecha 07/02/94 sobre la Matrícula N° ... (01) fue luego reinscrita mediante la Resolución N° 01/14, a su juicio, con flagrante apartamiento del régimen legal, habiendo planteado recurso de reconsideración en sede administrativa, a los fines de su oposición, toda vez que el Registrador ordenó la rectificación de la Matrícula N° ... (01), supuestamente por haberse incurrido en un error involuntario al no tomarse razón en forma provisional de la solicitud de reinscripción de la hipoteca efectuada en fecha 06/12/13 y habiendo sido anotada en forma definitiva el 05/02/14, se la tiene por reinscrita definitivamente desde el día 06/12/13. A continuación, con el dictado de la Resolución N° 3/14, se rechaza el remedio recursivo, acudiendo así ante la justicia planteando por esta vía el recurso autorizado por el Decreto Ley Provincial N° 447/70, a los efectos de lograr la inscripción definitiva y libre de todo gravamen del traspaso dominial del inmueble en cuestión. Al hacer el relato de los hechos amplía los fundamentos fácticos y jurídicos en los que apoya su pretensión, ofrece pruebas y hace la reserva del caso

federal. A fs. 162/vta. opta por el procedimiento sumario. 2.- Este Tribunal, mediante Fallo N° 10.917- Tomo 2015 admite el proceso, ordenando el traslado de rigor a la contraria; presentándose Fiscalía de Estado en representación de la Provincia de Formosa a fs. 201/206 vta., realiza la negativa de rigor y previo al conteste de la demanda, informa que, de manera simultánea, el accionante procura otro planteo igual a estas actuaciones, siendo el mismo acreedor hipotecario en los dos inmuebles identificados con las Matrículas N° ... (1) y N° ... (1) solicitando su citación como tercero, toda vez que, de acuerdo a las circunstancias fácticas y jurídicas de la presente causa, se producirán efectos a través de la sentencia sobre su derecho real de garantía; lo cual se dispone por providencia de fs. 207, que es impugnada mediante revocatoria presentada por el accionante. Esta magistratura resuelve rechazar el recurso emitiendo sus consideraciones en el Fallo N° 11.058/16; una vez firme, se cumplió con la citación al Sr. Luis Andrés Paleari, a tenor del art. 16 del Código Procesal Administrativo. 3.- A fs. 265/281 vta. el Dr. Luis Claudio Vivas, en representación del Sr. Paleari, contesta la demanda, deduciendo de manera previa la falta de legitimación ad causam del actor y la falta de cumplimiento de lo dispuesto por el art. 112 de la Ley N° 971. Responde la demanda haciendo una negativa general y explayándose luego respecto de los hechos y los intentos procesales ante la actitud renuente del acreedor hipotecario de cumplir con el pago de la garantía, a la vez que afirma que ha intervenido activamente en la tramitación de la Certificación N° 1122 emitida por el R.P.I., porque el día 10/02/14, el accionante y los sujetos intervinientes en el acto jurídico de compraventa inmobiliaria conocían que la certificación mencionada estaba viciada por un supuesto de fuga registral, que no consignaba la reinscripción de la hipoteca, entendiéndose que todos los nombrados no actuaron de buena fe. Hace un relato cronológico de los hechos y responde cada una de las cuestiones planteadas en la demanda; ofrece pruebas e impugna la consulta jurídica o dictamen ofrecido por el actor, supuestamente realizado por las Dras. Abella y Armella, por no constarle la autoría y solicita el rechazo de la acción, con costas. Ante la negativa formulada por providencia de fs. 282 respecto de las pruebas ofrecidas por el tercero interesado, interpone reposición, plantea la inconstitucionalidad del art. 87 inc. c) del CPA y solicita la remisión de las actuaciones criminales ofrecidas como prueba oportunamente. A fs. 291/293 vta. la parte actora contesta el traslado conferido a fs. 288. 4.- Habiéndose dado trámite a la inconstitucionalidad planteada, ínterin, se presenta el Dr. Largión Carbajal, conforme Poder General de fs. 303/305, en representación de la Sra. Gisela Carolina Giordano, adquirente del inmueble cuya inscripción registral definitiva se persigue en autos, otorgándosele intervención de ley a fs. 307. En el escrito manifiesta que por expresas instrucciones de su mandante reconoce y hace propias todas y cada una de las actuaciones cumplidas en su representación por el accionante en esta causa, conforme surge de su demanda, citando la normativa legal por él invocada. Aclara, además, que la intervención ahora asumida por su parte no perjudica a la que en nombre propio viene llevando el escribano Morán en favor de sus legítimos intereses sino solo en lo que atañe a la representación que éste ejercía hasta ahora en relación a su mandante, por cuanto, en adelante, el suscripto ejercerá tal representación en nombre de la Sra. Gisela Carolina Giordano en la presente causa. 5.- El letrado apoderado del Sr. Paleari, a fs. 308/310 vta. deduce recurso de reposición contra la providencia de fs. 307, opone excepción de prescripción conforme al artículo 19 del CPA, por tratarse los impugnados, de actos previstos en el inc. a) del artículo 17 del mencionado cuerpo normativo y formula cuestión federal. Por su parte, la Fiscalía de Estado, a fs. 311 y vta. interpone recurso de reposición, oponiéndose al igual que el tercero citado, a la intervención otorgada a la Sra. Giordano. A fs. 313 se ordena correr traslado de los planteos formulados a la adquirente del inmueble, quien evacua los mismos a fs. 314 y vta. y 315/317, pasando los autos al Acuerdo para resolver. Que mediante Fallo N° 11.443/17, el Excmo. Superior Tribunal de Justicia resolvió admitir en el proceso a la Sra. Gisela Carolina Giordano en el carácter de parte coadyuvante -art. 15 del CPA- y, en consecuencia, rechazar los recursos de reposición articulados, difiriendo el tratamiento de la excepción de prescripción interpuesta a fs. 310 por el tercero litisconsorte para el momento de dictar la sentencia. Asimismo, en el punto 2) de dicho resolutorio se rechaza la inconstitucionalidad planteada respecto del art. 87 inc. c) de CPA y en el punto 3) se ordena correr vista al Sr. Procurador General en los términos del inc. e) del art. 87 del CPA. Mediante Dictamen N° 7665/2018 el Sr. Procurador General, Dr. Sergio R. López, propicia, en primer lugar, hacer lugar a la falta de legitimación del accionante, en tanto no encuentra al escribano Morán habilitado por la ley para reclamar la inscripción definitiva del inmueble libre de todo gravamen, derecho que dice, se encuentra solo en cabeza de la adquirente Sra. Giordano, resultando inoficioso expedirse sobre los demás planteos efectuados. Así, de no compartirse tal criterio, solicita se desestime la excepción de prescripción de la Sra. Giordano y se rechace en todas sus partes la demanda incoada en autos, en consecuencia se tengan por válidas las Resoluciones N° 01/14 y N° 03/14 del R.P.I. de la Provincia de Formosa. A fs. 380 se llama autos para sentencia. Los señores Ministros Dres. Marcos Bruno Quinteros, Guillermo Horacio Alucin, Ariel Gustavo Coll y María Eugenia García Nardi, adhieren al relato precedente. II.- CUESTIONES A RESOLVER: El señor Ministro, doctor Ricardo Alberto Cabrera, dijo: Propongo como única cuestión resolver la siguiente: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? Los señores Ministros Dres. Marcos Bru Quinteros, Guillermo Horacio Alucin, Ariel Gustavo Coll y María Eugenia García Nardi, adhieren a la cuestión propuesta. III.- A LA CUESTIÓN PROPUESTA: El Señor Ministro, doctor Ricardo Albert Cabrera, dijo: Ingresando a las cuestiones preliminares

planteadas y cuyo tratamiento fue pospuesto para el momento del dictado de la sentencia, corresponde avocarse, en primer lugar, a la excepción de falta de legitimación activa planteada por el Sr. Luis Andrés Paleari, tercero citado por la demandada, acreedor hipotecario del inmueble objeto del proceso. En sustento de la excepción interpuesta, alega que el accionante en su calidad de escribano autorizante carece de status jurídico para obtener un pronunciamiento sobre el fondo de la cuestión, en tanto la condición funcional que ostenta solo lo habilita para los recursos registrales administrativos, mas no para actuar en el plano contencioso administrativo en que ahora pretende incursionar. Asimismo, señala, que las normas invocadas tampoco lo facultan para ello, siendo claro en tal sentido el Decreto Ley N° 447/70 en su art. 6º, en cuanto expresamente legitima para petitionar ante el Registro, ergo no ante los tribunales y, por su parte, en el art. 9º del citado cuerpo normativo remite al Código Contencioso Administrativo, no autorizando ad causam al notario sino al interesado directo, es decir, a la parte que otorgó el acto jurídico. El actor, por su parte, al contestar el traslado a fs. 291/293 vta. manifiesta que conforme el Decreto Ley N° 447/70, el notario autorizante se halla habilitado para interponer en favor del otorgante, con su sola invocación y sin necesidad de acreditar representación, los remedios recursivos interesados hasta su agotamiento, a saber: recurso de reconsideración o recalificación ante el propio Registrador y, en su caso, ante el supuesto de denegatoria de los mismos, queda abierta la vía contenciosa administrativa, la que se podrá transitar sin solución de continuidad mediante la interposición de la respectiva demanda, lo cual no requiere en ese ámbito una nueva o distinta acreditación de la representación ejercida por el autorizante en el iter recursivo registral precedentemente recorrido. Asimismo, agrega que su parte solo persigue en autos la inscripción registral de una transmisión dominial efectuada mediante su intervención notarial, la que se llevó adelante dentro del plazo de bloqueo registral. Sintetizadas las posturas de las partes en torno a la excepción de falta de legitimación activa, prima resolver si el tercero citado por la demandada, posee facultad para plantear excepciones de manera autónoma en el presente proceso. Este Tribunal, mediante Fallo N° 11.058/16, admitió al Sr. Luis Andrés Paleari, acreedor hipotecario, bajo el supuesto normado por el artículo 16 del CPA, en consecuencia, se trata de una intervención litisconsorcial independiente de la parte principal, teniendo legitimación procesal para litigar frente al adversario de la parte a quien adhiere. Ilustra la doctrina que, "se atribuye al coadyuvante litisconsorcial el carácter de parte en el juicio, con la consiguiente personalidad para oponer excepciones o defensas propias, en resguardo o ataque del acto administrativo impugnado según el caso. Por ello cabe diferenciar el coadyuvante adhesivo y el litisconsorcial. El coadyuvante adhesivo, por actuar una pretensión accesorio, no puede hacer alegaciones distintas de las formuladas por la parte principal. No ocurre lo mismo con el coadyuvante litisconsorcial. Cierto que su pretensión, por el fin perseguido, es paralela a la actuada por la parte a la que coadyuva, pero por lo mismo que en el proceso ocupa una posición autónoma, en cuanto realiza actos que considera convenientes, así también es posible que la sentencia contenga o pueda contener declaraciones distintas para uno y otro". (Dromi, José Roberto. Derecho Administrativo. Ed. Astrea. Año 1992. T. 2, págs. 463 y 464). Su pretensión, por el fin perseguido, es paralela a la actuada por la parte a quien "coadyuva" (Hutchinson, Tomás. "Derecho Procesal Administrativo". T. II. Ed. Rubinzal Culzoni. Año 2009, págs. 178 y 179). En consecuencia, el Sr. Luis Andrés Paleari, como tercero en calidad de coadyuvante litisconsorcial, se encuentra habilitado para efectuar las defensas que estime convenientes, independientemente de las actuaciones de la parte demandada, siempre que no modifique las relaciones existentes entre el recurrente y la administración. Dicho ello, compete analizar la falta de legitimación del accionante traída a estudio por el litisconsorte, que en el marco que fue controvertida por las partes, cabe considerar las normas citadas por el accionante en su defensa. La Ley Nacional N° 17801 "Registro de la Propiedad Inmueble" en el art. 9º reglamenta la manera en la que deberá proceder el Registro en el caso de que se observe el documento (incisos a y b), dejando en el segundo párrafo, en competencia de las legislaciones procesales, la regulación de los plazos para sustanciar los recursos. Por su parte, el decreto provincial dictado a los efectos de reglamentar la citada norma nacional, Dto. Ley N° 447/70 en el art. 9º textualmente reza "...De las observaciones que formule el Registro, el interesado podrá recurrir por: a) Reconsideración o recalificación ante su Director, siendo su resolución definitiva, y dejando abierta la vía contencioso administrativa; b) Demanda contenciosa administrativa ante los Tribunales de la Provincia en los términos y formas establecidos por el Código contencioso administrativo, cuando le fuera denegada la reconsideración o se resolviere en su contra..." (el resaltado me pertenece). Por último el art. 23 inc. 6º Dto. Ley N° 719/79 prevé entre las obligaciones de los notarios, la de "Tramitar la inscripción en los Registros Públicos de los actos pasados en su protocolo". El escribano Héctor Fabio Morán manifiesta que se encuentra legitimado "...en [su] calidad de escribano autorizante de la Escritura Pública N° ... y/o en nombre de quien resulta en dicho instrumento adquirente del precitado bien..."(sic.), sin embargo, no adjunta documentación que acredite la representación invocada, siendo que su intervención como notario no permite presumirla de pleno derecho, no surgiendo ello de ninguna de las normas invocadas por el actor para justificar su legitimación. A lo cual se suma, que tampoco es titular del derecho invocado, porque según lo manifestó, su parte sólo persigue en autos la inscripción registral definitiva de una transmisión dominial efectuada mediante su intervención notarial. La obligación de los notarios de "Tramitar la inscripción en los Registros Públicos de los actos pasados en su protocolo", no puede ser entendida como una representación sin solución de

continuidad del notario ante la justicia de intereses ajenos, cuando los intereses de éste pueden resultar contrarios y/u opuestos a los que dice representar, en tanto puede verse comprometida su actuación frente a los otorgantes del negocio jurídico. Si bien, con posterioridad a encontrarse trabada la litis, se presenta el apoderado legal de la Sra. Gisela Carolina Giordano, compradora del inmueble, diciendo que "...reconoce como propias todas y cada una de las actuaciones cumplidas en su representación por el accionante en esta causa..." (el resaltado me pertenece) remitiéndose a la normativa invocada por el actor (text.), no hace más que confirmar la conclusión arribada ut supra, en tanto no se subsana la falta de legitimación advertida, pues al ingresar al proceso lo hace subordinada a la parte a quien coadyuva (art. 15 CPA) y sujeta a las resultas de la excepción ahora tratada. Asimismo, el decreto ley aplicable al supuesto de marras (art. 9º Dto. Ley Nº 447/70) no supe las condiciones procesales expresamente previstas en el código de rito, que en su artículo 1º establece la competencia de esta magistratura para conocer y resolver en acciones que se deduzcan por violación al derecho subjetivo e interés legítimo del cual -reitero- carece el escribano Morán, porque el derecho de reclamar la inscripción definitiva del inmueble objeto del contrato jurídico de compraventa, solo lo ostentan sus intervinientes, comprador y vendedor, en el fuero contencioso administrativo o, eventualmente, podrán reclamar los daños y perjuicios. En igual sentido Luis Moisset de Espanés, con claridad conceptual expuso que "La representación conferida por la ley argentina al notario se limita al trámite inscriptorio en sede administrativa. Cuando por cualquier circunstancia éste se agotare sin lograr la registración del acto y sea menester intentar una vía judicial, los legitimados para intentarla serán, en principio, los otorgantes, ya que son ellos los interesados en la inscripción del documento. El escribano tiene pues el deber de comunicar sin dilación a las partes la resolución denegatoria de la inscripción, para que ellas procedan de acuerdo a sus intereses. No olvidemos que una demanda judicial origina costas, que se cargan al perdedor, y el notario no puede comprometer la responsabilidad patrimonial de las personas que representa, sin contar para ello con un poder especial. Incluso es dudoso que pueda recibir poder para actuar en juicio como representante de quienes otorgaron el documento. La regla, pues, es que el "contencioso-registral", interpuesto contra la resolución denegatoria de la Dirección del Registro, deberá ser intentado por los otorgantes del documento... Estos son, a nuestro entender, los límites que encuentra la actividad del notario cuando, en representación de los otorgantes de un instrumento, procura obtener su inscripción registral." (Moisset de Espanés Luis. La obligación de inscribir y la función registral. Conferencia pronunciada por el autor con motivo de la celebración de los 25 años del Instituto de Cultura Notarial del Colegio de Escribanos de Córdoba. Revista Notarial 1988-1 Nro. 55. pág. 8). Compartiendo en todo las conclusiones arribadas por el Sr. Procurador General en el punto III primera parte del Dictamen Nº 7665/2018, entiendo que el escribano Héctor Morán, instó la acción contenciosa sin encontrarse legitimado ni habilitado legalmente para reclamar la inscripción definitiva del inmueble Matrícula Nº ... (01) que recoge la Escritura Pública Nº ..., pasada ante el Registro Notarial Nº 33 de la Ciudad de Formosa, de su titularidad, por lo que, se hace lugar a la excepción de falta de legitimación del actor, en consecuencia se torna inoficioso el tratamiento de las demás cuestiones planteadas. Por la solución arribada, las costas del proceso son impuestas a la parte actora perdedora (conf. artículo 68 del CPCC aplicable por reenvío procesal). Asimismo, corresponde regular los honorarios profesionales del letrado apoderado del actor, Dr. Ezequiel Rodrigo De La Rosa, tratándose de una cuestión que no es susceptible de apreciación pecuniaria en la suma de pesos dieciocho mil setecientos quince con setenta y cinco centavos (\$ 18.715,75) equivalentes a ... (...) Jus de conformidad a lo normado en los artículos 8 y 41 segunda parte de las Leyes Nros. 512 y 564. A los letrados que representaron a la parte demandada, Dra. Myrian Quiroga en carácter de Procuradora de Fiscalía de Estado de la Provincia de Formosa, con el patrocinio letrado del Dr. Carlos Alberto Soto, en la suma de pesos veintiséis mil doscientos dos con cinco centavos (\$ 26.202,05) equivalentes a ... (...) Jus en forma conjunta y proporcional, de conformidad a los artículos 8, 12, y 41 segunda parte de las Leyes Nros. 512 y 564. A su turno, se establecen los emolumentos profesionales de los Dres. Largión Carbajal y Cecilia Mirta Ramírez, apoderados de la Sra. Gisela Carolina Giordano, en carácter de parte coadyuvante, por su actuación sucesiva, en ... (...) Jus, correspondiéndole al Dr. Carbajal la suma de pesos catorce mil novecientos setenta y dos con sesenta centavos (\$ 14.972,60) equivalente a ... (...) Jus y a la Dra. Cecilia Mirta Ramírez, por el escrito de fs. 369, la suma de pesos tres mil setecientos cuarenta y tres con quince centavos (\$ 3.743,15), equivalente a ... (...) Jus, en función de la intervención que les cupo en autos, de conformidad a lo normado en los artículos 8, 12 y 41 segunda parte de las Leyes Nros. 512 y 564. Por su parte, se regulan los honorarios profesionales del Dr. Luis Claudio Vivas, en su carácter de apoderado legal del Sr. Luis Andrés Paleari, en su calidad de coadyuvante litisconsorcial, la suma de pesos veintinueve mil novecientos cuarenta y cinco con veinte centavos (\$ 29.945,20) equivalente a ... (...) Jus, en función del resultado obtenido y de la labor desempeñada de conformidad a lo dispuesto en los arts. 8 y 41 segunda parte de las Leyes Nros. 512 y 564. En todos los casos, con más la suma que les corresponda tributar en concepto de Impuesto al Valor Agregado según su condición impositiva. El señor Ministro Dr. Marcos Bruno Quinteros adhiere al voto del señor Ministro Dr. Ricardo Alberto Cabrera. A su turno, el señor Ministro Dr. Guillermo Horacio Alucin dijo: Que estando las presentes actuaciones en estado de dictar sentencia y habiendo emitido su voto el Sr. Ministro Preopinante, disiento respetuosamente con lo resuelto por el mismo. Que en primer lugar debe tenerse en cuenta que, las

partes en el presente proceso son, el Registro de la Propiedad Inmueble -Estado Provincial representado por la Fiscalía de Estado de la Provincia de Formosa- y el escribano Héctor Fabio Morán; y la discusión del litigio versa sobre la negativa del organismo registral de inscribir una escritura que se extendiera sobre la base de un informe que es dado por el propio Registro. Que en cuanto al tema de fondo, consistente en determinar si es procedente o no la inscripción de la escritura autorizada por el escribano Morán, entiendo que se trata de una cuestión netamente de corte administrativo registral, que hace estrictamente a la función notarial. Y respecto a esto último, es deber que pesa sobre los notarios, tramitar la inscripción registral de los instrumentos que autorizan considerando la falta que entrañaría el incumplimiento de esa obligación, y está expresamente legislado en el Decreto Ley N° 719/79 como deber del notario -art. 23 inc. 6°-: "tramitar la inscripción en los Registros Públicos de los actos pasados en su protocolo". En este sentido la doctrina considera que: "... en el caso particular del escribano, se entiende en general, partiendo del distingo entre obligaciones de medios y de fines..., que asume una obligación de resultado; dado que se compromete a otorgar un instrumento válido en cuanto a las formalidades legales que el mismo debe observar como autorizante, y a su inscripción en su caso en el registro respectivo, para que el negocio jurídico pasado ante él adquiera eficacia "erga omnes" (por Felix A. Trigo Represas, Responsabilidad notarial por omisión de los procedimientos inscriptorios de actos que requieren publicidad, JA 1982-IV-40, págs. 45 y vta.). Que el notario al labrar la escritura, asume una obligación de resultado con las implicancias en las responsabilidades legales que conlleva, razón por la que no tengo dudas que en dicho cometido, tiene un interés legítimo en lograr un pronunciamiento judicial que rectifique lo resuelto por el Registro, ya que la negativa de inscripción se funda en la existencia de fallas documentales que comprometen su responsabilidad como notario, más aún cuando dicho cometido es un deber, expresamente previsto en el Régimen Notarial de la provincia precedentemente transcrito. Que en el caso de autos, el pedido de inscripción de una escritura notarial, es un trámite inherente a la función de los escribanos públicos con registro, depositarios de la fe pública. Por lo tanto, resulta absurdo pensar que como autorizante de una escritura pública y responsable de inscribirla ante el Registro de la Propiedad Inmueble, el escribano Morán, no se halle legitimado para realizar, incluso, una acción judicial que es consecuencia directa de la denegatoria de un recurso que por disposición de la ley pueden y deben articular los escribanos, tal como lo regula la propia Reglamentación Provincial de la Ley Nacional N° 17.801 del Registro de la Propiedad Inmueble Provincial, Decreto Ley N° 447/70 art. 3° que cita los arts. 6° y 9° de la Ley N° 17.801 en los que se le reconoce legitimación como autorizante del documento, sea para peticionar ante el Registro (art. 6°); sea para interponer demandas contenciosas administrativas por las observaciones que formule el Registro (art. 9°), disposición última ésta que, si bien, habla del "interesado", interpreto que el escribano queda incluido en tal concepto, porque se trata de cuestiones que son de corte netamente notarial registral, que involucra a la responsabilidad del escribano por posibles vicios o fallas de los documentos que autoriza. Que sin perjuicio de lo antes expuesto y ahondando los fundamentos precedentemente dados, destaco que mediante Fallo N° 11.443/17 de fs. 320/323 de este Superior Tribunal de Justicia, se resuelve admitir en el proceso, a la Sra. Gisela Carolina Giordano (tercero adquirente del inmueble), quien ingresa al proceso como parte coadyuvante junto al actor en el marco del art. 15 del CPA. Introducción esta que fue expresamente resistida por el Estado provincial demandado (fs. 311 y vta.) y por el Sr. Luis Andres Paleari (tercero acreedor hipotecario) (fs. 308/310 vta.), quien también integrara la litis como parte coadyuvante junto a la demandada, pese a lo cual, este Tribunal denegó tales pretensiones mediante el fallo de mención que se encuentra firme. Que, más allá de los aspectos procesales en pugna, en el caso particular de autos, a fs. 143 el actor se presenta como escribano autorizante y en nombre de la Sra. Giordano quien a fs. 306 a través de su apoderado, "reconoce como propios" los actos realizados por su escribano como parte actora en este proceso. Que resulta hasta irónico lo sucedido en autos, pues, las contrarias cuestionan la intervención de la Sra. Giordano como tercera, pero en ningún momento cuestionan que el actor se presente en nombre de la Sra. Giordano y si bien en su momento se opusieron a la ratificación de ésta respecto a las actuaciones realizadas por su escribano, tal oposición fue rechazada por Fallo N° 11.443/17. Y en tal sentido es claro el Decreto Ley N° 719 (modif. por Ley N° 1219), que en la parte reglamentaria del art. 23 inc. 6°, en cuanto a los deberes del escribano en la tramitación de la inscripción en los Registros Públicos de los actos pasados en su protocolo, dispone que: "Para la tramitación de inscripciones en los Registros Públicos y en los Tribunales que tuvieren competencia previa en tales inscripciones, el Escribano o autorizante del acto no requerirá poder que lo faculten para tales actos, siendo suficiente la sola manifestación del notario de que lo hace cumpliendo las instrucciones del compareciente interesado en la inscripción". Esta norma expresamente, habilita al "interesado", caso del escribano autorizante, a realizar todas las diligencias necesarias a los fines de lograr el cometido de la inscripción, facultad que tiene su concordancia con lo dispuesto en el Decreto Ley N° 447/70 en las disposiciones (art. 3°, reglamentario de los arts. 6° y 7° de la Ley N° 17.801) precedentemente mencionadas y analizadas. Que la Sra. Giordano, en oportunidad de solicitar su intervención al proceso, reconoce como propio todos y cada uno de los actos procesales cumplidos por el accionante, ratificando su actuación; y al ser admitida en el proceso, dicha situación saneó y despejó de plano el obstáculo configurado por la defensa de la excepción de falta de legitimación opuesta al actor escribano Morán, razón por la que considero que, dicha decisión de este Tribunal de admitir a la tercera adquirente

del inmueble y que a la fecha se halla firme y consentida, resulta en esta instancia totalmente contradictoria con una eventual decisión de hacer lugar a la falta de legitimación del notario. Con qué criterio, se puede desechar o no considerar lo actuado por la Sra. Giordano quien convalidó todo lo actuado por el actor escribano Morán, pero, por otro lado se reconoce como válida la participación del Sr. Paleari, permitiéndole todo tipo de planteos, siendo que ambos son terceros que integraron la litis, justamente porque están en juego sus derechos sobre el bien inmueble en cuestión. En el caso de marras, no se ataca la nulidad de una escritura, sino su falta de inscripción registral sobre la base de un certificado de dominio que el propio Registro de la Propiedad Inmueble expidió, razón por la que en este particularísimo caso, de concluirse el presente proceso a partir de la falta de legitimación activa del accionante, se estaría postergando la cuestión de fondo priorizando así, una cuestión formal, que es la resolución de la mencionada defensa, por sobre la intervención decretada a la tercera Sra. Giordano, quien a su vez reconoció expresamente como propias todas y cada una de las actuaciones de su escribano. En conclusión, la decisión de hacer lugar a la defensa, sería como si nada se hubiera hecho en todo el trámite del expediente de marras. En la actual instancia que va recorriendo este proceso y por su particular naturaleza (falta de inscripción registral de una escritura); constituye un exceso ritual manifiesto, contradictorio y a la par un inútil dispendio de actividad judicial que se desconozca al actor legitimación para actuar en este proceso, quien en su condición de escribano autorizante se presenta para reclamar la falta de inscripción de una escritura pública, de la cual fue otorgante la Sra. Giordano, máxime cuando también se dispuso la admisibilidad del proceso el que se encuentra totalmente firme. Por los fundamentos dados, el Fallo N° 11.443/17 (actualmente firme) y lo expresamente establecido por las normas notariales citadas, opino que no corresponde hacer lugar a la falta de legitimación planteada contra el actor Héctor Fabio Morán. Que en cuanto a la excepción de prescripción opuesta a fs. 310 por el tercero litisconsorcial, cuyo tratamiento y resolución se impone conforme lo ordenado en Fallo N° 11.443/17 (fs. 320/323), la misma se introduce a partir de la intervención de la tercera coadyuvante Sra. Giordano y se funda, en que la toma de conocimiento de las Resoluciones Nros. 01/14 y 03/14 del Registro de la Propiedad Inmueble respecto de esta accionante, interpreta que coincide con la del actor primigenio escribano Morán, por lo que, el inicio del cómputo es al momento de interposición de la acción contenciosa administrativa, con lo cual es de fácil cálculo -dice- que desde allí hasta su presentación, ha transcurrido largamente el plazo de prescripción de un año previsto en el art. 19 del CPA, razón por la que, solicita se haga lugar a dicha excepción. Que al respecto y entrando al análisis del planteo de prescripción, entiendo que el mismo debe ser rechazado, ello así conforme el razonamiento que el suscripto viene desarrollando en cuanto a reconocer legitimación activa del actor escribano Morán, en función de la normativa precedentemente citada (art. 23 inc. 6° del Dto. Ley N° 719 y su reglamentación; arts. 3° del Dto. Ley N° 447 reglamentario de los arts. 6° y 9° de la Ley Nacional N° 17.801), pues la interposición de los recursos administrativos y judicial por parte del notario autorizante (ver fs. 57/76 y 80/88 vta.), interrumpieron el plazo de prescripción dispuesto en el art. 19 del CPA; además de tratarse de una cuestión que ya fue analizada en oportunidad de declarar admisible el proceso mediante Fallo N° 10.917/15 (fs. 168/169), el que se encuentra firme a la fecha; todo lo cual exime de mayores consideraciones al respecto. Ahora bien, adentrándonos a la cuestión de fondo, conforme las constancias obrantes en estas actuaciones, no se puede soslayar que lo que en realidad sucedió es que, en el Registro de la Propiedad Inmueble se trató de inscribir tardíamente la reinscripción de una hipoteca, cuyo trámite no tuvo ingreso en fecha 6 de diciembre de 2013 (fs. 3), como se pretende incorrectamente hacer ver, y es en base a esta tardía reinscripción hipotecaria que el organismo registral emite un certificado que habilita al escribano Morán a extender la escritura de venta e inscribir posteriormente el inmueble Matrícula N° ... (01). Así, ante la denegatoria a inscribir la reinscripción hipotecaria en fecha 6 de diciembre de 2013, la propia escribana responsable de la referida reinscripción debió haber insistido en una inscripción provisoria de la hipoteca, pero ello no sucedió, dejando libre el folio y matrícula correspondiente para que el Registro expida, a favor del accionante, el certificado de `libre venta` del inmueble. En este sentido, opino que no se ha verificado un caso de "fuga registral", en lo que absurdamente se pretende excusar el organismo registral, pues no es que omitió involuntariamente inscribir provisoriamente la hipoteca, sino que la escribana Miers facultada y gestionante de realizar la reinscripción de la garantía real, no pidió o insistió (ante la negativa del organismo) en la inscripción provisoria de la renovación de la hipoteca, razón por la que no quedó constancia de la misma y eso claramente no configura "fuga registral". Asimismo, en autos quedó acreditado que el organismo registral emitió el certificado sin que conste informe alguno sobre la garantía real de hipoteca, consecuentemente, el actor extendió la escritura y solicitó su inscripción. Y en este orden de ideas, conviene resaltar que ni en la normativa registral nacional -Ley N° 17.801-, ni en el Decreto Reglamentario N° 447/70 hay disposición alguna que limite la eficacia o validez de los certificados que expide el Registro de la Propiedad Inmueble, salvo la cuestión temporal -art. 24 de la Ley N° 17.801-, que no es el caso de autos. Por lo tanto, la solicitud de inscripción de la escritura de transferencia del inmueble se hizo en base al certificado extendido por el propio organismo registral y su rechazo provoca la vulnerabilidad de la seguridad jurídica que deben tener las certificaciones registrales, pues la finalidad de los Registros no es otra que la de, "brindar seguridad jurídica al tráfico de la propiedad inmueble". Por otra parte, debe tenerse presente que, la anotación de

derechos reales previstos en el art. 2º de la Ley Nº 17.801, tiene por objeto la publicidad y lograr el conocimiento cierto de determinada situación jurídica, pero ello no significa que es constitutiva de la misma, ya que en el caso especial de la hipoteca, no es necesaria la publicidad, en principio, para la eficacia de los derechos del acreedor, pues la misma se establece en beneficio de terceros y es una medida de protección a favor de estos últimos. En este orden de ideas, el art. 1893 del Código Civil y Comercial, dispone que, la adquisición o transmisión de derechos reales no son oponibles a terceros interesados y de buena fe mientras no tengan publicidad suficiente, considerado esto último a partir de su inscripción registral. Es decir, que la registración es esencialmente el medio de publicidad del acto, por lo que si no hubo registración, inscripción o reinscripción de la hipoteca en el caso puntual y además no fue informada por el Registro, no hay derecho del acreedor hipotecario de oponerse al adquirente de buena fe, pues "el error totalmente involuntario al no tomarse razón en forma Provisional de la solicitud de fecha 06/12/2013", que es el argumento central de la Resolución Registral Nº 01/2014 (fs. 3) para denegar la inscripción de la escritura traslativa de dominio del inmueble en cuestión, no puede ser considerado como tal, porque simplemente no ha cumplido con el fin jurídico esencial. En conclusión, asiste razón al actor, por cuanto el tráfico jurídico exige seguridad e inmutabilidad a través de las propias certificaciones registrales que expide el Registro de la Propiedad Inmueble. En el caso sub examine, si le fue otorgada una que autorizaba al escribano para realizar la respectiva escritura traslativa del dominio, no puede el Registro posteriormente observar la escritura o negarse a su inscripción, por una información que él mismo omitió en tiempo y modo oportuno. En consecuencia y conforme lo expuesto, se impone: 1.- No hacer lugar a la excepción de falta de legitimación del escribano Héctor Fabio Morán, opuesta por el tercero Luis Andres Paleari, parte coadyuvante litisconsorcial, conforme las razones dadas en los considerandos. 2.- No hacer lugar a la excepción de prescripción opuesta por el tercero Luis Andres Paleari, parte coadyuvante litisconsorcial, conforme las razones dadas en los considerandos. 3.- Hacer lugar a la demanda entablada por el escribano Héctor Fabio Morán, dejando sin efecto la Resolución Registral Nº 01/14 y su confirmatoria Resolución Nº 03/14 dictadas por el Director del Registro de la Propiedad Inmueble, y se proceda a la inscripción definitiva libre de gravamen de la transmisión del Inmueble Matrícula Nº ... (01), que recoge la Escritura Pública Nº ..., pasada ante el Registro Notarial Nº 33 de la Ciudad de Formosa, de titularidad del citado escribano accionante. 4.- Imponer las costas al demandado Estado Provincial y al tercero coadyuvante litisconsorcial Luis Andrés Paleari (art. 68, CPCC). A su turno, el señor Ministro Dr. Ariel Gustavo Coll, dijo: Que adhiero al razonado voto emitido por el Sr Ministro Dr. Ricardo Alberto Cabrera, compartiendo además y haciendo propios los argumentos que sobre la falta de legitimación activa de la actora ha brindado el Sr. Procurador General en el dictamen de fs. 371/377. La falta de legitimación activa es un instituto que, aunque regulado en los regímenes procesales (art. 57 inciso d) del Código Procesal Administrativo y art. 344 inc. 3º del CPCC de supletoria aplicación al procedimiento contencioso-administrativo por mandato del art. 88 del CPA) constituye un presupuesto sustancial para la sentencia de mérito, en cuanto sólo en caso de tener las partes legitimación en la causa, el juez entrará a juzgar sobre el fondo, es decir, sobre la razón o sinrazón de la demanda. (Vescovi. "Derecho Procesal Civil". Edit. Idea. Montevideo, 1974, tomo II, págs. 163/164; Devis Echandía: "Nociones Generales de Derecho Procesal Civil". Aguilar. Madrid. 1966, págs. 288, 299). "La legitimación constituye un presupuesto de pretensión para la sentencia de fondo, pues precisa quiénes están autorizados para obtener una decisión de fondo sobre las pretensiones formuladas en la demanda, en cada caso concreto, y, por tanto, si es posible resolver la controversia que respecto de esas pretensiones existe en el juicio entre quienes figuran en él como partes" (CNCiv., Sala J, 24-4-97, L.L. 1997-E-847, y DJ 1998-1-357). La legitimación para obrar se refiere a un elemento sustancial de la litis (CNCrimCorr., sala VI, 12-6-97, L.L. 1998-D-854, y DJ 1998-3-436); "su falta constituye un defecto sustancial de la pretensión" (CNCiv., Sala E, 25-10-96, L.L. 1998-B-908, 40-340-S). "La legitimación para obrar es uno de los requisitos intrínsecos de admisibilidad de la pretensión, de modo que su defecto torna a éste inadmisibles" (CNCom., Sala D, 25-3-98, L.L. 1998-E-754, 40.770-S). Por tanto, sólo después de concluirse que las partes tienen legitimación para obrar, se entra a juzgar el mérito o fundabilidad de la pretensión (Morello, Sosa y Berizonce. "Códigos Procesales...", Bs. As., Abeledo-Perrot-, La Plata, tomo IV-B, 1990, pág. 221). Lo señalado precedentemente se expresa en función del voto precedente, cuando advierte una presunta contradicción del Tribunal, al admitir primero la intervención del escribano Morán como demandante, para luego concluir en el acogimiento -por parte de los votos de la mayoría- de la excepción de falta de legitimación activa que plantea una de las partes, impugnación que por cierto se hizo en el momento procesal oportuno (art. 87 inciso "d" del CPA) en función del tipo de procedimiento ordenado en autos (fs. 162/163). Por lo demás, se advierte que al momento en que el actor realiza el planteo administrativo ante el Registro de la Propiedad Inmueble (fs. 57/76) lo hace invocando solamente su carácter de notario -para el cual sí estaba correctamente investido de atribuciones como lo señala el voto del Dr. Cabrera y el dictamen del Sr. Procurador General- pero en momento alguno asume la representación de otras personas, situación que recién se produce al presentar la demanda a fs. 143/160 vta., y que genera la excepción que luego se plantea, a la que corresponde hacer lugar remitiéndome -reitero- a los argumentos ya vertidos por el Sr. Procurador General en el dictamen invocado y en el voto del Sr. Ministro Dr. Cabrera, al que por

este acto adhiero íntegramente. La señora Ministro subrogante Dra. María Eugenia García Nardi adhiere al voto del señor Ministro Dr. Ricardo Alberto Cabrera. Por todo ello, con las opiniones concordantes de los señores Ministros, Dres. Ricardo Alberto Cabrera, Marcos Bruno Quinteros, Ariel Gustavo Coll y la señora Ministro subrogante Dra. María Eugenia García Nardi que forman la mayoría absoluta que prescribe el artículo 25 de la Ley 521, modificada por Ley N° 1169 y artículo 126 del Reglamento Interno para la Administración de Justicia, y con el voto en disidencia del señor Ministro Dr. Guillermo Horacio Alucin, concluye el presente Acuerdo firmando los señores Ministros, por ante mí, doy fe.

RICARDO ALBERTO CABRERA MARCOS BRUNO  
QUINTEROS GUILLERMO HORACIO ALUCIN ARIEL GUSTAVO COLL -En disidencia- MARÍA EUGENIA GARCIA  
NARDI ANTE DR. CLAUDIO R. BENITEZ Secretario Superior Tribunal de Justicia SENTENCIA FORMOSA, siete  
febrero de 2019.- Por lo expuesto en el Acuerdo que antecede, el EXCMO. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA RESUELVE:  
1.- Hacer lugar a la excepción de falta de legitimación del escribano Héctor Fabio Morán, siguiendo la misma suerte la Sra. Gisela  
Carolina Giordano (art. 15 del CPA) conforme las conclusiones expuestas en los considerandos, tornándose inoficioso el tratamiento  
de las demás cuestiones planteadas. 2.- Imponer las costas del presente proceso a la parte actora, por aplicación del principio de la  
derrota (art. 68 del CPCC, aplicable por remisión legislativa del art. 88 del CPA). 3.- Regular los honorarios profesionales del  
letrado apoderado del actor, Dr. Ezequiel Rodrigo De La Rosa, tratándose de una cuestión que no es susceptible de apreciación  
pecuniaria en la suma de pesos dieciocho mil setecientos quince con setenta y cinco centavos (\$ 18.715,75) equivalentes a ... (...) Jus  
de conformidad a lo normado en los artículos 8 y 41 segunda parte de las Leyes Nros. 512 y 564. A los letrados que representaron a  
la parte demandada, Dra. Myrian Quiroga en carácter de Procuradora de Fiscalía de Estado de la Provincia de Formosa, con el  
patrocinio letrado del Dr. Carlos Alberto Soto, en la suma de pesos veintiséis mil doscientos dos con cinco centavos (\$ 26.202,05)  
equivalentes a ... (...) Jus en forma conjunta y proporcional, de conformidad a los artículos 8, 12, y 41 segunda parte de las Leyes  
Nros. 512 y 564. A su turno, se establecen los emolumentos profesionales de los Dres. Largión Carbajal y Cecilia Mirta Ramírez,  
apoderados de la Sra. Gisela Carolina Giordano, en carácter de parte coadyuvante, por su actuación sucesiva, en ... (...) Jus,  
correspondiéndole al Dr. Carbajal la suma de pesos catorce mil novecientos setenta y dos con sesenta centavos (\$ 14.972,60)  
equivalente a ... (...) Jus, y a la Dra. Cecilia Mirta Ramirez, por el escrito de fs. 369, la suma de pesos tres mil setecientos cuarenta y  
tres con quince centavos (\$ 3.743,15), equivalente a ... (...) Jus, en función de la intervención que les cupo en autos, de conformidad  
a lo normado en los artículos 8, 12 y 41 segunda parte de las Leyes Nros. 512 y 564. Por su parte, se regulan los honorarios  
profesionales del Dr. Luis Claudio Vivas, en su carácter de apoderado legal del Sr. Luis Andrés Paleari, en su calidad de  
coadyuvante litisconsorcial, la suma de pesos veintinueve mil novecientos cuarenta y cinco con veinte centavos (\$ 29.945,20)  
equivalente a ... (...) Jus, en función del resultado obtenido y de la labor desempeñada de conformidad a lo dispuesto en los arts. 8 y  
41 segunda parte de las Leyes Nros. 512 y 564. En todos los casos, con más la suma que les corresponda tributar en concepto de  
Impuesto al Valor Agregado según su condición impositiva. 4.- Regístrese y notifíquese. Oportunamente, archívese. AR  
RICARDO ALBERTO CABRERA MARCOS BRUNO QUINTEROS GUILLERMO HORACIO ALUCIN ARIEL  
GUSTAVO COLL -En disidencia- MARÍA EUGENIA GARCIA NARDI ANTE MÍ: DR. CLAUDI BENITEZ Secretario  
Superior Tribunal de Justicia 038344E