



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

XV REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

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

DESPACHO N° 1

TEMA:

RESERVA DE PRIORIDAD. EFECTOS QUE EN ELLA PRODUCE

b) Instrumentación del acto con certificado cedido

VISTO:

Que ocasionalmente ingresan a los Registros de la Propiedad para su inscripción, documentos de constitución, transmisión o modificación de derechos reales sobre inmuebles, autorizados por funcionario distinto de aquel que solicitó la certificación; y

CONSIDERANDO:

Que en tales casos la ley no autoriza la utilización de la certificación por funcionario distinto del requirente, a excepción de los supuestos que más adelante se destacarán, en razón de las siguientes consideraciones:

1) El artículo 24 de la ley nacional 17.801 identifica al requirente con el autorizante del acto al fijar los plazos en función de éste, y, específicamente, en su última parte se refiere a los plazos de las certificaciones "solicitadas por funcionarios o escribanos", con lo que debe admitirse que la norma, expresamente, parte del supuesto de identidad entre uno y otro, es decir, entre requirente y autorizante.

2) Que la anotación preventiva que establece el artículo 25 de la ley es, además de reserva de prioridad del negocio jurídico en gestación, el anuncio de una modificación de trascendencia real que, a su vez, el Registro también publicita. Que siendo ello así, si el acto es instrumentado por funcionario distinto del requirente, dicha publicidad devendrá inexacta y colocará a los terceros que tengan interés legítimo en



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

adoptar medidas precautorias con relación a dicho acto, en la imposibilidad de hacerlo por inexactitud en la información registral.

3) Que la reserva de prioridad implica la variación de la situación registral y, conforme lo establece el artículo 6° de la ley nacional, ésta sólo puede variar a petición del autorizante del documento que se ha de inscribir. En consecuencia, si quien requiere la certificación no es el autorizante del documento, carece de legitimación para hacer variar la situación registral y, por lo tanto, esta presentación habrá sido solicitada por quien carecía de facultades para ello, enervando los efectos de la reserva.

Por ello,

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

1) Las inscripciones de documentos de transmisión, constitución o modificación de derechos reales sobre inmuebles, que fueran autorizados por funcionario distinto de aquel que solicitó la certificación, se practicarán sin la protección de la reserva de prioridad que confiere el artículo 25 de la ley nacional 17.801, y con relación a terceros producirán efectos desde la fecha de su presentación al Registro.

2) Que corresponde exceptuar del criterio expuesto precedentemente, aquellos casos en que en la solicitud de certificación se hubiere anunciado que el acto que origina el documento presentado, sería otorgado ante un funcionario distinto del rogante, con mención de todos los datos necesarios para su correcta determinación.

3) Que la restante excepción, emanada directamente del artículo 26 de la ley 17.801, es la del supuesto de escrituras simultáneas –aunque no se trate exactamente del tema analizado en este inciso– en las que las autorizadas como consecuencia de la primera para la cual fue solicitado el certificado, podrán apoyarse en las constancias de éste.

4) Que resulta oportuno ratificar la declaración contenida en el despacho número 3 de la VI Reunión Nacional de Directores de Registro de la Propiedad (Mendoza 1969), con la aclaración de que la utilización del certificado está exclusivamente limitada al escribano o funcionario rogante, su adscripto o reemplazante legal.