

VIII CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

Salta, 26 al 28 de agosto de 1993

TEMA III

EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD ANTE LAS MEDIDAS CAUTELARES Y EN PARTICULAR, LA MEDIDA DE NO INNOVAR

DESPACHO MAYORITARIO

1. El sistema registral inmobiliario argentino consagra el principio de prioridad indirecta en resguardo de la contratación y protección de los intereses de quienes intervienen en las mutaciones reales.

2. El amparo legal, sólo puede ser concebido a través de una interpretación armónica del plexo normativo, que resulta de la imposibilidad de invasión de esferas cuya defensa está netamente perfilada a partir de los principios constitucionales.

3. La mayoría de los códigos de forma prevén la posibilidad del dictado de medidas cautelares específicas y genéricas.

4. Ninguna de esas medidas puede tener como consecuencia la paralización del proceso inscriptorio, en virtud de que el mismo supone la cristalización en tiempo y forma legalmente previstos de la protección del negocio a que el principio de retroprioridad apunta.

5. Nuestro ordenamiento legal recepta la postura romanista del título y modo para que se constituya el derecho real, nacimiento que, por ser extraño a la intervención registral, adquiere su plenitud fuera de dicha sede, siendo la registración un medio de proporcionarle oponibilidad a terceros.

6. La consagración del carácter declarativo de la inscripción inmobiliaria apunta a preservar aquel principio poniendo en movimiento la dinámica y a la vez armónica integración de normas.

7. El artículo 9° de la Ley Nacional Registral prevé sólo tres posibilidades de pronunciamiento por parte del Registro:

A - El rechazo: frente a las nulidades absolutas y manifiestas.

B - La inscripción definitiva.

C - La inscripción provisional cuando, tratándose de un defecto subsanable pudiera ser rectificado.

8. Suponer la posibilidad de paralizar el proceso inscriptorio por un tiempo indeterminado (a la resulta del proceso) acarrearía no sólo el desmoronamiento de un sistema perfectamente concebido, sino la supresión del encaje sincronizado de normas y la ineficacia del fin perseguido por la intrínseca naturaleza de la medida cautelar.

DESPACHO EN MINORIA

CONSIDERANDO:

Que no puede desconocerse la potestad cautelar de la que están investidos los órganos jurisdiccionales para interferir, muy excepcionalmente, en el proceso inscriptorio iniciado a partir de la expedición de un certificado dominial. Desmentir tales facultades -innegable realidad del derecho procesal- no constituye la mejor defensa del sistema de prelación instituido por la ley 17.801, que conforma esencial y fructífera herramienta para la seguridad jurídica. Una negativa de tal naturaleza suscita, por el contrario, desgastantes desencuentros y aparentes conflictos. La certeza y la seguridad obtienen mayor afianzamiento cuando, con arreglo al ordenamiento en vigencia, se conjuga armónicamente las expectativas comprometidas precisando estrictamente los alcances y límites de los mecanismos precautorios.

Esa actividad cautelar judicial debe ejercerse con suma prudencia, distinguiendo adecuadamente los diversos supuestos que pueden presentarse, computando la necesaria garantía de la defensa de quien resulte beneficiario de la prelación indirecta.

POR ELLO, LA MINORÍA DE LA COMISIÓN III DEL VIII CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL, DECLARA:

1 - Que ratifica los despachos emitidos por la VI Reunión Nacional de Directores de Registros (Mendoza, 1969) y el VI Congreso Nacional de Derecho Registral (Misiones, 1986), en el sentido que la prohibición de innovar tiene el mismo tratamiento que las demás medidas precautorias: no paraliza la actividad registral, no afecta la reserva de prioridad indirecta, no impide la expedición de nuevos certificados y no modifica los asientos respectivos.

2 - En el supuesto anterior, si lo que ha sido comunicado es mera prohibición de innovar sin otro aditamento ni formulación de ningún tipo de consideraciones, esa medida es inocua y carece de efectos perturbadores para el proceso inscriptorio iniciado con la expedición del certificado, en tanto dicho proceso concluya en tiempo propio. Será de aplicación el inciso b), del artículo 18 de la ley 17.801: inscripción de la prohibición de innovar con advertencia de que su operatividad se halla condiciona por mediar una certificación vigente que la precede, en la inteligencia de que si esta última logra culminación con la instrumentación y presentación en término del acto notarial, habrá decaído la medida cautelar. Debe hacerse conocer inmediatamente tales circunstancias al juez interviniente.

3 - Sin perjuicio de lo expresado anteriormente, el notario que es notificado de la prohibición de innovar, y no ha otorgado aún el acto debe abstenerse de realizarlo.

4 - Para la recepción en sede judicial de una medida cautelar que expresamente mande detener el proceso inscriptorio en marcha -cualquiera fuera la denominación que se le asigne- a más de los presupuestos propios de toda actividad de esta naturaleza deben cumplimentarse los siguientes recaudos: 1) Que la providencia precautoria se dicte en una causa en la que lo que se cuestiona sea precisamente el acto contra el cual se solicita la medida. 2) Que constituya el resultado de una ponderación presidida por extrema prudencia. 3) Que su contenido resulte lo más circunstanciado, claro y concreto posible, en el sentido que se entienda sin lugar a dudas en qué consiste la conducta que se prescribe o se proscriba, siendo aconsejable que la resolución prevea las consecuencias que ocasionaría el ingreso de posteriores documentos.

5 - La medida mencionada en el apartado precedente puede ser despachada en distintos momentos: a) En la etapa de reserva de prioridad indirecta, aún no otorgado el acto, en cuyo caso estará destinada a suspender el mecanismo automático establecido por la ley 17.801 y b) Una vez autorizado el documento, es decir cuando ya existe el derecho real, en cuya hipótesis su objeto se traduce en un "Prohibición de inscribir". En todos los casos, los efectos quedan remitidos a la decisión judicial definitiva que en su momento se dicte.

6 - Toda medida que apunte a la detención del proceso inscriptorio en marcha deberá ser notificada en legal forma al Escribano que solicite el certificado y a todas las partes a quienes afecta la misma.

7 - Si al momento de notificarse la medida, el documento ya ingresó al Registro pero está pendiente la inscripción, ésta se suspende, y se dejará constancia en el folio respectivo que dicho documento fue presentado en término. Todo otro documento que ingrese con posterioridad deberá anotar en forma condicional y con la advertencia de la circunstancia que determina la misma, por aplicación analógica del artículo 18 inc. b) de la ley 17.801.