



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

XXXI REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Buenos Aires, 20 al 22 de octubre de 1994

TEMA 1

“INSCRIPCIÓN PREVENTIVA” DEL ARTÍCULO 38 DE LA LEY DE SOCIEDADES COMERCIALES.
EFECTOS EN EL TIEMPO. TRATAMIENTO REGISTRAL SEGÚN LAS NORMATIVAS VIGENTES EN
LOS DIFERENTES REGISTROS.

VISTO:

El tratamiento de los diferentes aspectos que ofrece en relación a sus efectos en el ámbito registral inmobiliario, el art. 38 de la ley de sociedades,

LA XXXI REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
DECLARA:

Se ratifica la declaración N° 2 de la XVI REUNIÓN NACIONAL en relación a la naturaleza y alcances de la figura creada por el art. 38 L.S., y se la amplía en los siguientes puntos:

- 1) La inscripción preventiva del art. 38 de la Ley de Sociedades cuando se trata de un documento notarial que contiene todos los elementos legales relativos a las habituales transmisiones de dominio será inscripto como inscripción definitiva, sin perjuicio de los efectos propios que tales transmisiones poseen según el derecho sustantivo.
- 2) Las inscripciones registrales son provisionales por 180 días cuando el documento tiene fallas subsanables, siendo al respecto pacífica la doctrina y jurisprudencia en la materia.

Las inscripciones son definitivas en todos los demás supuestos.

Dentro de las diferentes especies de inscripciones definitivas se encuentran los casos de dominio perfecto o imperfecto (arts. 2507 y 2661 y ccds. C. Civ.).

Dentro del dominio imperfecto a su vez existen, conforme lo establece el derecho de fondo, el REVOCABLE, el FIDUCIARIO y el DESMEMBRADO.



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

- 3) El cumplimiento de las condiciones o plazos (legales o convencionales) que provocan la REVERSIÓN del derecho, tal como prevé el C. Civ. se debe canalizar en forma de obtener (título y modo) el documento inscribible, que traiga noticia de ello al Registro.
- 4) LA INSCRIPCIÓN PREVENTIVA del art. 38 de la L.S. es una condición legal. Por tanto las inscripciones definitivas de documentos de transferencia de dominio como aporte al patrimonio de la sociedad en formación, es un caso más de DOMINIO IMPERFECTO.