



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

XXXVI REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Resistencia, 28 de septiembre al 1 de octubre de 1999

TEMAS II Y III

PROYECTO DE REFORMA DEL CÓDIGO CIVIL ENVIADO AL CONGRESO POR EL MINISTRO DE JUSTICIA DE LA NACIÓN

ANEXO

ALGUNAS REFLEXIONES CRÍTICAS SOBRE LA PUBLICIDAD REGISTRAL, PARTICULARMENTE LA INMOBILIARIA, EN EL PROYECTO DEL CÓDIGO CIVIL

FELIPE PEDRO VILLARO

I – CONSIDERACIONES PREVIAS

El proyecto de Código Civil que ha sido enviado al Congreso como propuesta del Ministerio de Justicia de la Nación para reemplazar al actual Código, contiene en el Título XII del Libro V, cincuenta y dos artículos destinados a regular la publicidad registral.

El título ha sido dividido en tres capítulos, de los cuales, el primero comprende las disposiciones comunes para todos los supuestos de publicidad registral sobre cosas; (artículos 2137 a 2155); el segundo, normas especiales para la publicidad inmobiliaria (artículos 2156 a 2185) y el tercero la regulación de las llamadas registraciones personales (artículos 2186 a 2188).

Como se sabe, la publicidad registral para los derechos reales sobre inmuebles —si bien existente desde el siglo pasado en las legislaciones locales—, fue incorporada a la legislación de fondo por el actual artículo 2505, generado por la reforma de 1968. Por razones suficientemente explicadas, también se sabe que simultáneamente con la aplicación de esa reforma, debió promulgarse la ley 17.801 como regulación específica para todos los Registro de la Propiedad Inmueble, llenando el vacío normativo que el solitario artículo 2505 generó.



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

Esta ley —producto de la coincidencia y los aportes de todos los Registros Provinciales, sobre la base de un proyecto elaborado por Edgardo A. Scotti y Miguel N. Falbo, aprobado por la III Reunión Nacional de Directores de Registro de Santa Fe en 1966—, comprendió en su articulado la mayoría de los procedimientos básicos para la registración e incorporó criterios, principios e instituciones nuevas en el Derecho argentino. Algunos como adaptación de los vigentes en el Derecho Hipotecario español, otros de legítima construcción argentina como la certificación con reserva de prioridad, pero todos expresados en un texto legal capaz de contener, armónicamente, las diversidades locales.

A treinta años de su aplicación puede afirmarse que la ley 17.801 no ha traído problemas derivados de su propio articulado. Por el contrario los que han surgido se deben, en general, a la subsistencia en el Código de un régimen de contratación inmobiliaria sin publicidad registral, por una parte; y a la falta de normas de solución de conflictos derivados del tráfico jurídico —que no podían estar, sin duda, en una ley especial y prevalentemente instrumental, como la 17.801—, por la otra.

Los fundamentos que para ese Título XIII han preparado los redactores del Proyecto de Código (ap. 292, pág. 131, Abeledo Perrot) nos explican que 'no debe dilatarse más la incorporación de un ordenamiento básico de la publicidad registral al Código Civil, al menos con relación a las cosas, pues el artículo 2505, según la redacción de la ley 17.711, ceñido a los inmuebles, quedó encerrado en un contexto extraño a la registración'. Sin embargo, desde esta óptica, debe repararse que el ordenamiento básico de la publicidad registral inmobiliaria ya se encuentra en la ley 17.801 y lo que falta es incorporar normas sobre las relaciones materiales derivadas de la publicidad registral, no la ley especial que ya está incorporada pues, con ello, en realidad, sólo se la cambia de lugar, si se me permite la metáfora. Si lo que se ha querido expresar es que el ordenamiento básico registral debe extenderse a los muebles, para que los inmuebles no se sientan extraños, la lectura de los artículos del Proyecto no lo corrobora, pues a poco que se analicen las disposiciones comunes (para todas las cosas, según el artículo 2137 del Proyecto), se verá que se habrán de aplicar casi exclusivamente a los inmuebles.

No se ve razón, así, inicialmente y desde nuestro punto de vista, para el traslado del articulado de la actual ley 17.801 al cuerpo codificado, y menos se ve si se piensa en que no se hace lo mismo con el ordenamiento especial de los automotores o de los



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

buques o de las aeronaves, los que continúan enmarcados en sus leyes especiales. Tal vez se ha pensado que los automotores son menos civiles que los inmuebles, y que los buques y aeronaves deben quedarse bajo la regulación del Derecho Marítimo y del Aeronáutico.

Sin embargo no es el mismo criterio empleado en otros supuestos, como por ejemplo el contenido en el artículo 1162 del Proyecto en el que se prevé que el contrato de leasing debe ser pactado en 'escritura pública si tiene como objeto inmuebles, buques o aeronaves', e inscripto en los Registros respectivos.

II – EXAMEN PARTICULAR DEL TEXTO LEGAL PROYECTADO

A. Las disposiciones comunes (artículos 2137 a 2155)

a) Ámbito de aplicación

El artículo 2137, inaugurando el Título referido a la publicidad registral, y dentro de esta a las disposiciones comunes, establece que 'la referida a los efectos previstos en los ordenamientos respectivos con relación a cosas, se realiza mediante la inscripción del instrumento en el que conste la situación jurídica registrable'.

Parece, de tal modo, que todas las cosas registrales, quedan sujetas a las normas comunes contenidas en este Capítulo I, y por lo tanto, a ellas habrá de aplicarles el contenido de los artículos 2138 a 2155, a saber: no convalidación, instrumentación en documento público, como regla; calificación amplia, prioridad mediante el ordenamiento diario, modificación convencional de la prioridad, especialidad, soportes inmutables, procedimiento de tracto abreviado, presunción de exactitud, título inscripto y certificado previo para autorizar actos de transmisión o modificación, entre otros.

Ahora bien: junto a los inmuebles en nuestro Derecho tenemos como cosas registrales a los automotores, a los buques y a las aeronaves. Los automotores tenían su régimen registral propio antes que los inmuebles a partir del Decreto-Ley 6582 de 1958 (ratificado por Ley 14.467) y modificado por las leyes 22.130 y 22.977. Las aeronaves también lo tenían con la Ley 17.285, y los buques lo tienen con el registro de la Propiedad Naval, creado por Decreto 18.300/56, y luego regulado por la Ley 19.170 como Registro de Buques.



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

Del modo que queda expuesto, pues, tenemos en la actualidad con respecto a las 'cosas registrables', cuatro regímenes diferenciados —y también diferentes— según se trate de inmuebles, automotores, buques o aeronaves, pero el Proyecto sólo deroga uno de esos regímenes para incorporarlo al Código, el de los inmuebles, dejando subsistentes los restantes.

¿Qué significa esto? Significa que las llamadas disposiciones comunes habrán de aplicarse a las cosas que son objeto de los regímenes subsistentes, sólo en la medida en que no colisionen con las normas de esos ordenamientos especiales, pues si se hubiera querido legislar haciendo prevalecer las normas comunes, se lo habría dispuesto expresamente, —como se hizo con los inmuebles— o con otras leyes especiales que se modifican parcialmente, como la Ley 24.441.

Analicemos, en consecuencia, qué pasa con la aplicación de las disposiciones comunes, confrontándolas con los regímenes especiales subsistentes.

El régimen registral de los automotores, fijado por las normas citadas más arriba, es decisivamente constitutivo y está basado, además, en la inscripción del acuerdo transmisivo, por lo que es abstracto, al modo germánico, no causal. Así resulta de los artículos 1º y 2º del Decreto-Ley 6582/58 y sus leyes modificatorias. Pero además no se registran títulos: el título, como es sabido, lo expide el propio registro, por lo que lejos de llevarlo las partes para inscribirlo al Registro, en verdad van a buscarlo.

A partir de estas iniciales definiciones resultan inaplicables a los automotores los artículos 2137, 2138, 2139, 2146 2º parte, 2147, 2148, 2150, 2151 y 2154. El resto de los artículos referidos a la prioridad, a la especialidad, a los soportes, a la vigencia de los certificados y a la cancelación de asientos, más allá de su contenido instrumental, tampoco se aplicarán pues ya están contenidos en el régimen registral automotor a su manera y con sus diferencias. Su aplicación vendrá de él y no de las disposiciones comunes.

En conclusión: no hay ninguna norma de las proyectadas como comunes, que se aplique directamente a los automotores, por lo que al régimen registral de estas cosas, tales disposiciones le son jurídicamente neutras e indiferentes.

Las aeronaves y el régimen registral para ellas determinado tienen características especialísimas, al igual que los buques, pero no resulta claro en el Proyecto, que las disposiciones comunes hayan sido elaboradas para su aplicación en tales casos.



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

Si así fuera la tarea de armonización habrá de ser ardua —y suponemos que inútil—, pues tanto el Registro de Aeronaves como el de Buques son, además de jurídicos, Registros físicos y de nacionalidad de los objetos. En el caso del Registro de Buques, además, no hay que reparar en que la ley 19.170 se ha plasmado sobre el modelo de la ley 17.801, pero las modificaciones que a ésta se le introducen al trasladar sus artículos al Código, no estarán vigentes para los Buques. Habrá que pensar, pues, que lo que se reformó porque no era bueno para los inmuebles, si es bueno para los buques (calificación, tracto abreviado, requisitos de los documentos, etc.).

La conclusión evidente es que las disposiciones comunes, en realidad sólo se habrán de aplicar a los inmuebles y no todas, pues el capítulo II (artículos 2156 a 2185), destinado especialmente a la publicidad inmobiliaria, modifica o enerva la aplicación de unas cuantas, entre ellas la regla de calificación contenida en el artículo 2141, que para los inmuebles se transforma en la establecida en el artículo 2159, norma sorprendente por más de un motivo.

b) Breve examen de los artículos proyectados como disposiciones comunes

1. Resulta fácil advertir —para ello basta una comparación simple— que casi todos los artículos proyectados como disposiciones comunes son una traslación de normas existentes en la ley 17.801 y, por ello, pensadas y proyectadas para lo inmobiliario. El artículo 2138 es copia casi literal del artículo 4 de la ley citada; el artículo 2139 es una síntesis con cercenamientos del artículo 3; el artículo 2140 es copia del artículo 6; el artículo 2142 es copia de la primera parte del artículo 19 y de la última del artículo 40; el artículo 2143 es copia modificada del artículo 19, última parte; el artículo 2146 es una síntesis —a nuestro juicio defectuosa— de los artículos 15 y 16; el artículo 2148 es una copia resumida del artículo 23; el artículo 2150 es copia del artículo 28, primera parte; el artículo 2151 es copia del artículo 35; el artículo 2152 es la síntesis de los artículos 9, último párrafo y 37; el artículo 2153 es copia de la primera parte del artículo 36; el artículo. 2154 es copia del artículo 29 con una discutible modificación; el artículo 2155 es copia del artículo 41.

Esta traslación de las normas de la Ley 17.801 es una de las causas de su segura inaplicación a la registración no inmobiliaria, según lo hemos expresado en el apartado anterior. Pero no vamos a insistir en algo que resulta bastante evidente y, en



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

cambio, vamos a examinar las normas proyectadas, con la advertencia de que sólo lo haremos con las que son nuevas o aquellas que habiendo sido tomadas de la ley 17.801 han sufrido alguna modificación.

2. El artículo 2137 es nuevo, pero como ya se ha dicho no se aplicará al régimen automotor pues en él no hay instrumento inscribible. Por lo demás es simplemente explicativo.

3. El artículo 2139, como se dijo, ha sido tomado del artículo 3º de la Ley 17.801. Pero se han suprimido en él dos aspectos, a nuestro juicio importantes que este contiene, a saber: a) la calificación de la forma legal; b) la fehaciencia del contenido registrable.

El primero permite que el registrador califique la 'forma legal' del documento, de modo que si se presenta bajo forma de resolución administrativa un acto que legalmente debe tener forma de resolución judicial, el registrador está habilitado para observarlo, de igual modo que si se presenta bajo forma judicial un acto que debe tener forma judicial un acto que debe tener forma notarial también lo puede hacer. El aspecto en cuestión también ha desaparecido del ordenamiento especial para los inmuebles, pero no del régimen registral de los buques que subsiste íntegro como hemos visto, por lo cual, el único que no podrá observarlo es el registrador de inmuebles, ya que no se da el supuesto en el régimen de automotores. El segundo aspecto es una verdadera omisión, pues si hay algo indiscutible es que el contenido registrable del instrumento inscribible debe resultar en forma fehaciente y suficiente del propio documento, razón por la cual la calificación se debe limitar, precisamente, a lo que de tal documento resulta. Ese es, por otra parte, el sentido —tal vez inadvertido—, que tiene la expresión contenida en el actual artículo 8º de la Ley 17.801 trasladada como fórmula automática al artículo 2159 del Proyecto.

4. El artículo 2141 denominado 'calificación', contiene una versión amplísima de ella, ya que al habilitar al registrador para examinar la legalidad de la 'situación jurídica', puede calificar todos los aspectos imaginables en función de su adecuación o no a la regulación legal. No obstante, no debemos preocuparnos: para los inmuebles hay una regla específica que la limita a las formas extrínsecas; y para las demás cosas ya sabemos que cada Registro aplicará su propio ordenamiento.

5. El artículo 2145 prescribe directivas muy concretas para lo que denomina 'soportes'. Nos dice que los asientos registrables deben concentrarse en un único



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

soporte, que deben proveerse soportes de resguardo y que todos los soportes deben ser de 'máxima inmutabilidad, permanente legibilidad y reconstruibles'.

Está claro que el término soporte está usado en un sentido más o menos metafórico, como referencia a la sustancia en que deben estar sostenidos los asientos (la primera acepción del Diccionario de la lengua española es, precisamente 'apoyo o sostén'; las otras dos acepciones no tienen vinculación ninguna). Admitiendo la metáfora, también es evidente que, en primer lugar, se ha efectuado una transliteración del concepto de 'folio real', según el cual se destina una hoja o folio para cada inmueble. Lamentablemente, la transliteración es imperfecta pues al agregarle el adjetivo 'único', lo que resulta es que tendremos 'un soporte solo y sin otro de su especie' (Dic. Cit), lo cual deviene ininteligible, como no sea que entendamos que los 'soportes' deben ser todos del mismo material... Tal vez lo que se quiso decir es que debe haber soportes separados para cada cosa, pero del modo en que ha sido dicho, parece ser que los asientos (todos los asientos) deben estar juntos en un solo y único soporte, lo cual resulta extraño. Es indudable, por otra parte, que no se ha querido caer en una terminología limitativa para evitar que los asientos registrales deban estar obligadamente asentados en papel o cartulina, abriendo la posibilidad de la memoria magnética o del disco óptico. Sin embargo, los requisitos que se enuncian en la segunda parte del asiento contradicen totalmente esa posibilidad, como se verá seguidamente.

Según se ha establecido, 'los soportes deben ser de máxima inmutabilidad' y 'permanentemente leíbles', además de 'reconstruibles'.

Dejemos de lado la cuestión acerca de que lo inmutable no tiene grados: algo es inmutable o no lo es; por lo tanto no hay máxima ni mínima. Y vayamos al concepto: Inmutabilidad es la cualidad de lo inmutable, e inmutable es lo que 'no puede ni se puede cambiar'. Y aquí, a partir de este concepto tan claro, estamos obligados a decir que compartimos la regla de que los 'soportes registrales' deben ser inmutables, pero nos parece que esto debió ser dicho de otro modo, específicamente señalando, sin temores, cómo se quiere que sea el asiento registral.

Veamos: desde un punto de vista estricto, sólo los objetos ideales son inmutables, pues los objetos materiales son mutables por definición. En consecuencia debemos recurrir a un concepto relativo de inmutabilidad, entendiendo por tal aquello que, si se cambia, se advierte o, para decirlo mejor: aquella cualidad que hace que un



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

cambio sea irreversible desde el punto de vista físico. Este es el concepto utilizado por el proyecto italiano de conservación electrónica de documentos, en el cual se define como 'soporte indeleble', aquel medio de memorización de datos cuya tecnología comporta la modificación irreversible de su estado físico. En tal sentido resultan indelebles, y por tanto inmutables, el papel y la imagen del disco óptico (aunque sobre esta no se puede operar); y no reúnen tal calidad los medios magnéticos (floppy disk, cintas, cartuchos y discos rígidos de las computadoras), pues en ellos lo que se organiza es un componente físico, por lo que se puede reescribir sobre ellos. Es también el concepto utilizado por el artículo 30 de la Ley 24.624, en el que ajustándolo, se define el de 'soporte indeleble' como el único que garantiza la estabilidad, perdurabilidad, inalterabilidad e inmutabilidad de los datos.

Nos parece por lo dicho, que en este punto el texto proyectado debió ser algo más preciso, pues en el estado tecnológico actual, los requisitos exigidos para el soporte, sólo son reunidos por el papel. Y que sólo en este caso cobra significación la exigencia de soportes de resguardo.

En cuanto al requisito de 'permanente legibilidad', también él representa un concepto problemático: si por ello se entiende aquello cuya significación inmediata se percibe mediante el sentido de la vista, sólo tiene tal condición el texto escrito, es decir el que expresa conceptos e ideas mediante la representación gráfica de las palabras del idioma español. Si para leer —como ocurre con los textos contenidos en la memoria del computador— es necesario contar con la traducción de la máquina y el programa respectivo, es evidente que no estamos frente al supuesto de 'permanente legible': la legibilidad sólo existirá en la medida en que haya traducción, pues el asiento registral no estará en idioma español sino en caracteres magnéticos, que no son lengua sino lenguaje.

No es necesario, finalmente, referirse a la exigencia de que los soportes sean reconstruibles, porque si se destruye el soporte lo que podrá reconstruirse es el asiento, pero no el soporte.

6. El artículo 2146 regula el tracto, así 'a secas'. En realidad el 'tracto' es concepto distinto del de 'tracto sucesivo' y, contrariamente a la opinión difundida, cuando se quiere hacer referencia al principio de 'previa inscripción' debe hablarse de 'tracto sucesivo' y no de tracto. ¿Por qué? Porque la significación castellana de tracto así lo exige (Diccionario de la Academia, 21 ed., pág. 2004). Si se lee el texto



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

proyectado se verá que contiene, en realidad, cuatro juicios, a saber; a) De los asientos registrales debe resultar el encadenamiento de las situaciones jurídicas registradas, formulación esta similar a la de su modelo, el actual artículo 15 de la Ley 17.801; b) No se inscribirán situaciones que no deriven del titular inscripto; c) El tracto puede ser abreviado si de un mismo instrumento resultan diversas mutaciones. En este caso la inscripción exteriorizará en un único asiento todas las circunstancias que surjan del instrumento inscribible; d) Las relaciones sustantivas deben legitimar al último disponente.

Los juicios contenidos en los apartados a) y b), definen los dos aspectos del tracto sucesivo; el formal, o de los asientos, el primero; el material, o de la legitimación registral, el segundo.

Hasta aquí se ha sintetizado el contenido del artículo 15 de la Ley 17.801, como dijimos. Pero a partir de aquí se entra, en las dos reglas siguientes, en lo que se conoce como 'tracto abreviado' o 'tracto sucesivo abreviado'. La primera regla nos dice que el 'tracto' puede ser abreviado 'si de un mismo instrumento resultan diversas mutaciones', lo cual, como definición, es bastante equívoco: piénsese, por ejemplo en el caso en que un titular de dominio constituye un usufructo e hipoteca, al mismo tiempo, su nuda propiedad; o constituye dos hipotecas, una en primer grado con un acreedor, y otra en segundo con otro. O transmita una parte indivisa y constituya usufructo con la restante. Habrá diversas mutaciones, pero no habrá tracto abreviado.

Es posible argumentar que el texto proyectado sólo dice que 'puede haber tracto abreviado' en estos casos, y no que lo hay. Pero si así fuera ello equivaldría a decir que 'si resultan diversas mutaciones de un mismo instrumento puede haber tracto abreviado o no', lo que no creemos que se haya querido decir, pues siendo así tendríamos un comentario y no una norma.

La segunda regla es absolutamente incomprensible, pues si de un mismo instrumento resultara una transmisión de dominio por venta y un derecho real de garantía por el saldo de precio, habrá que registrar el derecho real de garantía en el mismo asiento que la transmisión, con lo que mezclaríamos la titularidad de dominio con los gravámenes.

7. El artículo 2147 del proyecto incorpora la presunción de exactitud de los asientos registrales, principio caro al Derecho Hipotecario español que, no obstante, no fue expresamente admitido por la Ley 17.801. La presunción de exactitud es a favor



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

de los terceros interesados de buena fe pero, a diferencia de su modelo —los artículos 34 y 38 de la ley hipotecaria española— se limita a declarar la presunción sin establecer el efecto que esta presunción genera, es decir la fe pública registral y la legitimación registral. Por lo tanto, y del modo en que está formulado, habrá de ser absolutamente intrascendente o habrá de generar innumerables conflictos por su falta de precisión, ya que pareciera extenderse a todos los aspectos del asiento registral: titularidad, extensión, vigencia, y modalidad.

Por otra parte y advirtiendo que este tema debe merecer un amplio debate, la segunda parte del artículo que comentamos introduce una cuestión verdaderamente problemática al establecer que 'la buena fe del tercero se presume siempre que no se pruebe que conocía o hubo de haber conocido la inexactitud del asiento a través del estudio de títulos'.

Y es problemática en dos aspectos: el primero, más serio, porque ha olvidado que la forma de conocer los asientos registrales por parte del tercero adquirente es mediante la certificación registral, por lo que la presunción de exactitud debió desplazarse al certificado, ya que muchas veces puede no coincidir con el asiento. Existe al respecto una larga elaboración doctrinaria y jurisprudencial que nos exime de mayores comentarios. El segundo aspecto vinculado con el llamado 'estudio de títulos', en el que no siempre se llega a conocer la inexactitud del asiento registral: si el Registro informa que determinado bien no tiene gravámenes, pero los tiene, ¿cómo saberlo mediante el estudio de títulos? No se nos escapa que, en realidad, la cuestión se atempera pues la carga de la prueba para eliminar la presunción de buena fe estará a cargo de quien lo pretenda, pero al analizar ambos aspectos nos parece que debió haber más precisión en una cuestión tan esencialmente vinculada con la seguridad del tráfico jurídico.

8. El artículo 2148 es una generalización del artículo 23 de la Ley 17.801, como dijimos. No tiene demasiadas diferencias, salvo la confusa redacción de su segundo párrafo, ya que el primero está planteado como prohibición y el segundo como exigencia.

Hubiera sido preferible mantener la redacción originaria que era más correcta.

9. El artículo 2151 referido a la inexactitud registral, contiene un error desde el punto de vista técnico registral, ya que para la rectificación de inexactitud en el asiento no se exige el instrumento inscripto, sino simplemente 'rogación idónea'. Es un



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

apartamento inexplicable del principio del artículo 35 de la ley 17.801, pues al no exigirse el título o instrumento inscripto, la rectificación deberá efectuarse sobre la base de la simple declaración del peticionante, lo que contradice todo el sistema registral.

10. El artículo 2153, referido a la cancelación de los asientos registrales, es una síntesis del artículo 36 de la Ley 17.801 que no debió haberse modificado pues es mucho más claro y completo. Además, el artículo proyectado, también contiene un error: nos dice que la cancelación de los asientos se produce mediante la inscripción de los instrumentos previstos en el artículo 2139, de los que resulta la modificación, transmisión o extinción de la situación jurídica, sin reparar que la modificación no puede generar, de por sí, cancelación ninguna. Los asientos se cancelan por transmisión o por extinción, pero nunca por modificación. Por modificación simplemente se modifican.

B. Las disposiciones especiales para la publicidad inmobiliaria

a) Examen general

El capítulo II del Título XIII que analizamos destina 30 artículos a regular lo que llama Publicidad Inmobiliaria. Es, como se anuncia en los Fundamentos, el ordenamiento especial para esta clase de bienes, y ha sido tomado, según ya se ha dicho, de la Ley 17.801 cuyas normas se han trasladado, en casos con algunas modificaciones y en otros literalmente. A ellos se han agregado algunas normas nuevas, como los artículos 2157, 2162, 2174 y 2178.

Algunos artículos de la Ley 17.801, como el 18, han sido desdoblados en tres normas (artículos 2180, 2181 y 2182), sin ninguna razón aparente, como no sea la de redactar textos breves. Sin embargo no ocurre lo mismo con otros artículos como el 2160 y el 2161. Se ha alterado, también, la distribución de los artículos que tiene la actual Ley 17.801 y, en algunos supuestos, el resultado —si bien se trata de una cuestión formal— no implica una mejora. Tal, por ejemplo, el caso del artículo 2176 que regula la inscripción condicional (en realidad debió decirse condicionada), con motivo de la reserva de prioridad que origina el certificado cuando, no es esta la única fuente de condicionamiento, ya que también lo generan las inscripciones provisionales y el transcurso del plazo de presentación de los documentos.



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

Sobre algunos textos originales de la Ley 17.801 se han introducido modificaciones gramaticales que no en todos los casos los mejoran y en otros se han reemplazado conceptos incurriendo en algunas imprecisiones como ocurre con los de soporte y matrícula que en los artículos 2166 y 2167 se confunden.

b) Examen particular de las normas proyectadas

1. Como lo hiciéramos con las Disposiciones comunes, examinaremos los artículos que han sido modificados al trasladarlos de la Ley 17.801 al Código proyectado, y aquellos que constituyen normas nuevas. No obstante vamos a indicar, previamente, la correspondencia de los artículos proyectados con su fuente inmediata, ya que el Proyecto no lo ha hecho.

El artículo 2158 reproduce, con modificaciones, el artículo 2º de la Ley 17.801; el artículo 2159 reemplaza al 8º; los artículos 2160 y 2161 reproducen el artículo 9º; el artículo 2163 reproduce al 10; el 2162 al 11 y el 2163 al 12; el 2166 copia el 13; el 2167 reproduce, con variantes, el 14; el 2168 copia la última parte del 33; el 2169 reproduce parte del 15; el 2170 reproduce el 21; el 2171 copia el 22; el 2172 reproduce variantes del 24 y el 25; el 2173, la última parte del 24; el 2175 toma parte del 25; el 2177 reproduce, con variantes, al 26; el 2179 al 5º, modificándolo; el 2180, con variantes reproduce parcialmente al 17; los artículos 2181, 2182 y 2183 reproducen al 18; el 2184 al 37 y el 2185 al 38. Han desaparecido el artículo 39, el 43 y el 44, ya que los referidos al Registro de anotaciones personales han pasado a los artículos 2186, 2187 y 2188.

2. El ordenamiento especial para la publicidad inmobiliaria se abre con el artículo 2156, que es el reflejo y la consecuencia de la teoría que sobre la adquisición, transmisión y extinción de los derechos reales adoptan los artículos 1824 y 1844, pertenecientes al Título I del Libro V, dedicado a los derechos reales. Refleja particularmente lo establecido por el artículo 1824 sobre el título y modo suficiente y reitera lo expresado por el artículo 1843.

El examen, en profundidad y extensión, de la posición adoptada respecto a la función de la publicidad registral en la adquisición y transmisión de los derechos reales inmobiliarios no puede hacerse sin considerar en forma estructural y sistemática la totalidad de las normas previstas en el referido Título I del Libro V. Pero, de ser así, ello desbordaría el objetivo de este trabajo que sólo se propone analizar las normas



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

específicamente registrales, sin perjuicio de abordar, en los casos necesarios, su vinculación con el sistema en que se encuentran articuladas, pero a ese único efecto.

El texto del artículo 2156 consagra, pues, la teoría mayoritariamente sostenida por la doctrina y la jurisprudencia con respecto a la armonización del artículo 2505 del actual Código y el resto de sus normas originarias, basada en la tradición como modo de adquirir, sin publicidad registral, tal como las concibió Dalmacio Vélez Sarsfield, con la recordada excepción hipotecaria.

Esta teoría, y por consecuencia la norma contenida en el artículo 2156, se apoya sobre el concepto de oponibilidad haciéndolo jugar de modo diferente según se trate de terceros interesados de buena fe, o de terceros desinteresados o interesados de mala fe. En el primer caso para convertir en oponible la adquisición o modificación exige la inscripción registral. En el segundo caso la oponibilidad de las mutaciones se produce sin necesidad de inscripción registral, extendiéndola a las partes, sus herederos, el escribano o funcionario autorizante y los testigos del acto, para que no quede duda alguna, y siguiendo en esto la línea del artículo 20 de la Ley 17.801.

Habremos de tener, pues, y de tal modo, un derecho real oponible a algunas personas, cuando no hay inscripción registral, y oponible a todas las personas (erga omnes), y cuando la haya. Y tendremos, en tal caso, un derecho real que será oponible a los terceros interesados de mala fe y a los desinteresados, pero no será oponible a los terceros interesados de la buena fe. De tal manera, cuando se trate de la adquisición del derecho real de dominio, si no hay inscripción no habrá acción reivindicatoria, no confesoria no negatoria con respecto a los terceros interesados de buena fe. Es concebible, puede preguntarse, un derecho real de dominio sin esas acciones. Para esta teoría es concebible, ya que se supone que la oponibilidad es cuestión adjetiva y no sustancial del derecho real. Igual situación habrá de ocurrir con un derecho real de hipoteca no inscripto; tendrá oponibilidad, y por tanto acción reipersecutoria y preferencia, para los terceros desinteresados y los interesados de mala fe; no la tendrá para los terceros interesados de buena fe. Y así sucesivamente.

Podemos admitir esta teoría como una armonización inteligente del artículo 2505, incorporado por la Ley 17.711, con la estructura originaria del Código Civil. Nos cuesta aceptarla como una propuesta normativa para un Código Civil moderno, no sólo porque destruye la estructura lógica del derecho real, sino también porque reserva para la tradición una función que no puede cumplir, como lo señalaba hace ya



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

70 años el gran jurista argentino que fue Juan Antonio Bibiloni, en las notas de su Anteproyecto de Código Civil de 1928.

3. El artículo 2158 especifica qué instrumentos son inscribibles en los Registros Inmobiliarios. Su texto es similar al del artículo 2º de la Ley 17.801, aunque se lo ha sintetizado. Dos diferencias, no obstante, saltan a la vista: en primer lugar el adverbio 'sólo', con lo que parece indicarse que fuera de los señalados por el artículo no puede haber otros instrumentos susceptibles de inscripción. En segundo lugar han sido excluidos los instrumentos que 'declaran' la adquisición de un derecho real inmobiliario, admitidos en el texto del artículo 2º de la ley citada. Como no hay explicaciones para los artículos proyectados, pues no hay notas y los Fundamentos son harto generales, se nos ocurre, pensar que se ha supuesto que no hay instrumentos inscribibles que declaren la adquisición de derechos reales inmobiliarios; o que si los hay, no se deben inscribir. Nos queda la duda, pues, respecto de las sentencias de usucapión de las adjudicaciones por partición sucesoria y de las Declaratorias de Herederos y Testamentos, que no son título, sino que 'declaran la existencia de un título', acerca de si podrán inscribirse o no ya que el adverbio 'sólo' es categóricamente limitativo. Tal vez se las haya considerado incluidas entre las adquisiciones o entre las modificaciones de los derechos reales inmobiliarios.

4. El artículo 2159 es uno de los pocos sobre los cuales hay referencias en los Fundamentos del Proyecto, en efecto, puede leerse allí (punto 292, párrafo 9º) que 'en materia de calificación se tienden a equilibrar los valores e incumbencias en juego, a través de admitir que la calificación puede exceder los aspectos meramente formales, pero con el impedimento para hacerlo si el escribano o funcionario público se hubiera expedido sobre esos aspectos de manera expresa y fundada', y como consecuencia de tal decisión el texto proyectado nos dice, como la Ley 17.801, en su artículo 8º, que 'el Registro debe calificar la legalidad de las formas del instrumento cuya inscripción se solicite...'. Pero a continuación se agrega el texto que constituye una verdadera novedad —no tiene antecedentes, al menos en la legislación registral argentina—, y que dice: 'También puede calificar aspectos sustanciales que surjan del instrumento si el escribano o funcionario público no se hubiera expedido sobre ello de manera expresa y fundada'. Los fundamentos a que nos referimos más arriba no arrojan demasiada luz sobre esta regla calificatoria, ya que sólo agregan que ella 'resguarda



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

(el interés general) del desaliento de la superposición de calificaciones cuando el autorizante asume sus funciones sin retaceos’.

Según la confesada intención de los redactores, el texto que examinamos vendrá a solucionar un conflicto existente entre la extensión de la función calificadora registral y la función calificadora notarial o judicial, según sea el caso. Y lo hará, impidiendo que el registrador califique aspectos sustanciales si sobre ellos se ha pronunciado en forma expresa y categórica el autorizante.

Admitimos que algunos sectores de la doctrina registral y, sobre todo notarial, plantean dudas sobre la extensión que la calificación registral debe tener; pero nos resulta sorprendente enterarnos de que existe también una calificación notarial o judicial o administrativa (no se distingue en el texto proyectado), con la que puede superponerse la registral. Hasta ahora sabíamos que el autorizante es el autor del documento, quien da, con fe pública, forma instrumental al negocio que celebran las partes, pero ignorábamos esta función calificatoria, con respecto al documento mismo, que este artículo 2159 nos trae.

Vamos, no obstante, a examinar la norma proyectada pero antes de hacerlo no podemos dejar de señalar que, aun con el texto de la ley vigente, no puede existir conflicto con la extensión de la función calificatoria: el registrador sólo puede examinar aquellos aspectos que la ley prescribe, siempre que se refieran al contenido registrable del documento y surjan de él. Y nadie que no sea el registrador, puede calificar esos aspectos, pues se estaría sustituyendo en su función y, al fin de cuentas, no se sabría a ciencia cierta cuál es el rol de unos y otros.

El texto proyectado comienza, con una frase permisiva, diciéndonos ‘también puede calificar aspectos sustanciales que surjan del instrumento’, dando por sobreentendido que existen aspectos no sustanciales (¿serán formales?) y sustanciales. Cuáles serán entonces unos y otros, nos debemos preguntar: ¿es sustancial o formal la comparecencia al acto de las partes, la existencia de representación, la libertad de disposición, la existencia de precio en la compraventa, el asentamiento conyugal, la autorización judicial para disponer en el caso de los menores o insanos, la condición ganancial o propia de un bien al efecto sucesorio, en una transmisión por tracto abreviado, entre otros? ¿Quién habrá de resolver si son formales o sustanciales? ¿El registrador? ¿El autorizante? ¿El tribunal revisor? Pero no nos anticipemos: el texto proyectado agrega que en el caso de aspectos



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

sustanciales el registrador podrá calificarlos' si el escribano o funcionario público no se hubiera expedido sobre ellos de manera expresa y fundada'. Qué significa 'expedirse', en dónde debe expedirse el autorizante y quién resuelve si se expidió en forma fundada, son tres interrogantes que la norma deja abiertos y sin respuesta. En la escritura pública, en la resolución judicial o en la resolución administrativa, las autorizantes no tienen que 'expedirse', sobre nada, porque expedirse equivale a pronunciarse sobre algo, a emitir una opinión, y no es esa ni puede ser tarea del autorizante; no se puede confundir una escritura pública con un dictamen o con una resolución, y menos exigir, además, que la opinión sea fundada. Y por otra parte, por más que el autorizante no se haya expedido en forma fundada y expresa, como dice el texto proyectado, hay aspectos que el registrador no puede calificar, aunque el autorizante no se expida.

Si se imagina ordenadamente lo que puede ocurrir se verá que esta norma puede convertirse en un germen de conflictos mucho mayores que los que quiso evitar: supongamos que sobre un aspecto, que el autorizante entiende substancial, se expide del modo que plantea la norma. Frente a ello pueden ocurrir dos cosas: que el registrador entienda que es formal y por lo tanto puede calificar, o que entienda que la 'expedición' no es fundada y, en consecuencia, observa igualmente el documento. Es evidente que, con este procedimiento se habrá inventado una nueva categoría de observaciones: las referidas al carácter formal o sustancial del aspecto a calificar, y las referidas a si ha habido expedición fundada o no sobre él.

Casi no tenemos dudas acerca de que esta norma sólo puede haberse formulado tal como aparece sobre la base de una frustración expresiva, pues de lo contrario deberíamos pensar que exterioriza un preocupante distanciamiento de la problemática registral concreta.

5. El artículo 2160, si bien reproduce la primera parte del artículo 9º de la Ley 17.801, ha sido formulada como una descripción de las conductas posibles del registrador, frente al instrumento, que serían tres: inscribir definitivamente, inscribir provisionalmente o rechazar el documento. Se ha procedido, de tal modo, con espíritu simétrico, pero se ha olvidado de una cuarta posibilidad, que es la inscripción condicionada, regulada más adelante, en el artículo 2176 y denominada 'inscripción condicional'. Ya que se incluyó la inscripción definitiva, debió incluirse también la condicionada.



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

El texto del artículo presenta algunas variantes que no lo mejoran, a saber: se ha suprimido la anotación provisional —en realidad la figura de la anotación se ha suprimido de todo el ordenamiento—; en el inciso b) al referirse a la inscripción provisional se menciona la existencia de 'defectos saneables', abandonando el concepto de subsanables. No nos parece útil el reemplazo del término porque el concepto de 'subsanable' tiene una larga identidad técnico registral, tanto en la legislación argentina, como en la hipotecaria española que en esto le sirvió de fuente. Y además, porque, en verdad, son conceptos distintos: el saneamiento se reserva para los vicios de los actos jurídicos y en ese sentido utiliza el concepto el mismo Proyecto en los artículos 384 (nulidad absoluta. No saneamiento) y 383 (nulidad relativa). La subsanación incluye defectos que pueden no ser vicios, y sí lo usa también el mismo Proyecto, el Capítulo I del mismo Título que analizamos, en el artículo 2138. No se nos ocurre, en verdad, la razón por la que se ha utilizado aquí un criterio diferente.

En el inciso c) finalmente, destinado al rechazo del documento, se mantiene la nulidad absoluta y manifiesta, como causa de la devolución sin practicar inscripción provisional, pero aquí se la denomina 'invalidez absoluta y ostensible', no obstante que en el artículo 384 del proyecto —citado más arriba— se la denomina nulidad absoluta y manifiesta.

6. El artículo 2161 regula la inscripción provisional reproduciendo con pocas variantes la segunda parte del artículo 9 de la Ley 17.801. Ellas son: a) La prórroga de la inscripción provisional, cuyo plazo se mantiene en 180 días, se concede mediante petición fundada y resolución también fundada, aspecto este último bastante obvio ya que si no hay resolución no habrá prórroga y si se puede conceder o no la decisión registral deberá expresar por qué lo hace; b) se ha eliminado la prórroga automática que contiene el actual artículo 9 de la ley registral, para el supuesto en que se solicite la rectificación de la decisión, lo cual puede implicar una desprotección para el solicitante y una advertencia para el tercero que tenga una inscripción condicionada por esa provisional. c) Se ha incorporado un texto que a nuestro juicio incursiona en el campo reservado a la legislación local al fijar en 90 días el plazo dentro del cual debe interponerse el pedido de rectificación de la calificación. Este plazo ha sido tomado, indudablemente, del establecido en el artículo 44 del Decreto 2080/80 (artículo 39 del TO por Decreto 466/99), que es reglamentario de la ley registral en la Capital Federal.



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

7. El artículo 2162 contiene un mandato para las legislaciones locales que concreta una aspiración reiteradamente reclamada por los Registros: la posibilidad de los Registros para insistir en sus decisiones ante los tribunales que intervengan en la revisión de las causas civiles. Lamentablemente su redacción es confusa.

8. Los artículos 2163, 2164, 2165 y 2166, reproducen sin mayores variantes los artículos 10, 11, 12 y 13 de la Ley 17.801, salvo la introducción del concepto de 'soporte real' —al que antes nos refiriéramos—, con el que se busca ampliar el concepto de 'folio real' limitado nominalmente a la hoja registral. Nos remitimos en este aspecto, al comentario efectuado al analizar el artículo 2145 de las Disposiciones comunes. Sin perjuicio de ello, no podemos dejar de señalar la confusión en que se incurre —tal vez porque se trata de conceptos nuevos— en el artículo 2166: en el caso de división de inmuebles se manda confeccionar nuevas matrículas y a 'poner nota en el soporte primitivo'. En el caso de anexión o unificación la vinculación no es entre los 'soportes' sino entre las 'matrículas'.

9. El artículo 2167 es el equivalente del artículo 14 de la Ley 17.801, pero mientras este ordena practicar las registraciones 'en los lugares correspondientes', del folio, en el proyectado ha desaparecido toda referencia espacial. Además se ha suprimido el último párrafo del citado artículo 14 que contiene la exigencia del estricto orden cronológico de las inscripciones para impedir intercalaciones. Debí al menos, preverse un texto equivalente, al igual que para las especificaciones particulares al que se refiere su parte final.

10. El artículo 2169 se refiere a las instrumentaciones simultáneas, incluyéndolo como supuesto del procedimiento de tracto abreviado regulado en el artículo 2169, a cuyo comentario nos remitimos. Cabe apuntar, no obstante, que se ha precisado el concepto de simultaneidad, siguiendo la doctrina mayoritaria, 'como el que resulta de instrumentaciones otorgadas el mismo día', aunque se trate de escribanos de distintas jurisdicción. Es una acertada solución pero, al margen de ello, creemos que debió hablarse de escrituras simultáneas pues no se nos ocurre cómo puede haber simultaneidad entre actos judiciales o administrativos.

11. Desde el artículo 2170 al artículo 2178, se regula lo que en la Ley 17.801 es el capítulo destinado a la publicidad registral en sus artículos 21 a 29. Muchos textos son reproducción de estos, pero hay diferencias sustanciales que pasamos a examinar.



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

El artículo 2170 es similar al 21 de la Ley 17.081, aunque sintetizado, pero al señalar que el Registro es público para quien quiera conocer el estado jurídico de los bienes, ya que no exige, como la ley actual, interés legítimo, sino simplemente 'interés'. Se ha excluido, asimismo, de la posibilidad de conocimiento a las situaciones personales al eliminar la voz 'interdicciones' que contiene el artículo de la ley registral, y no consignarla, tampoco, en el artículo siguiente con respecto a la 'libertad de disposición', como lo hace el artículo 22 de la ley actual.

No creemos que se las haya querido excluir: es indudable que se trata sólo de una omisión, pues aparecen en el artículo 2148 de las Disposiciones comunes.

12. El artículo 2170, que equivale, como dijimos al 22 de la ley actual, ha sido denominado 'vías de acceso', a nuestro juicio incorrectamente, pues luego de ellos se establece que el Registro debe expedir certificados, informes o copias de la documentación registral y estas, en realidad no son vías de acceso, sino medios de publicidad. En todo caso las vías de acceso serán las solicitudes respectivas si bien puede admitirse que se trata de una metáfora, aunque no debiera haberlas en la ley.

La frase final del texto proyectado, que es en verdad la que corresponde al artículo 22 de la ley actual, tiene tres importantes diferencias, a saber: a) Este último se refería sólo a la certificación, como el medio de acreditar frente a terceros la situación jurídica de los inmuebles y la libertad de disposición. En el texto proyectado se han incluido los informes y las copias de la documentación registral. b) El texto actual se refiere a los 'terceros interesados de buena fe', con lo que parece querer decir que no sirve el certificado o el informe para los desinteresados o para los interesados de mala fe, o al menos es lo que se desprende del texto. La pregunta surge sola; ¿si no es con la certificación o los informes, con qué se acredita la situación registral de los bienes y las personas frente a los interesados de mala fe? c) El texto actual establece que la situación de los bienes y personas sólo puede acreditarse frente a terceros con los certificados; el texto proyectado modifica la frase y nos dice que 'sólo con estas constancias puede acreditarse registralmente, la situación de los bienes y las personas'. Este agregado puede implicar sólo dos posibilidades: es una incorrección gramatical, o es una limitación absurda del efecto del certificado registral, ya que si se entiende literalmente habría que suponer que existen medios no registrales de acreditar las situaciones inscriptas. d) La acreditación frente a terceros, en el artículo 22 de la ley actual, se limita a la plenitud o limitación de los derechos



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

inscriptos pero el texto proyectado en el artículo 2171 lo extiende a la 'inexistencia, libertad y amplitud de las situaciones jurídicas inscriptas', con lo cual introduce un enorme interrogante en el funcionamiento del sistema.

Hasta ahora la 'existencia' de la situación inscripta se acredita con el 'título inscripto', no con la información registral. En el texto proyectado parece que se acredita con la información registral incorporado el principio de legitimación al modo español. No obstante, al no aparecer corroborado por otras normas, ni regularse los efectos de esta aparente legitimación —derivada de la exactitud e integridad registral— nos inclinamos por pensar que el término ha sido agregado pensando en otra circunstancia, sobre la cual, no obstante, nada puede averiguarse leyendo los textos proyectados o sus fundamentos.

13. Los artículos 2172 y 2173 reproducen el artículo 24 y parte del 25 de la Ley 17.801 y, en el primero, se adecua el texto a la interpretación mayoritaria vigente con respecto al comienzo del plazo de vigencia del certificado. En el texto proyectado el plazo comienza a correr a partir de la 'cero hora del día de presentación de la solicitud', y no a la del día de su expedición como en la norma vigente actualmente. Es a nuestro juicio la interpretación que mejor armoniza con la seguridad jurídica, y así la regula, por ejemplo, el artículo 66 del Decreto 2080/80 de la Capital Federal. Por lo demás se mantienen los plazos de 15, 25 o 30 días que la actual norma prevé para los certificados según el lugar de autorización del acto.

El texto del artículo 2172, se encabeza estableciendo que el certificado produce 'la reserva de prioridad para la inscripción del instrumento para cuyo otorgamiento se solicita'. Sus variantes con respecto al artículo 25 de la actual ley, son dos: la primera es nominal y reemplaza la frase 'anotación preventiva', por la de 'reserva de prioridad' que es el nombre técnico jurídico que le corresponde, y señala su indiscutible identidad autóctona. La segunda es una omisión que no debió ocurrir, pues se ha suprimido la exigencia de que para ser efectiva la reserva de prioridad, la presentación del documento se haga dentro del plazo legal, es decir el de 45 días del artículo 5º de la ley actual o el de 30 días del artículo 2179 del proyecto. La reserva de prioridad del certificado queda, pues, desvinculada del plazo de presentación lo cual significaría, de ser así, un deterioro del principio de prioridad, desenvuelto con tanta precisión en la Ley 17.801. No obstante, y pese a no aparecer tampoco en el artículo 2176 (inscripción condicionada), sí aparece en el artículo 2181 en la referencia a las



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

'circunstancias condicionantes que deben advertirse en el asiento'. En consecuencia parece sólo ser un olvido más de esta, por momentos, distraída reforma del ordenamiento registral argentino.

14. El artículo 2174 consagra la interpretación doctrinaria y jurisprudencial — aplicada desde hace muchos años por los Registros locales y recomendada por la Reunión Nacional de Directores de Registros—, para el supuesto de actos autorizados sin certificación, o con certificación no vigente, estableciendo como único efecto la pérdida de la reserva de prioridad —lo que es obvio cuando no hay certificado, o este ha perdido vigencia—, y la inclusión del instrumento en el régimen de prioridad directa.

15. El artículo 2177 es reproducción del artículo 26 de la Ley 17.801, pero contiene, a nuestro juicio, dos modificaciones desfavorables: La primera porque limita, en las escrituras simultáneas, la posibilidad de verificar las referencias en los testimonios, ya que esto sólo se puede hacer cuando 'se referencian expedientes' (último párrafo del artículo 2177), pero si se referencian expedientes estará frente a un supuesto de tracto abreviado, pero no frente a un supuesto de tracto abreviado por escrituras simultáneas. La segunda, porque exige que, en el caso de simultaneidad, la solicitud de certificado individualice los distintos escribanos a intervenir y los actos a instrumentar. Esta exigencia no está en el artículo 26 de la ley actual, y al incorporarla al texto proyectado no será posible utilizar la certificación —y por lo tanto el procedimiento— en los casos en que la posibilidad de un nuevo acto (ej. venta, donación o hipoteca), sobrevenga en la operatoria comercial con posterioridad a la expedición del certificado. Con la redacción proyectada, siempre debe saberse antes.

16. El artículo 2176, que está incorrectamente colocado entre los artículos de la publicidad formal, contiene la regulación de las inscripciones condicionadas, al estilo de los artículos 17 y 18 de la Ley 17.801, pero con una modificación sorprendente; la prioridad no afecta ya los documentos (o instrumentos, según el proyecto), sino a las solicitudes. En efecto el texto expresa, claramente, que 'durante el plazo en vigencia de la reserva de prioridad todas las rogaciones que se formulen, deben ingresar condicionadas en su prioridad y oponibilidad...'. Es otra evidente inadvertencia del texto proyectado: no ingresan condicionadas las solicitudes; las solicitudes simplemente ingresan: la que queda condicionada es la inscripción del instrumento, pues si no hay inscripción no hay condicionamiento. Por otra parte ello sólo puede



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

surgir al momento de calificar el instrumento y constar en el asiento registral la existencia de prioridades al ingresar.

17. El artículo 2178 contiene una directiva que, también, es el resultado de la solución jurisprudencial dada a la llamada 'cesión del certificado'. Con el texto proyectado se convierte en norma el criterio hace tiempo adoptado por los Registros, de limitar la eficacia de la reserva de prioridad a su utilización por el requirente, su adscripto o su reemplazante legal. Por un error material el texto dice 'representante' en lugar de reemplazante, pero resulta claro que es este último. El artículo ha sido tomado de los artículos 68 y 69 del Decreto 2080/80 de la Capital Federal, pero contiene en su parte final, una variante significativa: Es posible requerir un certificado para ser utilizado por otro escribano, a condición de que fuere de distinta jurisdicción.

No resulta del texto el porqué de la limitación a los escribanos de la misma jurisdicción salvo que sea porque siendo de la misma jurisdicción no hay razón para que no lo soliciten directamente. No obstante, esto, que puede ser así cuando se trata de autorizantes con sede legal en la ciudad asiento del Registro, es totalmente diferente en las Provincias en las que las distancias entre las ciudades de su interior se miden por cientos de kilómetros.

18. El artículo 2179 equivale al artículo 5º de la actual ley registral, y presenta como modificación sobre este la reducción a 30 días del plazo de cuarenta y cinco. Esta modificación no incide propiamente sobre la problemática registral, sino sobre el quehacer notarial por lo que su evaluación debe efectuarse desde este punto de vista. Independientemente de ello, creemos que la reducción del período de inscripciones condicionada (plazo del certificado más plazo de presentación) agiliza el tráfico jurídico.

19. El artículo 2180 equivale al contenido del artículo 17 de la Ley 17.801, con la variante de haberse reemplazado la palabra 'oponga' por 'contraponga', de modo que el concepto resultante es de instrumento contraponible en lugar de instrumento oponible. Aunque la significación no se altera, razones eufónicas y de coherencia con el concepto de oponibilidad (que el propio Proyecto utiliza reiteradamente), nos inclina por esta última voz.

20. Los artículos 2181, 2182 y 2183 representan la división del artículo 18 de la ley actual en tres normas separadas. Pudo haberse mantenido en un solo artículo o no; la cuestión carece de trascendencia pero, en todo caso debió completarse la



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

agrupación con el artículo 2176 para reunir, con alguna sistemática, todo lo relativo a las inscripciones condicionadas.

21. El artículo 2184 equivale al artículo 37 de la Ley 17.801, pero en él se reduce el plazo de caducidad de la inscripción de la hipoteca a 10 años y se incluye en ese plazo al derecho real de anticresis. Desde este punto de vista la reforma es positiva pero, curiosamente, se ha agregado una excepción a ese plazo que puede convertirse en regla y, lo que es peor generar una innumerable diversidad de plazos de caducidad. En efecto el texto proyectado, después de fijar plazo de 10 años, agrega que ello será así 'salvo que el plazo de duración de estos derechos sea mayor, en cuyo caso caducará al vencer dicho plazo'. No es habitual que se fije un plazo al derecho real de hipoteca tampoco al de anticresis, pero esta prácticamente no existe en la realidad negocial—. Sí es habitual que el plazo de las obligaciones garantizadas con hipoteca sea generalmente inferior al de 20 años de caducidad del artículo 37 de la ley registral, y 3197 del Código Civil. Pero en los casos en que pudiese ser mayor —generalmente en hipotecas del Banco Hipotecario Nacional y otros Bancos oficiales—, la caducada es desplazada por el tiempo de vigencia del contrato de préstamo o, en otros casos se establece que la caducidad no opera mientras no se extinga la obligación principal. Este mecanismo, no obstante, no es aplicable a las hipotecas particulares por lo que las que no caducan en el plazo legal son la excepción y, todas ellas pertenecen al régimen de los bancos Oficiales de la Nación. En cambio, en el texto proyectado, será posible pactar libremente el plazo del derecho real, con lo cual automáticamente se modificará el de caducidad del asiento. No nos parece, verdaderamente, una reforma conveniente.

Es llamativa también la supresión de la posibilidad de reinscribir o renovar tanto el asiento hipotecario como el de medidas cautelares que, a diferencia del actual artículo 37, en el artículo del Proyecto que comentamos ha desaparecido. En el caso de las medidas cautelares, sin duda, la supresión, colisionará con las legislaciones procesales locales que la prevén.

C. Las registraciones personales

A estar por lo expresado en los Fundamentos del Proyecto, el modo en que se ha redactado el Capítulo final del Título XIII, referido en este caso a las Registraciones personales, deja abierta la puerta para concentrar en un solo Registro nacional o en



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

Registros locales integrados la registraciones jurídicas que afectan la libertad de disposición de las personas. No surge esto del texto de los artículos 2186 y 2188, pero así debe entenderse por dos razones: la primera porque la norma equivalente al artículo 38 de la ley actual que remite a la legislación local en cuanto a la organización y funcionamiento de los Registros, ha quedado encerrada dentro del Capítulo II y, por tanto, debe referirse a lo inmobiliario exclusivamente. En segundo lugar porque el inicio del capítulo tiene una variante fundamental con respecto a su igual de la ley 17.801: en esta se establece que 'el Registro tendrá secciones donde se anotarán'... (las inhibiciones y demás registraciones personales); en el Proyecto el texto inicial no contiene ninguna alusión al Registro Inmobiliario y comienza expresando directamente que 'deben inscribirse las siguientes situaciones jurídicas con relación a las personas'. Ambas directivas dejan, evidentemente, la puerta abierta para la creación de un Registro local separado, o un Registro Nacional.

En cuanto al texto de los artículos 2186, 2187 y 2188, las modificaciones se encuentran únicamente en el primero y son: a) se ha incluido la 'inhabilitación' y la 'interdicción', junto a la inhibición; b) se prescribe específicamente la necesidad de inscribir la cesión de acciones y derechos hereditarios.