

REVISTA REGISTRAL

VII.4
1981 1 (1)

LA MEDIDA DE NO INNOVAR Y EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL

El tema del acápite fue motivo de expreso pronunciamiento por parte de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires en su actual composición.

Efectivamente, en la causa B. 47.779 caratulada "Robazza de Gutiérrez Norma y Virulegio Enrique J. c/Poder Ejecutivo, coadyuvante Di Lesa, Francisco. Demanda Contenciosa Administrativa" el Supremo Tribunal Provincial con voto del Dr. Gnecco al que adhieren los restantes jueces, se trató una cuestión que, por variadas circunstancias, despiertan el interés teórico y práctico de quienes se vinculan con los temas registrales.

Luego de proponer y resolver sobre la legitimación activa —motivo que no es tema del presente— se planteó la cuestión de fondo a través de los siguientes presupuestos:

Se autorizó una escritura teniendo en cuenta un certificado expedido por el Registro de la Propiedad y por el cual resultaba que sobre el inmueble a transmitirse, no existía anotación alguna que obstaculizara el acto. Dentro del término legal se ingresa el testimonio de la escritura a los fines de su inscripción objetándose la misma por la autoridad registral, por haber tenido entrada en el ínterin una orden judicial de no innovar, dictada en un juicio por escrituración seguido por un tercero contra el vendedor del inmueble.

Analiza el fallo la función de publicidad y oponibilidad hacia terceros que tiene la inscripción de los títulos en el Registro, sin perjuicio de que el derecho real preexiste al acto de inscripción, puesto que aquél existe desde que a su respecto se han cumplido las exigencias de "título y modo" que la Ley requiere. En suma se dice, la inscripción en el registro no tiene carácter constitutivo sino declarativo.

La inscripción registral constituye pues, una **conditio iuris** de la que depende la consumación y eficacia plena del derecho real. Esta conclusión tiene relevancia para quien lleva la voz en la votación, toda vez que aun cuando se confiera a la medida precautoria de no innovar una proyección impeditiva mayor que a las demás que participan del mismo carácter, el inmueble había sido ya objeto de una transmisión de dominio, cuya inscripción se solicitó al Registro dentro del **período de protección** que la legislación registral determina. De lo expuesto, se concluye que el mantenimiento de la situación existente respecto del bien al momento en que la medida preventiva se decretaba, no pudo eludir la existencia del acto de disposición del que resultare la transmisión del derecho real de propiedad.

Asimismo, el decisorio alude a otras razones que avalan la solución recaída, como lo es el "cierre registral", o sea la imposibilidad que pueda luego efectuarse otra inscripción que apareciera incompatible con la anterior. También juega para procederse a la inscripción un sistema de prioridades según sus fechas, dirigidos todos a conferir seguridad a las operaciones inmobiliarias.

Explica la sentencia que, para lograr la finalidad enunciada, la legislación argentina ha sabido prever una excepción que permitiría aceptar la inscripción de un documento presentado con posterioridad: es cuando éste se hubiera instrumentado **durante el plazo de vigencia** de la certificación a que se refieren los artículos 22 y concordantes de la Ley 17.801 y se lo presente dentro del plazo establecido en el artículo 5º ... (artículo 17 de la Ley 17.801 y 17 de la Ley 11.643/63 ratificado por la Ley 6736).

Se menciona así uno de los más importantes principios de nuestra legislación registral: la "reserva de prioridad indirecta" derivada de las certificaciones que el propio registro otorga, protección que sólo requiere que el pedido de inscripción se efectúe dentro de los plazos legales.

Resume el sentenciante diciendo que "aun antes de que el documento tenga entrada concreta en las oficinas del Registro para su inscripción, ya se encuentra protegido por esos institutos de la "retroprioridad" y la "reserva de prioridad indirecta". Se arma así una cobertura completa, que reconociendo la preexistencia del derecho real constituido en base de título y modo, lo protege no sólo en el momento de la recepción inscriptiva, sino también *in itinere*, e inclusive en un período inmediato previo a la escrituración".

Se concluye de lo expuesto que, siendo que la escritura de transmisión del dominio del bien se efectúa teniendo en cuenta la certificación del Registro que acreditaba su libre disponibilidad y que la solicitud de inscripción registral, se formuló dentro del período de anotación preventiva que establecen los artículos 22, 23 y 5º de la Ley 17.801 y 3º del Decreto Ley 11.643/63, (ratificados por Ley 6736) la resolución del Registro denegando dicha inscripción debe ser dejada sin efecto, ordenándose que se admita la misma, pues la medida de no innovar no se constituye, en el caso, en impedimento para obtener la inscripción pedida.

La resumida exposición hecha del fallo que nos interesa, no hace sino confirmar por vía del máximo tribunal provincial la importancia de aquellos presupuestos básicos definidos por la doctrina como principios registrales.

Cualquiera sea la definición que de ellos elijamos, lo cierto es que sus orientaciones capitales se constituyen en presupuesto esencial para la organización y desarrollo de los registros de la propiedad, dentro del ordenamiento jurídico registral.

La cuestión resuelta, tiene además otras vertientes que deberán ser profundizadas por los estudiosos y a sólo título de ejemplo conviene subrayar que nos topamos con el siempre ríspido y conflictivo tema de la calificación de documentos de origen judicial —tema que fuera motivo de amplio y esclarecedor debate en el IV Congreso Internacional de Derecho Registral (México, diciembre de 1980)— que a la luz de la doctrina del fallo que nos convoca, deberá ser tratado siguiendo las líneas directrices de los principios registrales que informan esta disciplina y sirven para resolver problemas concretos.

Entre dichos principios cobra relevancia por la materia tratada, el principio de legalidad —íntimamente vinculado a la calificación— que asegura que el asiento a practicarse y por ende también el documento que lo motiva, se ajusten al plexo normativo vigente.

El punto 9 de la Carta de Buenos Aires (Primer Congreso Internacional de Derecho Registral —Buenos Aires 1972—) reza: "la protección registral se concede a los títulos previa calificación de su legalidad por el registrador, quien ejercita una

función inexcusable" entroncando ello armónicamente con la recomendación tercera de la Carta de México cuando dice: "La calificación de los documentos inscribibles, cualquiera sea su origen, se ajustará a las reglas generales del principio de legalidad, ateniéndose a aquéllos y a los asientos del Registro...".

Las conclusiones del fallo —con cita de la doctrina más autorizada sobre el tema— no hacen sino afianzar los principios de una disciplina que, como la registral, necesita de robustas bases y fundamentos para garantizar el interés general y la seguridad en las transacciones.