

REVISTA REGISTRAL

VII.4
1983 3 (7)

EXIGENCIA DE CERTIFICADO DE INHIBICION PREVIO A ESCRITURA

DE ACEPTACION DE COMPRA

Con motivo de rogación de toma de razón definitiva de escritura de aceptación de compra, sin observancia de petición previa de certificado de inhibición se ha dictado la Resolución Contencioso Registral 57/83, por la cual, se denegó el pedido incoado, en atención a los argumentos que en orden seguido se explicitan;

En efecto, se parte de la base normativa del artículo 23 de la Ley 17.801, por el que se exige a todo escribano o funcionario público autorizante de documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles la certificación expedida a tal efecto por la Dirección de Registro en la que se consigna el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registradas, indicándose en los documentos que se otorguen el número, fecha y datos que resulten de tal certificación.

Ante plasmario articulado deviene imprescindible en cuanto a la validez del acto escriturario portante de las mutaciones señaladas con referencia a los derechos reales sobre los inmuebles, la oportuna expedición del certificado de inhibición, en atinencia a dilucidación del estado jurídico de las personas.

Como vemos, la ley registral nacional preindicada incluye a los actos modificatorios de los derechos reales; los que entre otros, se ven aplicados en caso de mediación de alteraciones de la titularidad dominial.

Como es obvio, en el caso *sub examine*, tal alteración se infiere por la aceptación de compra pues, se traslada la titularidad registral del gestor de negocios al aceptante.

Consecuentemente, ante el deber jurídico preindicado, es pasible tal documental de la pertinente observación hasta la debida aplicación de la Disposición Técnico Registral 10/82 en el sentido de la permisión de salvar la omisión mediante petición de informe de dominio y rogatoria complementaria a la escritura de aceptación que motivarán la pertinente anotación marginal en el asiento registral que resulte de la inscripción definitiva de la documental.

A efectos aclaratorios se transcribe seguidamente la Resolución Contencioso Registral 57/83.

La Plata,

VISTO:

Estas actuaciones Expediente Nº, en las que se presenta el escribano, titular del Registro Nº de solicitando la toma de razón definitiva de la escritura Nº del de por él autorizada y,

CONSIDERANDO:

Que el título obrante a fs. ingresó a este Registro el/...../..... bajo el Nº, oportunidad en que fue observado por no haberse dejado constancia del certificado de inhibición utilizado para el acto a inscribir;

Que el escribano autorizante se agravia por entender que en caso de "aceptación" de una compra, realizada anteriormente por un gestor de negocios, no corresponde requerir los certificados de ley;

Que conforme lo dispone el artículo 23 de la Ley 17.801, requieren certificación como condición esencial para su otorgamiento los documentos que transmitan, constituyan, modifiquen o cedan derechos reales sobre inmuebles;

Que toda alteración de la titularidad implica una modificación del derecho;

Que dicha alteración se produce por la aceptación, que implica un traslado de la titularidad al aceptante y, consecuentemente, para otorgar la escritura respectiva, es necesario, como presupuesto del acto, la certificación con reserva de prioridad expedida con el alcance de los artículos 23 y 25 de la Ley 17.801;

Que en el caso es de aplicación lo normado en la Disposición Técnico Registral 10/82;

Por ello, el DIRECTOR PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD —

RESUELVE:

Artículo 1º — No hacer lugar a la inscripción definitiva de la escritura número del/...../....., autorizada por el notario por las razones expuestas en los considerandos que anteceden.

Artículo 2º — Otorgar prórroga por 180 días a partir del vencimiento de la protección que luce la documental obrante.

Artículo 3º — Insértese en el bibliorato correspondiente como Resolución Contencioso Registral y regístrese. Cumplido, pase al Departamento Registros y Publicidad Area, para proceder de acuerdo a lo ordenado en el artículo 2º y

vuelva para notificar a parte interesada personalmente o por cédula. Posteriormente gírense al Departamento Recepción y Prioridades, para desglosar a parte interesada la documental bajo constancia de estilo y transcurrido el término del artículo 45 del Decreto Ley 11.643/63, vuelva para su archivo.