

BIBLIOTECA

Segunda clase de la V Reunión Nacional de Directores de Registro de la Propiedad Inmueble

Introducción: Continuando con la publicación de los plenarios de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, celebrada en Buenos Aires, desde el 26 al 30 de agosto de 1968, en donde se presentó la por entonces recientemente sancionada Ley 17.801, es que presentamos la transcripción realizada por Miguel Raúl Morales y Diego Narciso Ranea de la segunda de las clases que se les ofreció a los asistentes a dicha reunión.

Buenos Aires, 26 al 30 de agosto de 1968.

SEGUNDA CLASE EDGARDO AUGUSTO SCOTTI

PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS. DIARIO. PRINCIPIO DE PRIORIDAD. RANGO. RESERVAS. PLAZOS. TRACTO SUCESIVO

Dr. SCOTTI .- El doctor Falbo les ha explicado algo relativo a los sistemas registrales. Hasta el 1° de julio nos hemos manejado con el sistema del título y el modo, el modo como publicidad. A partir del 1° de julio se ha agregado un elemento para que el derecho real tenga efectos con respecto a terceros, es decir, para que sea oponible a esos terceros.

De manera que es necesario que estos elementos se complementen de alguna manera para que los efectos previstos por el [artículo 2505](#) del [Código Civil](#) se concreten en la realidad. La forma en que los derechos reales constituidos ya en la esfera de la realidad extrarregistral se hagan presentes en la realidad registral y obtengan la inscripción, es la de la presentación de estos documentos. El primer elemento que el Registro posee para que la presentación del documento inicie el proceso registral y marque el comienzo de todos los efectos jurídicos que deben lograrse a través de la inscripción, es el momento de la presentación de los documentos.

Esa presentación tiene que quedar perfectamente fijada para que no haya duda alguna acerca de ese momento al cual debe retrotraerse todo el proceso inscriptorio posterior al momento de la presentación.

A ese elemento se refiere el [artículo 40](#) de la ley, que dice: “El Registro, por los procedimientos técnicos que disponga la reglamentación local, llevará un sistema de ordenamiento diario donde se anotará la presentación de los documentos por orden cronológico, asignándoles el número correlativo que les corresponda”.

La ley ha omitido expresamente las palabras “libro diario”. Habla solamente de un sistema de ordenamiento diario. Esto se ha hecho con el fin de permitir que cada legislación local utilice el medio que considere más idóneo para la confección de este asiento u ordenamiento diario.

El mismo artículo establece las condiciones: la presentación de los documentos por orden cronológico. Es decir, es el único elemento en el Registro que determina las preferencias, de acuerdo con el orden en que van llegando los documentos y son asentados en este ordenamiento diario. Al mismo tiempo se les asignará el número correlativo que les corresponda. La ley no ha determinado qué tipo de números. Lo que sí ha establecido es que existe un ordenamiento. No puede haber varios ordenamientos; es decir, no pueden existir varios libros diarios. Debe haber uno solo; si no, el principio del ordenamiento se rompe. La posibilidad de establecer las

prioridades a través del ordenamiento diario se destruye si existen varios libros.

Lo único que puede exceptuarse de este ordenamiento único son los documentos referidos a certificaciones e informes, que especialmente, en la parte de certificaciones, poseen una prioridad legal establecida por el [artículo 24](#), al disponerse el plazo de validez de la certificación. De manera que las prioridades en materia de certificaciones pueden nacer de un documento que establezca nada más que el día de presentación. No necesita un ordenamiento cronológico dentro de cada uno de los días, porque tiene la prioridad establecida directamente por la ley. Todas las certificaciones tienen un solo momento de presentación dentro de ese día determinado. La única excepción que puede hacerse de ese ordenamiento único son las certificaciones en este caso particular.

Entonces, estas situaciones de realidad extrarregistral y realidad registral se unen a través de la presentación, la cual determina las prioridades simples y las prioridades reservadas. Dos tipos de prioridades que aparecen en nuestra ley. La primera normal y clásica en todos los Registros hasta ahora conocidos. Es decir: ***“prior in tempore, potior jure”*** (1). El primero en el tiempo es el que obtiene el derecho.

Pero nuestra [Ley 17.801](#) ha establecido otro tipo de prioridad: la reserva de prioridad o la prioridad reservada, elementos que no han tenido su nacimiento en la Ley 17.801, sino que tienen su origen en el Código de Vélez Sársfield.

Observen ustedes cómo en el [artículo 3136](#) está ya consignada la reserva de prioridad y el efecto retroactivo de la inscripción, además de otros artículos del Código que también complementan la idea. El artículo 3136 dice: “Si estando constituida la obligación hipotecaria pero aún no registrada la hipoteca y corriendo el término legal para hacerlo, un subsiguiente acreedor, teniendo conocimiento de la obligación hipotecaria hiciere primero registrar la que en seguridad de su crédito se le haya constituido, la prioridad del registro es de ningún efecto respecto a la primera hipoteca si ésta se registrare en el término de ley”. Prácticamente en este artículo está todo el contenido de nuestra ley. Aquí hay reserva de prioridad conocida, porque dice “teniendo conocimiento un subsiguiente acreedor”, conocimiento que la ley da a cualquiera a través del certificado; es decir, que esta posibilidad de conocimiento la hacemos efectiva a través de una certificación. Y si ese señor, a pesar de ello, dentro del plazo de inscripción de la anterior, procede a inscribir el suyo, será de ningún efecto la prioridad que así obtuviere frente al primitivo acreedor que presentare en térmi-

no su hipoteca. Para nosotros, en el caso del dominio son 45 días.

De manera que ésta no es una novedad, sino que es la forma de coordinar con sencillez y cierta habilidad –que proviene de Vélez Sarsfield, no de nosotros– estas dos esferas totalmente distintas y muchas veces antagónicas. Más antagónicas en nuestro país, donde se han dejado todos los movimientos que corresponden a la tradición sin darle la plenitud a la inscripción en esta materia. Entonces, es necesario que exista algún elemento que haga posible que esto concuerde con la realidad extrarregistral del negocio jurídico propiamente dicho. Ese elemento es la reserva de prioridad, que nos dan varios artículos de la ley jugando en conjunto.

Naturalmente, quien busque definiciones en la ley, quien pretenda que una ley dé definiciones, comete un error. He leído algunas críticas a la ley, pero lo único que revelan es que no se profundiza y no se busca hacer la coordinación que corresponde de todo el articulado de su texto. De modo que quien busque lo que piensa que debe estar, tendrá que analizar y coordinar.

Esto es lo que ha buscado la ley: evitar los problemas de la separación de estos elementos que de una manera u otra complementan el derecho real. Pero, hay que tener cuidado, porque –repito– existen las dos prioridades: la reserva de prioridad y la prioridad simple. Si no utilizamos el sistema de la ley, la protección que la ley trae al negocio transmisor o constitutivo en gestión, caemos en esta separación, y entonces rige directamente el [artículo 2505](#) y la prioridad es pura y simple.

Entonces, el que llega primero, después de vencidos los plazos de protección, entra dentro del campo del primero en el tiempo. De manera que en ambas situaciones, prioridad simple o pura y reserva de prioridad, el libro Diario juega el papel más preponderante de todos los elementos que utiliza el Registro. Sin embargo, está escondido en el Registro como un simple libro de expedientes, y la forma y la apariencia que se le da es simplemente el de un libro común de mesa de entradas. Esa tremenda confusión que existe en los registros subalterniza a este pivote sobre el cual gira toda la actividad registral, desde el momento de la presentación del documento. De modo que a este libro debe presentarse la atención que requiere su importancia.

No digo que este libro tenga asientos extraordinariamente llenos de datos; lo que interesa es la identificación clara de los elementos determinantes de los documentos y permitan rápidamente su relación con las inscripciones o anotaciones que se realicen a posteriori, y la posibilidad de que este libro recoja en definitiva la salida del documento o las observa-

ciones, cuando es devuelto en los casos de rechazo u observación por parte del Registro.

Sobre este particular del libro Diario o del ordenamiento diario, les recuerdo lo que la [Reunión de Directores de Registros](#) resolvió el año pasado: “1°) Que debe asentarse en el diario el momento de la presentación del documento, para que desde entonces tenga efectos con relación a terceros, sin perjuicio de la retroactividad a la fecha de la documentación en los casos que así lo establezcan las leyes. 2°) Que los asientos de inscripción y anotación deben bastarse a sí mismos en cuanto al orden de prelación o preferencias que atribuyen al documento presentado, resultorio del número, hora o fecha de ingreso del documento. 3°) Que es aconsejable la utilización de medios técnicos adecuados que permitan metodizar las tareas inherentes al asiento de la presentación y provean con mayor exactitud, claridad, agilidad y economía los elementos de juicio que debe suministrar el Diario, sirviendo a la vez para otros objetivos, como lo son la información del estado del trámite y la inscripción y contralor del proceso por parte de los interesados”.

Estas recomendaciones deben ser para ustedes los elementos que deben presidir la reorganización que se ven abocados en cada uno de los registros. Porque, dicho sea de paso, he notado en las conversaciones de ayer, que existe una preocupación preferente respecto a la transformación de los registros en cuanto al folio real; pero creo que debemos poner a la par de este problema las otras instituciones que la ley trae, como ésta de la reserva de prioridad, que es tanto o más importante que el folio real.

El folio real es un elemento de sustentación de ciertos principios y bases para que todo ande mejor, pero hay normas en la ley que son de aplicación inmediata y que han entrado en vigencia el primero de julio. Y así he observado que muchos reconocen que en su registro la ley no se aplica. Se darán cuenta que van a tener problemas muy serios cuando veamos ahora cómo juega todo este sistema de reserva de prioridad; que van a tener sorpresas muy desagradables si no se da estricto cumplimiento a las normas que establece la ley, no tanto en materia de folio real, como en este tipo de instituciones jurídicas propiamente dichas.

Esc. COMALERAS .- ¿Existe algún inconveniente en que los certificados ingresen cronológicamente en el libro Diario?

Dr. SCOTTI .- No hay problema alguno. Podría llegar a complicar la situación el hecho de que puedan apoyarse en el libro Diario, simplemente por el desconocimiento de la prioridad legal establecida por el [artículo 24](#). Pero eso no significa que ese artículo resuelva el problema.

Esc. GUARNERIO .- ¿Por qué no se da un modelo de los datos básicos?

Dr. SCOTTI.- No tengo tal posibilidad en este momento, pero podemos suministrarles los elementos que utilizamos en nuestro libro diario.

El ordenamiento diario es bastante complicado, porque tiene una doble finalidad: la de servir de libro Diario propiamente dicho y de hoja de ruta interna. Por lo general existen más datos de los aparentemente necesarios.

Es necesario establecer un ordenamiento cronológico, como dice la ley, así sea, como dije hace unos instantes, diariamente en sucesiva forma. Además, se puede hacer un ordenamiento diario de tipo numérico, con empleo de números arábigos o eventualmente con elementos horarios. En una palabra, usar el sistema horario en lugar del decenal. La horaria es una numeración ordenada.

Esc. GUARNERIO.-Pero es más complicado.

Dr. SCOTTI.- En los Registros de mucho movimiento diario permite subdividir el Diario en dos elementos físicos. Siguiendo la numeración decenal, no podemos dividir el Diario, pero sí es viable usando el sistema horario.

La coincidencia de minutos es muy rara en documentos incompatibles entre sí.

Esc. GUARNERIO.- Un embargo, que debe entrar con copia, lleva varios sellados...

Dr. SCOTTI.- Un documento no puede tener triple entrada.

Esc. GUARNERIO .- El número es tres veces el mismo.

Dr. SCOTTI .- Se repite el número

Esc. GUARNERIO.- Pero no la hora.

Dr. SCOTTI.- Los problemas prácticos deben ser resueltos en cada Registro.

A veces, aquí se sigue la numeración horaria y numérica, a fin de permitir la identificación del documento a través del número.

Para llegar al problema de la prioridad, que ya comenzó a darse con los elementos hasta ahora ya utilizados, voy a procurar hablar de tracto sucesivo, prioridad y rango en forma simultánea. Naturalmente, tenemos que partir que hay un primitivo propietario. En el Registro tiene que haber un titular registrado anteriormente.

Por lo general, la trasmisión o constitución de derechos relativos a la propiedad se hace en forma convencional. Sólo se rompe esta posibilidad frente a la expropiación o a la ejecución, que son situaciones diferentes, porque la expropiación es una voluntad extraña y en cambio en la ejecución se suple la voluntad del titular.

La otra forma, la más parecida a la expropiación, es la usucapión, en la cual un sujeto extraño en razón

de elementos que integran otros que se meten en la línea, sustituyen en cierta medida algunos elementos que son esenciales para que continúe la titularidad del anterior.

Es absolutamente necesario que esté inscrita previamente en el Registro la titularidad para que un propietario pueda transmitir a otro.

¿De dónde se establece el tracto, el encadenamiento? Es menester que haya un encadenamiento registral, así como hay un encadenamiento notarial. Es decir que tiene que haber un primitivo propietario que transmita a otro; de lo contrario, no puede generarse la propiedad.

La ley dice que no se registrarán documentos en que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente. Se entiende por persona a una cantidad de atributos. Cuando falla alguno de ellos, la persona es distinta o esa persona tiene modalidades particulares. Pero este problema lo dejamos por ahora. Lo que quiero señalar es que a veces esta necesidad de que los titulares figuren inscriptos, es exceptuada por la ley.

Puede suceder que al momento de transmitir la persona a la que damos el número 1 a la número 2, haya fallecido y se dictó la declaratoria de herederos. En ese instante se pretende transmitir a 3. Todos estos actos pueden realizarse en cierta medida dentro de la estipulación del [artículo 16](#) de la ley, siempre que haya simultaneidad en los actos.

Es decir que 3, al adquirir de los herederos declarados de 2, hipoteca simultáneamente. Todos estos casos, incluso las obligaciones contraídas en vida por 2, están contenidos en el artículo 16. Esto recoge una modalidad muy particular de nuestros negocios y prácticas jurídicas: la simultaneidad de actos, que es lo que ha dado mucho empuje y posibilidades de movimiento al tráfico jurídico inmobiliario argentino. El [artículo 2505](#), en principio, paralizó estas posibilidades; la [Ley 17.801](#), ha puesto esto en su lugar, acomodándolo a nuestra realidad jurídica.

Volviendo al [artículo 15](#), este dice: “De los asientos existentes en cada folio deberá resultar el perfecto encadenamiento del titular del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones”.

Veamos un poco. Supongamos ahora una situación distinta. Tenemos una venta sucesiva y en un momento determinado el titular realiza ciertas modificaciones o disposiciones dentro del ámbito del derecho de propiedad. Por ejemplo, grava con derecho real de hipoteca, una, dos, tres o las veces que ustedes quieran. Evidentemente, la línea está marcando la necesaria derivación de estos dere-

chos. Separación de la potestad que tiene el titular del dominio; y todo tiene que estar correlacionado con el dominio.

Ustedes observan cómo en un tipo de folio real las titularidades en la columna de la derecha mía se van sucediendo, como se van sucediendo en el tracto sucesivo; y cómo hacia la izquierda se vienen estableciendo los gravámenes que hacen a ese dominio y las modificaciones a esas situaciones, casi en la misma forma del gráfico. Esto es tan claro, dentro de la forma de explicar estas cosas, que prácticamente se convierte en un gráfico explicativo. Sucesión de titularidades, gravámenes, cancelaciones, certificados.

Además, tienen que tener presente que existen embargos, que pueden aparecer en cualquier momento e incidir sobre la situación jurídica del inmueble. Es decir que lo que tiene que reflejar nuestro certificado –certificación, no informe, de acuerdo con las exigencias de la ley, aunque de un informe también surgiría– es la situación jurídica del inmueble en el momento en que se solicita la certificación. Y observen cómo, a través del folio real, por medio de la reproducción –cualquiera que sean– puede darse con absoluta claridad la situación jurídica, tal como está representada en éste caso.

Ahora, si 3 en este momento deseara transmitir su propiedad, si la transmite a 4, fatalmente tiene que transmitir su propiedad en la situación jurídica en que ésta se encuentra. De tal manera que, cuando se produce la transmisión, ésta fatalmente debe llevar todas las cargas que tenía el dominio. En este momento, el certificado refleja una situación y 4 adquiere en las condiciones en las que se encontraba la situación jurídica del inmueble. De donde se ve claramente, o se quiere explicar, que todos estos elementos pueden ser transmitidos junto con el dominio. Alguien habló el otro día de que no se podía transmitir un bien embargado. Aquí está muy claramente reflejada, en el [artículo 1174](#) del Código Civil, la posibilidad de transferir inmuebles gravados.

Esto nos lleva de inmediato a ver algo de lo que se llama rango hipotecario. Aquí es tracto sucesivo. La prioridad tiene por finalidad el rechazo de los títulos posteriores, en principio, de tal manera que si 2 hubiera vendido a 5 y 5 pretendiera inscribir con posterioridad a 3, nos encontraríamos ante la situación en que 3 ha obtenido prioridad, dentro de la línea del tracto y fatalmente 5 va a ser rechazado porque su título, al estar inscripto 3, ha perdido la posibilidad de devenir de un título inscripto porque 2 ya está fuera del registro en su posibilidad de transmitir; 2 ya transmitió su derecho y 3 inscribió. Por consiguiente, el titular registral actual es 3 y no 2; 2 ha perdido su condición, es decir, su derecho en el re-

gistro ha caducado por transmisión; se ha transmitido a 3. De manera que cuando 5 quiera entrar en la línea de registro, se encontrará que su posición ha sido ganada por 3, que ha obtenido prioridad. Además, no deviene de un título registral vigente. Por consiguiente, con este sistema la prioridad establece las oponibilidades que resultan de la ocupación de lugares en el registro y la línea del tracto.

Esta línea del tracto, obtenida por las prioridades, es distinta o mejor dicho, tiene ligeras diferencias cuando se trata de derechos compatibles entre sí. En una palabra, la prioridad establece la incompatibilidad de derechos que son incompatibles naturalmente entre sí. Por ejemplo, dos personas no pueden ser propietarios de la misma cosa con la misma intensidad de derecho, pero sí se pueden establecer situaciones compatibles cuando se trata de los otros derechos reales. Por ejemplo, una hipoteca es compatible con otra. Lo que pasa es que, entonces, la prioridad deriva las situaciones a posiciones en el registro. No las rechaza sino que las ordena, les da un lugar en el registro y así sucede que tenemos hipoteca en primer grado o hipoteca en segundo grado. Y si tuviéramos aún un embargo que hubiera venido después tendríamos esto en un tercer grado.

El [artículo 3135](#) del Código Civil ha sido modificado por la [Ley 17.711](#) y dice que al constituirse la hipoteca el propietario puede con consentimiento del acreedor reservarse el derecho de constituir ulteriormente otra de grado preferente expresando el monto a que podrá alcanzar.

Es decir, que existiendo una hipoteca, acreedor y deudor podrán convenir que posteriormente se haga una hipoteca en grado preferente siempre que se determine el monto. Hay, pues, dos elementos: consentimiento del acreedor y establecimiento del monto.

Puede resultar que convencionalmente podamos tener una hipoteca de entrada posterior al Registro pero que tenga rango preferente. Esto no implica necesariamente que en el aspecto físico del Registro la hipoteca que tenga un grado preferente aparezca en el Registro. El ordenamiento va a ser siempre cronológico en el Registro. Deberá dejarse constancia que, convencionalmente, y por el monto indicado, que la hipoteca que aquí figura como de segundo o tercer término, deba ser de tal grado.

Vale decir, que teniendo el consentimiento de los distintos acreedores de las hipotecas existentes se puede establecer una de rango preferente a las anteriores. Esto ha sido contemplado en la [Ley 17.801](#) con más amplitud que en la reforma del artículo 3135 del Código Civil cuando dice: "...Con respecto a los documentos que provengan de actos otorga-

dos en forma simultánea, la prioridad deberá resultar de los mismos. No obstante las partes podrán, mediante declaración de su voluntad formulada con precisión y claridad, substraerse a los efectos del principio que antecede estableciendo otro orden de prelación para sus derechos, compartiendo la prioridad o autorizando que ésta sea compartida".

Aquí tenemos el caso de las hipotecas abiertas. Por ejemplo, se establece una hipoteca por un millón de pesos, pero se recibe del acreedor nada más que quinientos mil pesos y ese acreedor autoriza a que el deudor reciba los otros quinientos mil pesos de otro acreedor.

La ley, en la última parte del [artículo 19](#), ha previsto una cantidad de posibilidades que serán materia de cierta reglamentación en el orden local.

Esto en cuanto al principio de prioridad o rango.

Esc. CATELLI .- ¿Podrían los embargantes substraerse al principio establecido en el artículo 19?

Dr. SCOTTI .- En ocasiones, los jueces disponen el levantamiento del embargo al solo efecto de escriturar. Existe el principio de que la voluntad judicial puede modificar la situación. Entiendo que no hay problema de que el juez modifique la situación.

Esc. CATELLI.- ¿Entonces, solamente por orden judicial podría hacerse eso?

Dr. SCOTTI.- Así es.

Esc. COMALERAS .- ¿En el caso de ventas con hipotecas, es conveniente matricular el inmueble antes de que ingrese el dominio?

Dr. SCOTTI.-Lo prudente es esperar que ingrese el dominio.

Sobre el dominio tenemos una mayor seguridad en la descripción del inmueble. Desde el punto de vista práctico, no conviene empezar con el gravamen. Nos interesa que exista esa correlación que indica la ley en este caso, no tendríamos titular de dominio.

Esc. GUZMÁN .- En la provincia de Tucumán, por un acuerdo de la Corte Suprema de Justicia, no pueden inscribirse títulos de dominio que se refieren a inmuebles embargados. Transferirse sí, inscribirse, no.

Dr. SCOTTI.- Es evidente que la Corte Suprema va a tener que cambiar su manera de pensar.

Les ruego a los colegas que los casos particulares los planteen en la reunión de la tarde.

Dra. OLMOS .- ¿Puede ser transferido un bien afectado a un litigio?

Dr. SCOTTI .- Eso es lo que dice el [artículo 1174](#) del Código Civil. Tenemos que distinguir entre la prohibición de disponer el inmueble y la litis simple. Es decir que el anuncio de la existencia de un juicio sobre ese inmueble no traba la libre disposición del mismo. Si la orden judicial tiene otro carácter debe-

mos atenernos a la misma.

La ley dice que los títulos deben ser presentados dentro de los 45 días, pero deseo rectificarme en la palabra “deben”, que la agrego yo por mi cuenta. Dice: “los títulos presentados dentro de los 45 días tendrán un efecto retroactivo; se consideran como inscriptos en el momento de su instrumentación” (2).

De manera que el plazo de inscripción no es un plazo obligatorio. Es un plazo de protección; es un plazo que permite ciertas ventajas. Es decir, que la prioridad se retrotraiga al momento de la instrumentación del acto. Esto sea dicho como un presupuesto.

Vamos a hablar de plazos y considerar un certificado de seis días de vigencia, por ejemplo el de la Capital Federal. Dentro de estos seis días de vigencia del certificado pueden suceder muchas cosas. Puede suceder que venga un embargo. ¿Qué hacemos con ese embargo? No hay ningún acto oponible al embargo. Es simplemente una certificación condicionada en cierta forma por la ley. Entonces, inscribimos este embargo en forma condicional, y de acuerdo con el [artículo 18](#) de la ley le informamos al juzgado que existe un certificado vigente expedido para el escribano Fulano de Tal, para realizar tal operación. De manera que recuerden lo que leímos hoy del artículo [3136](#). El acreedor está sabiendo que hay una posibilidad de constitución o transmisión de un derecho real.

Esc. GUARNERIO .- ¿Al escribano se le comunica también?

Dr. SCOTTI.- No. El cambio que trae la ley respecto a las leyes anteriores, es que no se le comunica al escribano. El registro no se convierte en notificador público. Se maneja dentro del concepto más espiritual de la publicidad. Es decir, le comunica al embargante la existencia de este certificado, pero deja que él actúe dentro de las posibilidades que las leyes le confieren. Ya sabemos nosotros que estas notificaciones hechas a los escribanos o a cualquier otro, adolecen de una falla de base; siempre llegan después del acto autorizado.

De manera que no podemos engañarnos. Es necesario dejar librado al embargante o al acreedor en su acción para interrumpir los efectos de este certificado.

Entonces, nos queda este plazo de protección, porque evidentemente comienza desde el mismo momento en que el documento se autoriza. No tiene que comenzar al sexto día, al vencimiento. Comienza exactamente en el momento que se autoriza la escritura. Si esa escritura hubiera sido hecha en el primer día de vigencia del certificado –cosa muy rara pero no imposible– el plazo sería netamente

de 45 días. Naturalmente, lo normal es que trabajamos en el ante último o último día, de modo que el plazo de protección, en su máxima extensión, en la Capital Federal, es de 51 días. Esto se reduce en razón de la fecha de la escritura.

También en este período podemos tener la incidencia de un embargo. Pueden venir otras cosas, como por ejemplo una certificación de otro escribano. ¿Cómo hacemos con esto? Lo mismo que antes. Seguimos con la condicionalidad de estas anotaciones, y procedemos de acuerdo con el [artículo 18](#), o con el [artículo 25](#), en el cual cuando se ha solicitado otro nuevo certificado tenemos la obligación de informarle a este escribano que está vigente el otro certificado, para lo cual se basta el folio real perfectamente bien, dándole las distintas anotaciones de certificados.

Es decir que fatalmente el segundo escribano se entera de la existencia del primer certificado sobre el cual estamos trabajando.

Todo esto es condicional; todo anda muy bien, pero lo que importa es que ese título, que teóricamente se origina dentro del plano de vigencia del certificado, llegue al registro, sea presentado y anotado en el diario, naturalmente en el momento oportuno, que será aquel que determine el propio interesado, porque el momento oportuno puede ser inoportuno. Por ejemplo, lo oportuno sería que entrara en cualquier momento de estos cuarenta y cinco días. Si eso sucede, la reserva de prioridad trabajó seriamente, y entonces esta constitucionalidad se cumple y los embargos son rebotados –digamos así– por la incompatibilidad. Pero, observen, no es porque exista un certificado, sino porque el acto se ha celebrado.

Muchos dicen que lo que está haciendo el certificado es cerrar el registro. Inexacto. El certificado no cierra el registro. El certificado condiciona el registro; lo que cierra el registro es la entrada del documento. No hay bloqueo registral, hasta que no se cumplan las condiciones del [artículo 17](#) de la ley. Esto no es bloqueo registral; esto es reserva de prioridad y nada más, muy semejante a lo que existe en otros países, como anotaciones preventivas –que también ésta lo es– y muy parecido a lo que están pidiendo desesperadamente los españoles, para que no haya esa corrida hacia el registro a ver quién corre más y quién llega primero, es decir que sería más bien una cuestión de condiciones físicas, de quién corre más para poder ganar esta prioridad.

Pero, cuidado: Porque este estado de condicionalidad de éstos gravámenes, digamos así, pueden ser de otra manera. Si el título entra después de los 45 días, entonces los documentos anotados provisoriamente se transforman en inscripciones definitivamente

vas. Es decir, el embargo atraviesa la coraza de protección y penetra definitivamente en la anotación registral, tomando su lugar en forma definitiva.

Este es un caso en el cual el artículo 2505 está actuando pleno, libre. Es decir, cuando se salen de la protección que establece la ley, evidentemente estamos en la prioridad simple, y por consiguiente, desde allí el efecto con respecto a terceros, desde el momento mismo en que en el libro diario se asentó el título, naturalmente fuera de los 45 días.

Se pregunta, generalmente, que pasó con el segundo certificado.

Estamos en el artículo 3136, aplicado también al dominio. Es posible que este título, que hubiera tenido su origen en el segundo certificado, llegara con anterioridad al título originado en el primer certificado. Aquí juegan las prioridades que nacen del propio instrumento. Es decir, se está a la fecha de instrumentación. Si éste fuera anterior, ganará, en principio, la prioridad y aquel quedará relegado; o viceversa.

Pero está el principio de la buena fe, en el cual el Registro no puede entrar, pero que en definitiva pondrá las cosas en su lugar. Es evidente que el Registro es muy mecánico y no puede entrar en lo subjetivo (fondo de las cuestiones), pero las soluciones están dadas por lo que dice el mismo Vélez Sarsfield. El que actúa sobre este certificado, actúa con conocimiento de la situación creada y no puede ganar una situación en el Registro sobre esa base. La ganará si su instrumentación es anterior. Pero el artículo 1051 resolverá el problema satisfactoriamente.

Ahora, existe otro problema. Supongamos que estamos en una situación libre, buena, aceptable, pero el título es observado. El título puede ser nulo y en ese caso la ley lo rechaza, o puede tener fallas subsanables, y entonces el Registro lo observa. En todo caso hay formas automáticas de inscripción provisoria o anotación, según corresponda, de acuerdo con los diversos actos.

Naturalmente, la inscripción provisoria se cuenta a partir del momento de la presentación del documento. ¡Cuidado con el ordenamiento diario! Observen ustedes el valor que tiene. A partir del momento de la presentación, la ley otorga un plazo, que para la Capital es de 120 días. La ley nacional establece 180 días. Durante ese período se anota en forma provisoria o se inscribe en forma provisoria, según sea el derecho. Vienen entonces los problemas, porque durante ese período pueden entrar otra vez los embargos. Aquí vuelve a producirse el mismo juego; anotación o inscripción de todos estos derechos en forma condicional mientras subsista la inscripción provisoria.

El título, que fue presentado en este momento, es

devuelto para su corrección. Si el título ingresa dentro del plazo de la inscripción provisoria, los embargos se van con la información al Juzgado, como corresponde de acuerdo con el artículo 18. O puede suceder que el título llegue después del término de inscripción provisoria. En este caso, esta situación se revierte y se convierte en inscripción del embargo. De manera que todo está basado en la diligencia, no en la diligencia prusiana del sistema germánico, sino una diligencia atenuada. Hay que moverse dentro de ciertos plazos, bastante holgados, pero siempre con plazos.

La inscripción provisional admite prórrogas en circunstancias especiales. No siempre las fallas o las circunstancias que impiden la inscripción son originadas en el propio instrumentador o titular del derecho, sino en circunstancias extrañas. Generalmente las entidades oficiales de crédito tardan mucho para cancelar los créditos hipotecarios. A pesar de haberse depositado el importe de la deuda, la cancelación no llega al Registro; o producida la necesidad de levantar uno de estos embargos que ha obtenido prioridad, el proceso de levantamiento sea más lento que los plazos establecidos. Entonces, justificados estos extremos, el plazo de la inscripción provisional puede ser ampliado. Aun así, el interesado tiene siempre la posibilidad del recurso frente a la calificación hecha por el registrador. Y planteado este recurso, la inscripción provisional adquiere una prolongación en el tiempo hasta tanto el ente jurisdiccional correspondiente decida la cuestión. En ese momento se le da plazo para subsanar la falla, si la decisión del juez, de la Cámara o de la Corte es favorable al registrador, o en su caso se inscribe.

Esc. GHIARA.- ¿Los embargos son trabados al primer transmitente?

Dr. SCOTTI.- Sí, señor.

Esc. GHIARA.- ¿Y los que entraron con respecto al título provisional?

Dr. SCOTTI.- Son válidos.

Esc. GHIARA.- ¿Pese a la provisionalidad de la inscripción?

Dr. SCOTTI.- Sí, señor. La titularidad nueva en el Registro ya tiene trascendencia y publicidad, aunque fuera provisoria, y el embargo entra sobre esa titularidad.

Esc. VÉLEZ FUNES.- ¿Cómo se hace jugar la ampliación del certificado frente a los embargos condicionales?

Dr. SCOTTI.- No hay ampliación de certificados. La ley en ningún caso habla de ampliación de certificados. Tampoco puede encadenarse un certificado con otro. Cada certificado vale por sí y para sí. Si se llegara a pedir otro certificado para la misma ope-

ración, con ampliación aparente de éste, éste funciona independientemente. Vamos a suponer que este otro certificado ampliatorio empezara a trabajar aquí. Si hubiera un embargo en esta situación es recogido por este certificado nuevo. De ninguna manera hay protección ampliada.

Esc. VÉLEZ FUNES.- La solución que le hemos dado, que quizás pueda servir para los demás directores, es aceptar la ampliación del certificado sin modificar el término de validez del mismo. Quiere decir que durante el término de vigencia puede ser ampliado, porque se ha olvidado de pedir inhibición, etc.

Dr. SCOTTI.- Sería una rectificación, pero no una ampliación. Se tomará como nuevo certificado, en todo caso, vencido el plazo de validez.

Sobre este aspecto hay un trabajo del escribano Fontbona que ustedes pueden solicitar .

Quería referirme ahora a un tema último, el problema de la ampliación del plazo de las hipotecas. He notado con cierto temor la interpretación que se ha dado en general en los registros del interior a la modificación del [Código Civil](#) en cuanto a la modificación del plazo de 10 a 20 años. Muchos registros, entendiendo que con esto han quedado ampliadas las hipotecas inscriptas con anterioridad al primero de julio, las han llevado automáticamente a 20 años. Entiendo que, de acuerdo con el artículo 3° de la [Ley 17.711](#) esto no es así; el artículo se refiere a las nuevas inscripciones, posteriores al primero de julio.

Esc. VÉLEZ FUNES .- Los miembros del Instituto de Derecho Real de Córdoba sostienen que todas las hipotecas que no han prescrito antes del 30 de junio pasan a tener el plazo de la Ley 17.711. Se basa en el [artículo 4051](#) del Código Civil.

Dr. SCOTTI .- Tenemos la suerte de contar entre nosotros con dos profesores de derechos reales, que podrán opinar sobre el tema.

Dr. BUSTAMANTE ALSINA .- Discrepo con el Dr. Scotti acerca de la aplicación de la nueva modificación del Código Civil. Creo que se debe aplicar aún a las hipotecas inscriptas con anterioridad. El [artículo 3°](#) de la Ley 17.711 establece que a partir de la entrada en vigencia de esa disposición, las leyes se aplicarán aún a las consecuencias de los hechos jurídicos existentes.

El principio general es que la ley no tiene efecto retroactivo, que se aplica a los hechos futuros; pero eso no quiere decir que no se aplique a consecuencias de hechos ya constituidos, mientras no se violen principios como la garantía constitucional del derecho de propiedad. Ese es el sentido del artículo 3° citado, inspirado, por otra parte, en la recomendación del [III Congreso Nacional de Derecho Civil](#),

celebrado en 1961, cuyo sentido, a su vez, surge de la lectura de las actas respectivas.

Si hay una relación y situación jurídica existente al tiempo en que entra en vigencia la ley, debe aplicarse a las consecuencias de esa situación jurídica. O sea, que si hay una inscripción hecha con anterioridad, la consecuencia que significa mantener la preferencia para el acreedor que ha inscripto subsiste durante el término de 20 años; es decir, si ya tiene, por ejemplo 7 años, habrá que computar los años que faltan hasta 20. Naturalmente, si al tiempo de dictarse la modificación la inscripción ha caducado, ya no rige esto.

El criterio es que la ley debe tener el mayor ámbito de aplicación posible, a pesar del principio de irretroactividad. Cuando se dicta una ley se supone que es mejor que la anterior a la cual modifica. Entonces, en buena técnica jurídica se entiende a que tenga el mayor ámbito de aplicación, no sólo para el futuro, sino también, en alguna medida, para los hechos anteriores. Así la parte final del artículo citado expresa que se aplica también a los contratos en curso de ejecución. Las leyes supletorias no son aplicables en este caso, pero sí las leyes imperativas.

En concreto, me parece que no se puede interpretar el [artículo 3°](#) en sentido muy estricto en cuanto a que no se refiere a los hechos que se produjeron con anterioridad. Creo que el expuesto es el sentido que ha querido dársele, conforme a su fuente, el [Congreso de Derecho Civil](#), donde justamente la ponencia del doctor Borda, en ese sentido, prevaleció sobre la recomendación del Congreso.

Esc. CATELLI .- ¿Con respecto a las inscripciones con un régimen particular inscriptas en plazo, como deberán interpretarse?

Dr. SCOTTI .- Nosotros seguimos el mismo criterio. Las que se inscribieron con un régimen particular, siguen con ese régimen particular.

Esc. ANTÚNEZ .- Si no fuera abusar del doctor Bustamante Alsina, quisiera nos diera una explicación muy breve sobre la situación y la relación jurídica, mencionadas en el [artículo 3°](#).

Dr. BUSTAMANTE ALSINA .- Es muy difícil poder exponerlo, pero diré que las normas jurídicas tienen ciertos presupuestos de hecho que producidos determinan consecuencias jurídicas. Llevan un presupuesto normativo fáctico que, realizado, deriva en consecuencias jurídicas. Por ejemplo, el contrato determina obligaciones siempre que las partes se pongan de acuerdo acerca de un determinado objeto; si las partes realizan ese acto jurídico, se ha dado el presupuesto normativo y derivan de ahí las consecuencias jurídicas. Si se han puesto de acuerdo respecto de una declaración

de voluntad común destinada a producir efectos jurídicos, ya derivan las consecuencias jurídicas. Lo mismo pasaría en el caso de la sucesión hereditaria: hay una vocación hereditaria que la ley determina, de acuerdo con el grado de parentesco. Ya hay uno de los presupuestos, que es la relación; el otro presupuesto sería que fallezca la persona titular de los bienes, Hay, entonces, una situación jurídica que determina consecuencias jurídicas que no se pueden alterar.

Como he dicho, en presencia del hecho, mientras no se viole la garantía constitucional del derecho de propiedad, el ámbito de aplicación de la ley tiene que ser lo más amplio posible. Las leyes no se aplican retroactivamente, pero eso no significa que se apliquen sólo a los hechos futuros.

Ese es el sentido que se da al artículo que estamos leyendo. Hay una situación jurídica existente, y si se proyectan consecuencias jurídicas, la ley las va a afectar. Lo mismo que ciertos contratos que ya están produciendo determinados efectos. Entonces, habrá que sujetar a la nueva ley los efectos del contrato que está en marcha.

Dr. SCOTTI .- Tengo algunas dudas. No considero que se trate de consecuencias sino que es el derecho real constituido en toda su fisonomía.

Dr. BUSTAMANTE ALSINA .- Pero tiene consecuencias. Siempre hablando de hipotecas, desde el momento que se inscribe el derecho real de hipoteca, adquiere la plenitud de su valor. En una hipoteca constituida, mi deudor no tiene otra garantía que la prenda común que es su patrimonio. Pero tendrá recién la seguridad cuando se inscriba la hipoteca. Frente a terceros, yo, acreedor hipotecario, tengo una situación jurídica, que es plena de efectos jurídicos. Yo tengo el **jus preferendi(3)** y el **jus perseguendi(4)**. Antes no lo tengo. Estos efectos, a mi juicio, no son alterados en este momento, aún con la modificación del Código Civil. Esos efectos van a subsistir para la nueva ley, extendiendo los efectos hasta los veinte años.

Dr. DEL FRATE AYARZA .- ¿Y la lesión que se produce en el patrimonio del deudor al ampliar el plazo a veinte años?

Dr. BUSTAMANTE ALSINA.- Ya estamos entrando en qué medida se lesiona la garantía constitucional.

Dr. DEL FRATE AYARZA .- Hay una lesión civil, que incluso está normada por el nuevo Código Civil.

Dr. BUSTAMANTE ALSINA .- El acreedor, aún sin consentimiento del deudor, puede reinscribir su hipoteca. No se puede considerar lesionado en su derecho, ya que la hipoteca puede subsistir en todo el tiempo en que no se extingue.

Dr. SCOTTI .- El deudor tiene una sola salida: pagar. Desearíamos que pensáramos en otro sentido.

Los Registros de la Propiedad están cargados de asientos hipotecarios. Vamos a ver si encontramos una salida a este problema.

Dr. BUSTAMANTE ALSINA.- Las soluciones que doy son de orden jurídico.

Dr. SCOTTI.- No se imaginan lo que perjudica a los Registros esta prórroga a veinte años.

Dr. BUSTAMANTE ALSINA.- Estos aspectos prácticos deben ser contemplados en una política legislativa que alivie la situación de los Registros. Pero si las leyes están vigentes, deben ser aplicadas.

Dr. SCOTTI.- Bien, señores: es la hora de poner fin a esta reunión.

Es la hora 12 y 20.

PARTICIPANTES DE LA CLASE POR ORDEN DE APARICIÓN

- Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.
- Federico COMALERAS: Director General del Notariado, Registros y Archivos de la provincia de Entre Ríos.
- Luis GUARNERIO DE PIOGGIO: Director del Registro de la Propiedad de la provincia del Neuquén.
- Carlos E. CATELLI: Director del Registro de la Propiedad, 2ª circunscripción, de la provincia de Santa Fe.
- Javier C. GUZMÁN: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Tucumán.
- Isabel Magna OLMOS: representante del Registro General de la Provincia de Córdoba.

NOTAS

(1) Locución latina que significa Primero en el tiempo, mejor en el derecho.

(2) [Artículo 5º](#) de la Ley [17.801](#).

(3) Derecho de preferencia frente a otro derecho real o personal cuya oponibilidad sea posterior.

(4) Derecho a perseguir la cosa en poder de quien se encuentre.