

A 35 AÑOS DEL DECRETO-LEY 17801/68: PANORAMA SOBRE LA REGISTRACIÓN INMOBILIARIA ARGENTINA*

Por **Marcelo Eduardo Urbaneja**

SUMARIO

A. Introducción. Sistemas registrales. B. Sistema registral argentino.
1. *Antecedentes*. 2. *Sistema actual*. 2.1. Características. El folio real.
2.2. Objeto de la registración (competencia material y territorial del
Registro de la Propiedad). 2.3. Naturaleza jurídica de la registración.
2.4. Principios registrales. 2.4.1. *Autenticidad*. 2.4.2. *Rogación*. 2.4.3.
Consentimiento. 2.4.4. *Tracto sucesivo*. 2.4.5. *Especialidad*. 2.4.6. *Legali-*
dad. *Facultad de calificación*. 2.4.7. *Inscripción*. 2.4.8. *Legitimación*.
2.4.9. *Inoponibilidad*. 2.4.10. *Fe pública registral*. 2.4.11. *Prioridad*.
Los certificados registrales. 2.4.12. *Publicidad*. *Diferencias de los certi-*
ficados con los informes. Reflexión final.

A. Introducción. Sistemas registrales

Con ocasión de cumplirse el 1º de julio pasado 35 años del sistema regis-
tral inmobiliario argentino analizaremos brevemente sus aspectos más rele-
vantes. Es de destacar que en el mundo nuestro sistema es y ha sido objeto de
múltiples elogios, adaptándose y adoptándose con frecuencia muchas de las
soluciones en él previstas. Valga como ejemplo el Primer Congreso Internacio-
nal de Derecho Registral, celebrado en Buenos Aires en 1972.

Como sostuvo ALBERTO DOMINGO MOLINARIO con acierto, la **publicidad** es

*Publicado en *El Derecho* del 5/2/2004.

uno de los elementos que componen la estructura de los derechos reales¹. Los sistemas que para lograrla fueron adoptando los países son pasibles de diversas clasificaciones según el criterio que se utilice.

Las dos clasificaciones más importantes de los sistemas registrales son: la que distingue entre *declarativos* y *constitutivos* (según la inscripción reconozca la preexistencia del derecho y solamente le otorgue oponibilidad a terceros, o lo haga existir, respectivamente) y la que diferencia los *convalidantes* de los *no convalidantes* (según que la inscripción subsane o no los vicios de que adolezca el título, respectivamente). Estas dos clasificaciones son independientes una de otra, y es importante tenerlo en cuenta para evitar las muy frecuentes equivocaciones en tal sentido, debidas a que en la mayoría de los casos los sistemas declarativos son no convalidantes, y los constitutivos son convalidantes (aunque no necesariamente es siempre así). El régimen *argentino* de registración inmobiliaria es *declarativo y no convalidante*.

Los sistemas declarativos y no convalidantes son habitualmente adoptados en países que cuentan con un *notariado de tipo latino*, como el nuestro (y que son mayoría en el mundo). Los otros, por el contrario, conservan predicamento en países que se rigen por el *Common Law*. Dentro de los sistemas constitutivos y convalidantes se divulgan especialmente dos variantes que son las que gozaron de mayor predicamento durante bastante tiempo, basándose ambos en determinadas ficciones que le permiten alcanzar el efecto saneatorio: son el *acta Torrens*² y el *sistema abstracto* o *sistema alemán*³.

(1) MOLINARIO, ALBERTO DOMINGO, *De las relaciones reales*, Buenos Aires, La Ley, 1965, N° 56, pág. 179.

(2) Su creador, ROBERT RICHARD *TORRENS*, propuso un sistema para sanear la gran cantidad de títulos con vicios que existían en Australia, su país. Se considera que en toda transmisión, el dominio del inmueble pasa de la propiedad del transmitente a la de la Corona, y de ésta a la del adquirente (considerando esta última adquisición como originaria y por lo tanto libre de vicios). Se completa el sistema con una indemnización de *elevado monto*, que, funcionando a modo de seguro, cubría los reclamos de los perjudicados por la convalidación. Ver al respecto GARCÍA CONI, RAÚL RODOLFO y FRONTINI, ÁNGEL AGUSTIN, *Derecho Registral Aplicado*, segunda edición, Depalma, 1990, pág. 110. También LÓPEZ DE ZAVALÍA, FERNANDO, *Curso introductorio al Derecho Registral*, Víctor P. de Zavallia editor, 1983, págs. 199 a 201. Sobre el fracaso en la aplicación del Acta Torrens aun en países con sistema angloamericano y las críticas que se le han hecho, consúltese MARCELO W. MIRANDA, “La realidad acerca del sistema de transmisión y constitución de derechos reales en Estados Unidos”, *Revista del Notariado* 729, año 1973, y “El sistema Torrens y la transmisión y constitución de derechos reales inmobiliarios en Australia”, *Revista Internacional del Notariado* 78, pág. 77; y ALBERTO GORDILLO GÓMEZ, “Acerca del sistema Torrens”, *Revista del Notariado* 508, 1943, pág. 1239.

El *sistema Torrens* se aplica en algunos estados de Estados Unidos. En otros se utiliza el sistema denominado *seguro de títulos*, en el que mediante la intervención de compañías de seguros se garantiza el *resarcimiento a quien se vea perjudicado*. Mientras el sistema Torrens conserva la última titularidad por el principio de convalidación, el sistema del seguro de título sólo cubre la insolvencia del citado por evicción sin obstaculizar la reivindicación. Con meridiana claridad explican el tema JORGE RAÚL CAUSSE y ELVIRA MARTHA YORIO, “Seguro de títulos”, *ED*, 89-895.

(3) Parte de desvincular al negocio causal de la transmisión del dominio. Este último es el acto abstracto, que así, separado de su causa originaria (por ejemplo, compraventa), no se ve afectado por los vicios de que adolezca el negocio: éstos se repararán por *vía indemnizatoria*. El principio del consentimiento es el otro elemento esencial del sistema. Significa que la situación registral sólo variará a pedido de quien sea titular, y ese requerimiento evita al Registro la incur-

Analizando los sistemas constitutivos y convalidantes por un lado y los declarativos y no convalidantes por el otro, surgen numerosas diferencias de orden práctico entre ambas opciones. El argumento jurídico más relevante en pro de nuestro sistema y de los que siguen sus lineamientos es el funcionamiento combinado de los institutos de la **reserva de prioridad** y la **retroprioridad**, gran invención argentina conocida vulgarmente con el nombre de “bloqueo registral”, que brinda seguridad *preventivamente* (evitando el conflicto) y no *artificialmente* (indemnizando luego del conflicto pero sin solucionarlo). Tratamos el tema en 2.4.11.

Desde el punto de vista económico, la más notoria desventaja de los sistemas constitutivos y *convalidantes* es el **costo** de la indemnización o seguro que se debe abonar para cubrir sus falencias, que los hacen notoriamente más gravosos que a los sistemas como el nuestro.

El intento del diputado JOSÉ GALIANO (en 1904) de instalar en la Argentina el sistema Torrens provocó airados debates y un dictamen netamente desfavorable efectuado por tres abogados designados por la Facultad de Derecho de la Universidad de Buenos Aires⁵

El derecho comparado nos enseña que son abrumadora mayoría los sistemas declarativos, y hay que decir que en la actualidad los sistemas constitutivos continúan en franco retroceso.

B. Sistema registral argentino

1. Antecedentes⁶

El primer atisbo de registración inmobiliaria en nuestro país se observa con la creación de los “Oficios de Hipotecas”⁷, que sólo inscribían ese derecho real (por ser el único en el cual el acreedor no tenía relación real con la cosa). VÉLEZ SÁRSFIELD no amplió la nómina de los que debían registrarse.

sión en la causa de la transmisión. MUSTÁPICH, JOSÉ MARÍA, *Tratado teórico y práctico de derecho notarial*, Buenos Aires, Ediar, 1957, t. III, Temática jurídica-notarial, págs. 45 a 67 (en esta obra se hace una descripción que estimamos de las mejores entre los autores nacionales).

(4) Se retrasaría el momento en que se concluye el negocio, porque el adquirente recién es dueño con la inscripción, y consecuentemente en ese momento pagaría o completaría el precio. Sería el reemplazo del tradicional **“pago contra escritura”** por el **“pago contra inscripción”** (conf. GARCÍA CONI, RAÚL RODOLFO y FRONTINI, ÁNGEL AGUSTÍN, ob. cit. en nota 2, pág. 101). Otro problema es la imposibilidad de celebrar operaciones simultáneas utilizando el sistema del tracto sucesivo abreviado (ver punto 2.4.4). Y como la mayoría de los sistemas constitutivos prescinde de la tradición, reemplazándola por la inscripción, caen en la ficción de considerar que una persona, teniendo el título más la inscripción (es decir, siendo dueño), puede gozar de todas las facultades de su derecho aunque no tenga la posesión de su inmueble. El brillante codificador argentino previno contra los **peligros de esa situación** (dirigiendo su críticas al consensualismo) en la excelente nota al artículo 577.

(5) Ellos eran PABLO LLERENA, ÁNGEL S. PIZARRO y FEDERICO IBARGUREN. Sobre el contenido del dictamen emitido, véase NERI, ARGENTINO I., *Tratado teórico y práctico de Derecho Notarial*, Depalma, 1973, vol. 6, pág. 471.

(6) Sobre los registros, TOMÁS DIEGO BERNARD, “Los registros de la propiedad inmueble en las provincias y la ley nacional registral inmobiliaria (17.801)”, en *Revista Notarial*, número 793, año 1970, pág. 1887.

(7) Implantados los primeros por reales cédulas del 9 de mayo de 1778 y 16 de abril de 1783. GARCÍA CONI, RAÚL RODOLFO, *Registración Inmobiliaria Argentina*, Depalma, 1983, pág. 5.

por que no
sist.
torrens en
arg....

El sistema de transmisión de los otros derechos reales continuó siendo el romano del **título y el modo**, y la función publicitaria la cumplía la relación real estable⁸. Por la necesidad de dotar a esa función publicitaria sobre inmuebles de mayor seguridad y cognoscibilidad, al poco tiempo de entrar en vigencia el Código Civil comenzaron a crearse los **Registros de la Propiedad**⁹, sobre cuya constitucionalidad se discutió (fallos de por medio)¹⁰, pese a lo cual siguieron existiendo. Diversos proyectos legislativos proponían la instauración de sistemas constitutivos y convalidantes, reemplazando la tradición por la inscripción o complementándolas¹¹. En 1965 el Instituto de Derecho Registral¹² dio a conocer el Anteproyecto de Ley Nacional Registral¹³, obra de los Dres. EDGARDO AUGUSTO SCOTTI y MIGUEL NORBERTO FALBO. Los autores, por entonces unos de los pocos especialistas argentinos en Derecho Registral, basaron su proyecto en las experiencias recogidas en las visitas que realizaron a los principales registros del mundo¹⁴.

La reforma del Código Civil por el decreto-ley 17711/68 [ED, 21-961] incorporó como texto del **artículo 2505** una disposición que provocó posiciones encontradas. Las discusiones quedaron superadas cuando se adoptó (con pocas modificaciones) el mencionado Anteproyecto, sancionándolo como decreto-**ley 17801/68** (en aquel entonces denominado **ley**). El Anteproyecto, las nor-

(8) Arts. 577, 2601, 2603, 2609 y 3265 del Cód. Civil y concordantes, y 2977 para las servidumbres. Los motivos por los cuales VELEZ prescindió de la inscripción para los inmuebles los expuso en la nota puesta al pie del capítulo 8, del Título XIV del Libro III, siendo su posición hartamente conocida y discutida.

(9) El primero fue el de la provincia de Buenos Aires, creado en 1879 por ley 1276.

(10) La Corte Suprema de Justicia de la Nación sentó jurisprudencia en los casos “Jorba, Juan y otros c. Bambicha, F., y otros”, el 25/11/1935 (JA, 52-359), y “Papa, José, administrador definitivo de la testamentaria Susso c. Sociedad Compagno Hnos.”, el 18/02/1938 (LL, 9-528). En la doctrina la crítica era notoriamente mayoritaria.

(11) El que provocó mayores diferencias doctrinarias fue el del diputado José Galiano, ya citado en el texto. El último importante intento de reforma anterior a la normativa actual sucedió en 1943, cuando se intentó revitalizar lo propuesto por Galiano (ver GARCÍA CONI, RAÚL RODOLFO y FRONTINI, ÁNGEL AGUSTÍN, ob. cit. en nota 2, pág. 112; NERI, ARGENTINO I., ob. cit. en nota 21, pág. 490; y FERRARI CERETTI, FRANCISCO, “El sistema Torrens para la transmisión inmobiliaria y sus inconvenientes”, JA, 1943-IV-83). Los proyectos de reforma del Código Civil también preveían sistemas constitutivos (el Anteproyecto de Bibiloni y el de 1936 se inspiraban en el modelo alemán). Lo resuelto en el III Congreso Nacional de Derecho Civil, Córdoba, 1961, fue la fuente de la redacción actual del art. 2505, aunque los textos no son iguales. Sobre antecedentes en general, GARCÍA CONI, RAÚL RODOLFO y FRONTINI, ÁNGEL AGUSTÍN, ob. cit. en nota 2, págs. 56 a 58 y 119 y 120.

(12) Posteriormente incorporado a la Universidad Notarial Argentina, Fundación del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

(13) Anteproyecto de Ley Registral Argentina, Instituto de Derecho Registral, julio de 1965. También *Registros de la propiedad inmueble. Proyecto de Ley Nacional*, preparado por los mismos autores según las bases dadas en la I Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad (1964), aprobado en la II (1965) y la III Reunión (1966), y editado en 1966 por el Instituto de Derecho Registral, Universidad Notarial Argentina.

(14) El Dr. Edgardo Augusto Scotti lo hizo comisionado por el gobernador de la provincia de Buenos Aires, Dr. Oscar Alende, en su carácter de Director del Registro de la Propiedad de esa demarcación; y el Dr. Miguel Norberto Falbo, como enviado del presidente del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, Dr. Eduardo Bautista Pondé.

mas provinciales y capitalinas anteriores a la normativa nacional¹⁵ y las leyes hipotecarias españolas de 1861 y de 1946 fueron los antecedentes del decreto-ley 17801/68¹⁶.

2. Sistema actual

El decreto-ley 17801/68 actualmente vigente es el texto originario con las reformas del decreto-ley 20089/73 [ED, 48-1127] y de la ley 25345 [EDLA, 2000-B-235]¹⁷. Consta de 47 artículos (46 del texto original y el 3 bis), y es complementario del Código Civil (art. 42). **Cada provincia y la ciudad de Buenos Aires tienen sus normas que reglamentan a la nacional.** En la provincia de Buenos Aires es el decreto-ley 11643/63 (ratificado por ley 6736) y el decreto 5479/65. En la Capital Federal es el decreto 2080/80 [EDLA, 1980-581], texto ordenado por decreto 466/99 [EDLA, 1999-A-143] (que produjo sustanciales modificaciones al originario). Cierran el plexo normativo las normas que crean los registros (las más importantes son las disposiciones técnico-registrales –D. T. R.–). La mención de artículos de aquí en adelante se refiere al decreto-ley 17801/68, salvo expresa aclaración.

2.1. Características del sistema

Las principales son:

a) adopción de un sistema **declarativo** (arts. 2º y 20) y **no convalidante** (art. 4º), que mantiene la transmisión mediante **título y modo**; b) protección de los negocios en gestión (o sea, todavía no celebrados) mediante la **reserva de prioridad indirecta**, cuya naturaleza es la de una anotación preventiva (art. 25); c) instauración de la técnica del **folio real** para todos los registros del país (art. 10); d) como principio general el registro recepta **documentos** (arts. 2º y 3º), es decir, **títulos** con la forma de escritura pública (mayormente) o algún otro instrumento público judicial o administrativo¹⁸ (excepcionalmente, instrumentos privados con firmas certificadas: art. 3º, último párrafo); e) se establecen *límites a las facultades de calificación* del registrador, como se expresa en la exposición de motivos.

(15) La primera norma que contempló el esquema y soluciones de fondo adoptadas por la legislación nacional de 1968 fue también autoría de los Dres. SCOTTI y FALBO: el decreto-ley 11.643/63, para la provincia de Buenos Aires, aún vigente. En la Capital Federal los mismos autores inspiraron el decreto-ley 17417/67, que siguió similares lineamientos.

(16) Sobre la gestación de la normativa registral en general, véase GARCÍA CONI, RAÚL RODOLFO, ob. cit. en nota 7, pág. 13 y sigs.; y SCOTTI, EDGARDO AUGUSTO, “Orígenes de la ley 17801”, *Revista Notarial* 914, 1993, pág. 29 y sigs.

(17) La ley 24441 [EDLA, 1995-A-63] trae, en el título 10 (“Modificaciones al régimen registral”) los arts. 80 y 81. Ausentes de toda referencia al articulado del decreto-ley 17801/68, entendemos que carecen de aplicación práctica. Ver, no obstante, la opinión de ELENA HIGHTON, JORGE MOSSET ITURRASPE, MARTÍN PAOLANTONIO y JULIO CÉSAR RIVERA en *Reformas al derecho privado. Ley 24.441*, Rubinzal-Culzoni Editores, 1995, págs. 519 a 521.

(18) La oportuna elección del término “**documentos**” en lugar de “**títulos**” permite comprender en él a las medidas cautelares, amén de agregarle una calidad formal al concepto de título como causa de la constitución de derechos reales.

El **folio real**. El folio real consiste en su versión argentina en una ficha o tarjeta de gran tamaño que contiene la descripción física del inmueble, el número por el cual lo designa el Registro (matrícula), la identificación según el Catastro (*nomenclatura catastral*), la designación (según título o plano), los antecedentes dominiales y los derechos reales sobre la cosa.

2.2. *Objeto de la registración (competencia material y territorial del Registro de la Propiedad)*. Se registran: **títulos, es decir, actos jurídicos con virtualidad constitutiva, transmisiva, modificatoria, declarativa o extintiva de derechos reales¹⁹** (con la forma expresada en el punto anterior), **medidas cautelares**, diversos tipos de anotaciones y algunos **derechos personales**. Así se observa de la enumeración del art. 2° en sus incs. a) y b). El inc. c) autoriza a registrar los documentos establecidos por otras leyes nacionales o provinciales. El modo no se inscribe, y por lo tanto no es un presupuesto para el acceso del título al registro²⁰.

Respecto a la competencia territorial, las provincias y la ciudad de Buenos Aires cuentan con uno o más registros en los cuales se inscriben o anotan los actos que tengan por objeto inmuebles que se encuentren dentro de ellas.

2.3. *Naturaleza jurídica de la registración*. Si bien para los contratantes es una **necesidad²¹** y no una obligación (apartándose de lo dispuesto por el Anteproyecto), sí lo es para el notario, cuyo **deber** de inscribir surge de la normativa específica²².

2.4. Principios registrales. Ellos constituyen preceptos orientadores, directrices de un ordenamiento registral determinado que informan todas sus disposiciones. GARCÍA CONI enumera varios, que recordaremos sintéticamente²³.

Legalidad

2.4.1. **Autenticidad** (art. 3°) Indica que el registro recibe documentos auténticos o autenticados. Se analiza la existencia de un *autorizante* (escribano), con su calidad de autor de un documento, una *forma de constitución* (art. 3°), y la calidad de *auténticos* o *autenticados*, efecto de esa forma de constitución.

2.4.2. **Rogación** (art. 6°). El registro no actúa de oficio, sino que requiere la instancia de los interesados. La petición debe hacerla, según el caso, el autori-

(19) Una minuciosa descripción en VILLARO, FELIPE PEDRO, *Elementos de Derecho Registral Inmobiliario*, Colegio de Gestores de la Provincia de Buenos Aires, segunda edición actualizada, septiembre de 1999, págs 47 y 48.

(20) Las VII Jornadas Nacionales de Derecho Civil resolvieron en tal sentido, y así han procedido los registros desde siempre.

(21) FALBO, MIGUEL NORBERTO, en "El registro de la propiedad organizado por la ley 17.801", en *Curso de Derecho Registral Inmobiliario*, organizado por Alberto Domingo Molinario, publicación del Ministerio de Justicia, 1971, pág. 210. El decreto-ley 11643/63, de la provincia de Buenos Aires, dispone en su art. 3° que la inscripción de los títulos es obligatoria.

(22) En la provincia de Buenos Aires por el art. 35, inc. 8°, decreto-ley 9020/78 [EDLA, 1978-741], concordado con el art. 23 del decreto 3887/98. En la ciudad de Buenos Aires, art. 29, inc. i), ley 404 [EDLA, 2000-B-831]. De allí que **carezca absolutamente de sentido requerirle al autorizante que asiente en la escritura su obligación de inscribir en tiempo propio**, costumbre algo extendida en algunas entidades financieras: esa declaración es absolutamente irrelevante.

(23) Ob. cit. en nota 2, pág. 129. Separa este autor los que son requisitos de los que son efectos de la inscripción, distinción que obviaremos en honor a la brevedad.

zante del documento o quien tenga interés en “asegurar el derecho que se ha de registrar”.

2.4.3. **Consentimiento** (art. 36). De estrecha relación con el principio anterior, éste implica que la variación de la situación registral debe contar con la conformidad de su titular o sus sucesores párr. 2º)²⁴.

2.4.4. **Tracto sucesivo** (arts. 15 y 16). Impone que se conserve el “encadenamiento” de las inscripciones mediante la verificación de la identidad entre el disponente de un derecho y quien para el registro es titular del mismo²⁵. Este principio no refiere a la legitimación del derecho de fondo, necesaria para que se opere una transmisión del derecho real (artículos 2601, 2603 y 2609 del Código Civil); podría haberse realizado ésta y sin embargo no ser el acto susceptible de inscripción por carecer el transmitente de un asiento en la matrícula, que lo individualice como titular. En este caso, el derecho real, aun existiendo en cabeza de quien fue adquirente, tiene una oponibilidad restringida (arts. 2º y 20).

Tracto sucesivo abreviado (art. 16). Constituye una modalidad especial del tracto sucesivo²⁶. Si bien no deja de existir el “encadenamiento” que pide la ley, dos actos o hechos sucesivos o simultáneos relativos al mismo inmueble se inscriben en un mismo asiento. De no permitirse esta modalidad, las dos inscripciones deberían realizarse en dos asientos distintos, con el consiguiente dispendio temporal y económico.

Casos. El art. 16 enumera en 4 incisos los supuestos en los cuales las inscripciones se harán por medio del procedimiento del tracto abreviado. Estos supuestos podemos separarlos en dos: tres de ellos refieren a procesos sucesorios (incs. a, b y c) y uno (inc. d) a escrituras simultáneas. Recordamos que en todos los casos se deben relacionar los antecedentes a partir del último titular inscripto para legitimar a quien figure como disponente, y esta relación se reflejará en el asiento que se origine (último párrafo del artículo citado)²⁷.

Procesos sucesorios: 1) El primer caso, contemplado en el inc. a), ocurre cuando el causante había celebrado un contrato o contraído obligaciones, y el juez o los herederos otorgan un documento en cumplimiento de esas estipu-

(24) No debe darse al consentimiento la extensión que tiene en el sistema del acto abstracto o alemán. Allí, el consentimiento en la modificación de la inscripción evita la calificación sobre la causa de la misma. Al conjugarse con el acto abstracto, al registrador no le incumbe el vicio que pueda afectar al negocio. De ninguna manera en nuestro sistema ocurre ello, por cuanto el escribano hace la calificación del negocio y el registrador la de la forma, revisando el contenido excepcionalmente (ver 2.4.6). Ninguna de estas calificaciones puede evitarse.

(25) Un ejemplo grafica la cuestión: se pretende inscribir en el registro un contrato de compraventa por el cual Juan vende a Pedro. Si quien es titular para el registro es José, se observará el documento; si el titular es Juan, se aceptará.

(26) Creemos que con precisión se ha dicho que no es una excepción al mismo. Conf. García Coni, ob. cit. en nota 7, pág. 83. En contra, Villaro, ob. cit. en nota 19, pág. 87.

(27) En la doctrina se discute si la enumeración contenida en el artículo 16 es taxativa o meramente **enunciativa**. La mayoría de los autores se inclina por la segunda opinión, y ésa ha sido la postura que siguió el Registro de la Propiedad de la provincia de Buenos Aires, a tenor de la disposición técnico-registral 14/83.

laciones²⁸. 2) El supuesto del inciso b) permite a los herederos del causante transmitir o ceder los bienes inscriptos a nombre de éste o de su cónyuge²⁹. 3) Ocurre, como dice el inc. c, con ocasión de operarse la partición de los bienes que componen el acervo hereditario³⁰.

Escrituras simultáneas: El supuesto contempla las situaciones en las cuales se otorgan simultáneamente distintos actos relativos al mismo inmueble. Por ejemplo, una compraventa en la que el comprador hipoteca su inmueble a favor del tercero que le facilitó dinero para la operación. Justamente, en un caso como éste, el sistema de la abreviación del tracto permite al autorizante de la hipoteca solicitar la inscripción de ese acto sin necesidad de esperar a que se realice previamente la de la compraventa³¹. Los actos pueden celebrarse en distintos lugares, y consecuentemente también los autorizantes van a pertenecer a diferentes demarcaciones. Hasta aquí no hay discusiones en la doctrina. El inconveniente se presenta con el concepto de simultaneidad: ¿cuándo dos actos son simultáneos?

La simultaneidad del inc. d). El Registro de la Propiedad de la Capital Federal ha optado por disponer que los actos celebrados conforme al inc. d) del art. 16 deben serlo “en un mismo momento”, según dispone el art. 36 del decreto 2080/80 [ED, 1980-587], en su texto ordenado por decreto 466/99 [ED, 1999-A-143]. Es decir, se rechaza la posibilidad de la celebración en distintos momentos de un mismo día.

El Registro de la provincia de Buenos Aires, siguiendo las ideas de RAÚL R. GARCÍA CONI (que estuvo al frente del organismo entre 1969 y 1973), ha tomado posición en sentido contrario. Entiende que la simultaneidad implica otorgamiento en un mismo día y no necesariamente en un mismo momento, en conformidad con la más calificada doctrina registral. A esta posición adherimos sin reservas³².

art 16 inc a (28) El caso típico de este supuesto es el de la celebración de un boleto de compraventa sobre un inmueble de titularidad del ahora causante, que contenía la obligación de escriturar en una fecha posterior a la en que finalmente falleció. La muerte operó la transmisión de sus derechos y obligaciones a sus herederos (arts. 3417 y 3418, Cód. Civil), y una de éstas era otorgar la escritura de compraventa a su adquirente.

art 16 inc. b (29) El caso es muy habitual en la Argentina: una vez dictada la declaratoria de herederos y ordenada su inscripción, puede procederse inmediatamente a la venta del inmueble sin esperar a la inscripción de aquélla, que se operará junto con la de la transmisión.

(30) Recuérdese que para la mayoría de los Registros de la Propiedad la extinción de la comunidad hereditaria y consecuente nacimiento del derecho real de condominio en cabeza de los anteriormente herederos no se opera con la partición sino con la inscripción de la declaratoria de herederos, en contra de lo que piensa la mayor parte de la doctrina y entendemos acorde al Código Civil.

(31) Con meridiana claridad explica estos aspectos técnicos SARUBO, OSCAR EDUARDO, en *El tracto sucesivo abreviado*, separata de *Revista Notarial*, septiembre de 1998, págs. 65 a 67.

(32) Numerosos argumentos avalan esta postura. Ver, entre otros, LÓPEZ DE ZAVALÍA, ob. cit. en nota 2, págs. 350 y 351. Hay que entender la simultaneidad según alguna unidad de tiempo, que para el Código Civil es el día (art. 24, Cód. Civil; y más definitiva todavía es la última parte del art. 27).

En definitiva, la disposición de la normativa capitalina se traduce en la imposibilidad de la actuación de un notario de un distrito distinto (permitido por la última parte del inciso d)

Imposibilidad de existencia en sistemas constitutivos. Este principio no podría tener vigencia de esta manera en un sistema constitutivo: para que la transmisión del dominio se opere se requiere la inscripción. Como ésta no se realiza cuando se hace el negocio sino después, en el momento de la celebración del acto el adquirente no es todavía dueño y por lo tanto mal puede disponer con plenos efectos de lo que aún no es suyo.

2.4.5. **Especialidad** (art. 10). El principio implica la individualización de tres aspectos: sujeto, objeto y derecho. Sin olvidar que el índice de la registración es ahora el objeto, se requiere se indique quién es el titular de un derecho sobre aquél. Por último, el derecho debe identificarse, según el caso, con una especie, un monto y un plazo³³.

2.4.6. **Legalidad** (arts. 8° y 9°). Facultad de **calificación**. El principio de legalidad impone al Registro la verificación del cumplimiento de los otros principios registrales para proceder a la inscripción o anotación del documento. Su aplicación la lleva a cabo por medio de la facultad de *calificación*. La práctica cotidiana y la extensión de esta facultad son las que han convertido a este principio en el que ha suscitado mayor cantidad de discrepancias³⁴.

El análisis del Registro debe centrarse en las *formas extrínsecas* del documento, ateniéndose a lo que resulte de él y de los asientos respectivos (art. 8°). Suele pasarse por alto este aspecto, pero debe recordarse que según la exposición de motivos, una de las aspiraciones de la ley era limitar el abusivo control al que eran sometidos a veces los documentos³⁵. Por otra parte, justamente una de las ventajas de los sistemas no convalidantes es una adecuada distribución del proceso de calificación entre el notario (aspectos intrínsecos, que hacen al *negocio*) y el registrador (aspectos extrínsecos, que hacen a las formas y excepcionalmente al contenido).

Ante la presentación de un documento para su registración, el Registro procederá a calificar, comenzando por su competencia material y territorial. Las actitudes del Registro ante la recepción de la documentación pueden ser de *registración* (que implica la aceptación del instrumento, otorgándole una

cuando uno de los autorizantes tiene registro en la ciudad de Buenos Aires. La instrumentación en el “mismo momento” impone que estén presentes en el mismo lugar los autorizantes de cada instrumento, y uno que no tenga registro en la Capital Federal haría nulo el documento que autorice (art. 980, Cód. Civil).

(33) GARCÍA CONI, RAÚL RODOLFO, ob. cit. en nota 7, págs. 53 y 54.

(34) El más extenso tratamiento sobre el principio de legalidad y la facultad de calificación, en cuanto a argumentos, autores y jurisprudencia, se encuentra en el libro de EDGARDO OSCAR SCOTTI, *Derecho Registral Inmobiliario. Modalidades y efectos de las observaciones registrales*, Buenos Aires, Editorial Universidad, 1980.

(35) Véase el fundamento XII de “Registros de la propiedad inmueble. Proyecto de Ley Nacional”, 1966, Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina. También la interpretación que al respecto hace GARCÍA CONI, y que compartimos en un todo, en la página 17 de su obra citada en nota 7. Suele soslayarse que el legislador nacional ha **suprimido** la referencia que la fuente del art. 8° (art. 18, ley española de 1944) hacía de la “**capacidad de las partes y la validez de los actos dispositivos**” contenidos en las escrituras públicas” como elementos calificables.

prioridad determinada), observación o rechazo. El primer supuesto es claro; veremos los dos últimos.

La ley, en su art. 9º, contiene supuestos en los cuales el registrador excepcionalmente califica el contenido del documento. El primero es el del rechazo, que sucede cuando el documento estuviere viciado de nulidad absoluta y manifiesta³⁶. El segundo supuesto es el de la observación, que el Registro realiza cuando el defecto del documento es subsanable. Aquí se produce una inscripción o anotación provisional, que dura 180 días y que puede renovarse a petición fundada del requirente, o por el solo hecho de solicitar la rectificación de la observación realizada³⁷.

Fuera de estos dos supuestos, por interpretación del mismo art. 8º en su parte final (“[...] ateniéndose a lo que resultare de ellos [los documentos] y de los asientos respectivos”) y otros (por ejemplo, artículo 15: tracto sucesivo), se llega a la conclusión de que el Registro puede extender su análisis hasta el contenido del documento. Las discrepancias se producen en saber hasta dónde. La cuestión se planteó con singular énfasis a propósito del asentimiento conyugal previsto en el art. 1277 del Cód. Civil. ¿Puede el Registro analizar si se cumplió o no con el mismo? El plenario “Feidman, Mauricio”³⁸, del 27/07/1977, de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, resolvió por mayoría que sí, con beneplácito de buena parte de la doctrina. El Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal adoptó esta postura, extendiendo el análisis al asentimiento conyugal en los términos del plenario. La doctrina notarial y registral se manifestó disconforme, posición que compartimos³⁹.

(36) Téngase en cuenta que deben darse los dos supuestos para que proceda el rechazo. Este documento carece de prioridad y de reserva, aunque debe dejarse en él constancia de haberse presentado (arts. 18, inc. a, y 28).

(37) Se abren aquí dos posibilidades. La primera es que el rogante de la inscripción acepte la observación y la subsane dentro del plazo otorgado por la ley o uno más amplio que haya pedido y se le haya concedido: en este caso el documento se va a considerar registrado a la fecha de su presentación (art. 9º, último párrafo). La segunda posibilidad es que no acepte tal observación, y se abre aquí el proceso denominado “contencioso-registral”, en el cual el rogante reclama en diversas instancias la rectificación de la observación, pudiendo llegar hasta el Poder Judicial (según los pasos y procedimientos previstos en las legislaciones locales).

(38) LL, 1977-C-391.

(39) Teniendo en cuenta que el asentimiento conyugal claramente no hace a las formas del documento sino a su contenido, se han esgrimido diversos argumentos para justificar la extensión de la calificación a ese aspecto. Son terminantes en cuanto a la correcta interpretación del principio de legalidad los medulares aportes de PELOSI, CARLOS (“El art. 1277 del Código Civil. Cuestiones relativas al consentimiento”, *Revista del Notariado* número 700), GARCÍA CONI, RAÚL (ob. cit. en nota 2, págs. 236 a 243, y copiosa bibliografía y jurisprudencia allí mencionada, en especial las notas del mismo autor) y ETCHEGARAY, NATALIO PEDRO (*Escrituras y actas notariales*, Buenos Aires, Astrea, 1998, págs. 210 a 237).

A nuestro juicio, el principal motivo de las confusiones a las que lleva la interpretación de la facultad de calificación es el olvido del carácter “no convalidante” de nuestro sistema registral. Si esto no se tiene presente, entonces habrá que recurrir a soluciones adversas a las que son de buena práctica en la actualidad: el pago del precio en una compraventa se tendría que ver retrasado hasta que el título se encuentre inscripto, para asegurarse ante eventuales observaciones al negocio (reflexiones de Etchegaray, pág. 225 de la obra citada en esta nota).

2.4.7. **Inscripción** (art. 12). Si bien se lo considera un principio registral, también puede entenderse desde el punto de vista de la técnica⁴⁰. En el primer sentido implica la necesidad del ingreso del documento al registro para una adecuada publicidad. Este hecho puede lograrse de varias maneras. En nuestro país, se obtiene el resultado de la inscripción con la obligatoriedad de presentarlo para el escribano autorizante.

2.4.8. **Legitimación** (arts. 2º y 4º). Es el pronunciamiento de un oficial público acerca de la legalidad de un acto jurídico⁴¹. Este pronunciamiento requiere el análisis previo del registrador sobre el cumplimiento de determinados requisitos en el documento. Se impone aquí diferenciarlo del principio de legalidad: éste no admite grados, se cumple o no se cumple. La legitimación, en cambio, es gradual, y se cumple a medida que se verifican la autenticidad, la rogación, la determinación del objeto, sujeto y derecho a registrarse, la ubicación en un rango determinado y el encadenamiento con inscripciones anteriores. Si bien no surge expresamente de la normativa nacional, este principio está implícito en el art. 2º, cuando se hace referencia a las “demás previsiones de esta ley” entre los efectos que tiene la registración⁴².

2.4.9. **Inoponibilidad** (arts. 2º y 20). El principio en análisis opera en todos los sistemas registrales, puesto que la inscripción presume iuris et de iure que el título o el derecho es conocido por todos. Se suscitaron discrepancias en torno a qué personas son las que pueden ampararse en la falta de registración de un documento para argüir que el mismo no les es oponible⁴³. Como se observa, este principio se relaciona con la eficacia del negocio, y no con su validez. Decimos oponibilidad del negocio y no del instrumento porque la misma está prevista en el Código Civil en los artículos 993, 994 y 995.

2.4.10. **Fe pública registral** (arts. 22, 23 y 29). Sobre el concepto de la fe pública registral existen dos posturas diferentes. Por un lado, GARCÍA CONI⁴⁴ en-

(40) Como técnica se opone a la transcripción (copia del documento) y a la incorporación (archivo del mismo).

(41) GARCÍA CONI, RAÚL RODOLFO, ob. cit. en nota 2, pág. 258.

(42) Este principio suele denominarse también de “no convalidación”. En realidad, hay que distinguir dos tipos de legitimaciones: la perfeccionadora y la convalidante, llamadas también *iuris tantum* e *iuris et de iure*. La primera, que es la que recepta nuestro ordenamiento, implica que la presunción que otorga la inscripción puede destruirse por prueba en contrario, desde que se acepta la existencia de la realidad jurídica extrarregistral (art. 34). Ésta no es reconocida en los sistemas convalidantes, que como su nombre indica ostentan la “legitimación convalidante”: la registración implica sin posibilidad de demostrar lo contrario que se hallan cumplidos los requisitos necesarios para la perfección del derecho.

(43) Sobre el tema de los terceros desde el punto de vista del derecho registral, véase la obra de CORNEJO, AMÉRICO ATILIO, *Derecho registral*, 1ª reimpresión, Astrea, 2001, pág. 36 y sigs.; COGHLAN, ANTONIO, *Teoría general del derecho registral inmobiliario*, Abeledo-Perrot, 1984, págs. 29 y sigs.; y LLAMBIAS, JORGE JOAQUÍN y ALTERINI, JORGE HORACIO en *Código Civil Anotado*, Abeledo-Perrot, 1981, comentario al artículo 2505, t. IV-A-290 y sigs. Las consecuencias prácticas de adoptar cada una de estas posturas se ve muy morigerada por la obligación de inscribir que pesa sobre el autorizante del documento, sujeta a sanciones por incumplimiento, según se dijera en 2.3.

(44) Ob. cit. en nota 2, pág. 265. Del mismo autor, “Fe pública y apariencia jurídica en sede registral”, *Revista del Notariado* 818, año 1989.

tiende que la fe pública puede ser, además de notarial y judicial, administrativa, especie que es esencialmente *alitigiosa*. En tanto el asiento registral sirve como prueba de la existencia de la documentación que lo originara en caso de pérdida de la misma (art. 29), se demuestra que existe en nuestro sistema (aunque sea una especie de la fe pública administrativa, y no una clase distinta). En este sentido, se considera que es independiente de la recepción o no del principio de convalidación, por cuanto la fe pública existe aunque la inscripción no convalide (art. 4º). Por el contrario, la posición mayoritaria sostiene la identidad de este principio con la convalidación. La discusión sobre su existencia en nuestro régimen jurídico se acentuó a partir de la reforma del **art. 1051** por el decreto-ley 17711/68.

Hay que tener en cuenta, antes que nada, el sistema que surge de la norma nacional, en los arts. 4 (la inscripción no convalida el título nulo ni subsana sus defectos) y 34 (se reconoce la realidad jurídica extrarregistral).

La disposición del artículo 22 de la ley 17801 puede provocar dudas sobre el alcance de la fe pública registral. Por el mismo, la “[...] plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos [...]”, “[...] sólo podrá acreditarse con relación a terceros por las certificaciones [...]”. Queremos negar rotundamente que solamente con los certificados (mucho menos los informes) de los Registros de la Propiedad se pueda acreditar la existencia y extensión de los derechos reales sobre inmuebles, por cuanto se omite hacer referencia al art. 23 de la ley, que impone al escribano la obligación de tener a la vista, junto con los certificados, el título inscripto en el Registro para autorizar actos jurídicos con vocación registral sobre inmuebles. Si los certificados solos bastaran, ¿para qué exigir el título inscripto?⁴⁵ Si estas disposiciones son claras, las dudas se presentaron, sin embargo, al analizar si los defectos del título (no subsanados por la inscripción) son o no oponibles a cierto tipo de terceros⁴⁶. Aquí es donde, como dijimos, la reforma al artículo 1051 sembró dudas, algunas de las cuales aún persisten⁴⁷.

(45) Por tal motivo, estamos en total desacuerdo con las decisiones judiciales que protegen a un **tercero** que se basó solamente en la información del registro de la propiedad para saber la extensión del derecho, en los casos en que ese informe demuestra la existencia de un derecho real sobre el inmueble, como ocurrió en “Ferrosider S. A. c. Fademet S. R. L. y otros s/ ejecutivo”, Cámara Nacional en lo Comercial, sala C, 5/7/2002. Hay que contar con el **título para conocer las particularidades de ese derecho**. Distinto es el caso que se presenta cuando la información del Registro **omite señalar la existencia de un embargo**, y el tercero contrata amparado en esa información. Se ha entendido en el caso que **no es oponible al tercero ese embargo** omitido. Entre la numerosa jurisprudencia en tal sentido, véase el plenario de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil del 21/04/1976, en *Revista del Notariado* 747, pág. 737. Aquí estimamos correcta la solución, por cuanto una cosa es **informar erróneamente** (caso en el cual podría haberse advertido el error consultando la documentación que lo originó, como sostuvimos) y otra cosa es **no informar**: la prueba negativa es imposible.

(46) CORNEJO, AMÉRICO ATILIO, ob. cit. en nota 43, pág. 230.

(47) Se entiende que no es de aplicación la solución del artículo a los casos de inexistencia, como por ejemplo los actos en los cuales **no ha intervenido el propietario** (ALTERINI, JORGE HORACIO, “El artículo 1051 del código civil y el acto inoponible”, *JA*, doctrina, 1971-634). La subsistencia del art. 2777 del Cód. Civil ha suscitado discusiones en cuanto a la eventual protección en caso de mala fe del enajenante.

2.4.11. **Prioridad** (arts. 5º, 17, 19 y 40). La caracterización de este principio en la legislación argentina constituye el elemento más innovador y a la vez más celebrado por la doctrina registralista. La manera en la que fue prevista por los autores de la ley merece el más entusiasta de los apoyos, ya que ha convertido nuestro sistema en el más seguro del derecho comparado. Existen dos tipos de prioridad: la directa (arts. 19 y 40) y la indirecta (arts. 5º y 17), y esta última también cuenta con una **reserva** (art. 25).

Directa. Los arts. 19 y 40 establecen que la prioridad entre dos o más documentos que se refieran al mismo inmueble estará dada por la fecha y el número de presentación que se le asignara a cada uno⁴⁸. Para poder proceder de esa manera, el registro llevará un sistema de ordenamiento diario en el que, por orden cronológico, se anotará la presentación de los documentos.

Indirecta. El art. 17 contiene la excepción a esa prioridad, disponiendo que a un documento registrado no podrá oponérsele otro de igual o anterior fecha, a no ser que éste se hubiere instrumentado durante el plazo de vigencia que mencionan los arts. 23⁴⁹ y 5º. Estas disposiciones crean dos institutos que son el sello distintivo de nuestro sistema registral inmobiliario.

El art. 23 dice que “ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles [...]” sin tener a la vista certificación expedida a tal efecto por el Registro, en la que se consignarán el estado jurídico de los inmuebles y de las personas. El primero es el **certificado de dominio** y el segundo el de **anotaciones personales o inhibiciones** (varía la denominación según el distrito). Debe recordarse que, amén del certificado, se exige en nuestro sistema que el escribano tenga a la vista el título inscripto en el Registro (o que verifique directamente el contenido en los documentos originales o en sus copias: art. 26). Esta exigencia es también, aunque suela soslayarse, una óptima medida de seguridad, novedosa también en el derecho comparado, que permite evitar la doble venta del titular. Por otro lado, posibilita la **publicidad cartular**, que se configura con la nota que el escribano inserta en el título, en la que dice que el inmueble ha sido, por ejemplo, vendido (dejando constancia de fecha, adquirente y otras circunstancias).

La certificación expedida por el registro es una **anotación preventiva** (art. 25), y genera la **reserva de prioridad indirecta**, una auténtica protección del negocio jurídico en gestación⁵⁰.

(48) La última oración del art. 19 (y el art. 3135, segundo párrafo, del Cód. Civil) permiten las convenciones sobre el rango: reserva, permuta, posposición y coparticipación; negocios que permiten alterar el orden asignado por la prioridad mediante el acuerdo de los titulares involucrados.

(49) La referencia al art. 22 que hace el 17 de la ley obedece a que en aquél se menciona el alcance de las constancias de las certificaciones; el plazo de vigencia y la oportunidad de su expedición se contemplan, sin embargo, en el art. 23.

(50) Sobre la aplicación del artículo a las subastas judiciales, véase VILLARO, FELIPE PEDRO, ob. cit. en nota 19, págs. 103 a 105. Para un completo análisis de la incidencia de la publicidad registral en la subasta judicial desde la órbita del Derecho Procesal, véase la obra de SOSA, TORIBIO ENRIQUE, *Subasta Judicial*, 2ª ed., La Plata, Librería Editora Platense, 2002. En especial el

El plazo de esta reserva es de quince, veinticinco o treinta días corridos, según el autorizante del documento tenga domicilio legal en: a) la ciudad del registro, b) otra ciudad de la provincia o territorio, o c) fuera de la provincia, territorio o Capital Federal⁵¹, respectivamente.

En la ciudad de Buenos Aires, al carecer del segundo plazo (veinticinco días), todos los certificados tienen validez por quince o por treinta días, según el autorizante sea de la misma Capital Federal o de cualquier provincia.

El segundo instituto, creado por el art. 5°, es la retroprioridad o prioridad indirecta propiamente dicha⁵². Las escrituras públicas que sean presentadas al organismo registral dentro del plazo de cuarenta y cinco días a contar desde su otorgamiento, se considerarán registradas a la fecha de su instrumentación. Obsérvese que los 45 días se cuentan a partir de su otorgamiento, y no desde la finalización del término de vigencia del certificado.

El incumplimiento del plazo de alguno de los dos institutos, sea el de 15, 25 o 30 días de los certificados o el de 45 días de la retroprioridad, hace perder al documento los beneficios de la prioridad indirecta, y su situación debe contemplarse a la luz de la prioridad directa de los artículos 19 y 40, considerándose registrado el día de su presentación.

Todo el plazo conformado por la reserva de prioridad indirecta y por la retroprioridad es llamado “bloqueo registral”, por entender que impide la anotación o inscripción en la matrícula de un acto que se le oponga al que está “protegido” por el Registro. En realidad, no existe tal “bloqueo”: toda anotación o inscripción durante ese plazo será condicional (art. 18, inc. b). Esto quiere decir que la eficacia de ella estará supeditada a la caducidad del plazo de la certificación o de la retroprioridad. Si ello no sucede y el documento que goza de la protección del registro ingresa a tiempo, esta anotación o inscripción condicional perderá eficacia definitivamente⁵³.

Los certificados registrales: diversas cuestiones. El instituto de los certificados tiene divulgación en el derecho comparado, con diferencias de efectos sustantivos y adjetivos⁵⁴.

análisis de los acreedores embargantes e hipotecarios (págs. 127 y sigs.) y la subasta y las medidas cautelares (págs. 83 y sigs. y 150 y sigs.).

(51) El plazo de quince días puede ser reducido (art. 43) pero no puede ser ampliado (artículo 24, última oración, por exclusión); el de veinticinco días puede tanto ser reducido (art. 43) como ampliado (artículo 24, última oración); y el de treinta días no puede ser reducido ni ampliado (art. 24, última oración, por exclusión). Conf., VILLARO, FELIPE PEDRO, “Plazos registrales en la ley 17.801”, JA, doctrina 1971-887.

(52) El Código Civil contenía similar previsión en el artículo 3137.

(53) Veámoslo con un ejemplo. El día 1 el registro expide un certificado con validez de 15 días, el día 10 se anota un embargo y el día 12 se otorga la escritura y se inscribe a los 10 días: el embargo se ve desplazado. El mismo caso, pero la escritura se otorga el día 20: el embargo cobra plena vigencia y gana prioridad frente al acto instrumentado por escritura pública.

(54) SCOTTI, EDGARDO, “Certificación registral con reserva de prioridad. La protección del negocio jurídico en gestación”, ED, 167-1147. Sobre su evolución en nuestro derecho, véase FALBO, MIGUEL NORBERTO, “La certificación registral con reserva de prioridad”, *Revista Notarial* 819, 1975, págs. 349 y sigs.

Falta de certificados. Despejadas las dudas presentadas en un comienzo, se está conteste en que la ausencia de certificados no impide la inscripción ni mucho menos anula el acto⁵⁵; solamente le hace perder la reserva de prioridad, y se registrará el documento por la prioridad directa que emana de su fecha de presentación (arts. 19 y 40)⁵⁶.

Comienzo del cómputo del plazo. El artículo 24 de la norma nacional, modificando a estos efectos el artículo del mismo número del Código Civil, dispone que comenzará a contarse el plazo de vigencia de los **certificados** a partir de las cero horas del día de su expedición. Es decir que ingresado a las 8:00 un embargo sobre un inmueble y a las 12:00 un certificado sobre el mismo, éste adquiere prioridad sobre aquél.

Día de expedición. Si bien el art. 24 menciona el día de la “expedición” como comienzo del cómputo, debe decirse que la mayoría de los registros ha optado por tomar como inicio del plazo el día del ingreso, interpretando que éste es el día en el cual el certificado se expide (a los efectos de no violar la disposición legal)⁵⁷.

Especialidad. Cuando el art. 23 nos dice que los certificados se expedirán “al efecto” del acto jurídico de trascendencia real que se otorgue, se refiere a la necesidad de indicar en el pedido al Registro la especie de acto.

Incesibilidad. Se está mayoritariamente de acuerdo en la actualidad en que los certificados, al ser expedidos para un registro notarial determinado, no pueden ser cedidos⁵⁸.

Expedición para un **registro notarial** y no para un notario determinado⁵⁹. Asimismo, debe remarcarse que la expedición se realiza para un Registro Notarial determinado y no para un notario, lo cual implica que puede autorizarlo el titular o el adscripto, o el reemplazante legal de aquél⁶⁰.

2.4.12. **Publicidad** (arts. 2º, 20, 21, 23 y 27). La función imprescindible de los registros inmobiliarios, cualquiera sea el sistema que adopten, es la publicidad, entendida como la posibilidad que tienen los terceros de conocer las

(55) VILLARO sostiene la postura contraria en *Elementos de Derecho Registral Inmobiliario*, La Plata, Fundación Editora Notarial, 1980, págs. 83 y 110. Véase sin embargo la reflexión que hace en la actualidad en la misma obra (edición 1999, citada en nota 19), en nota 9 de la pág. 111.

(56) Esta posición se refleja en la D. T. R. 9/91 del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires.

(57) GARCÍA CONI, RAÚL RODOLFO, ob. cit. en nota 7, pág. 94. Así, por ejemplo, art. 60 del decreto 2080/80 (t. o. por decreto 466/99).

(58) GARCÍA CONI, RAÚL RODOLFO, ob. cit. en nota 7, pág. 96. Esto sirve a los efectos de individualizar al futuro autorizante del documento, a fin de, por ejemplo, notificarle (oficio judicial mediante) que debe retener el precio que se pague, o que se abstenga de realizar la escritura (medida cautelar de no innovar).

(59) GARCÍA CONI, RAÚL RODOLFO, ob. cit. en nota 7, pág. 93.

(60) Los otros casos en los que quien puede utilizar el certificado no es el requirente del mismo se dan cuando, en una **instrumentación simultánea** (tracto abreviado, último inciso del art. 16), la escritura que se autorice como consecuencia del primero se apoye en la “información que al respecto **contenga la que le antecede**” (art. 26); y cuando el solicitante **indique a nombre de qué colega debe hacerse la reserva de prioridad**.

constancias del Registro⁶¹. En postura de GARCÍA CONI⁶², la publicidad material se da por exhibición de asientos y la formal por la expedición de certificados e informes.

Diferencias de los informes con los certificados. Si bien se alude impropia-mente a certificados, sin distinción, cuando se quiere referir al modo de publi-cidad formal del Registro, la diferencia entre ambos es esencial⁶³. Los certifica-dos, a los que se hizo referencia explicando el principio de prioridad, están contemplados en el artículo 23, son pedidos por escribanos o funcionarios pú-blicos que van a autorizar actos jurídicos con vocación registral y provocan la reserva de prioridad. Los informes, por el contrario, están contemplados en el art. 27 y sólo cumplen con la llamada “publicidad-noticia”, describiendo a quien lo pide las constancias de la matrícula, sin reservar prioridad alguna ni asegurar la inmutabilidad de las constancias. Éstos son los que piden los abo-gados cuando a los efectos de un proceso judicial se requiere saber la situación jurídica del inmueble.

Reflexión final

El decreto-ley 17801/68, admirado en muchas partes del mundo⁶⁴, debe servirnos de guía para saber que al estudio de las instituciones jurídicas debe acompañarlo un profundo conocimiento de la realidad a la cual se pretende aplicar. La labor que en ese sentido realizaron en nuestro país los autores del Anteproyecto y los otros grandes registralistas y registradores (algunos de los cuales fueron mencionados en este trabajo) nos colocan a la vanguardia del derecho comparado.

(61) El art. 21 de la ley dice que el registro es público para quien tenga interés legítimo en averiguar sus constancias. Las normas reglamentarias establecen quiénes podrán conocer los asientos. Para Capital Federal, el art. 54 del decreto 2080/80 (texto ordenado por decreto 466/99) considera interesados, entre otros, a los escribanos, abogados y agrimensores.

(62) GARCÍA CONI, RAÚL RODOLFO y FRONTINI, ÁNGEL AGUSTÍN, ob. cit. en nota 2, pág. 132, quienes citan en el texto la opinión opuesta de MIGUEL NORBERTO FALBO.

(63) Ejemplo de utilización errónea del término “certificado” cuando se quiere referir a “in-forme”, art. 54 de la ley 24441.

(64) Entre otros, véanse también el XI Congreso Internacional del Notariado Latino (Ate-nas, 1971) y el III Congreso Internacional de Derecho Registral (Puerto Rico, 1977).