

II

GARANTIA DE PRESTAMOS. Bloqueo de matrícula en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Doctrina: en la vida registral no existe la posibilidad de provocar el encadenamiento de certificaciones con el objeto de bloquear el ingreso a los efectos de documentos.

(Dictamen del Asesor Jurídico Notarial Dr. Miguel M. Falbo, aprobado por el consejo directivo en sesión del 10 de julio de de 1996.) (Juzgado en lo Criminal de Instrucción Núm.... Autos: "K..D....".)

ANTECEDENTES

En la causa "K., D...." y juzgado en Lo Criminal de Instrucción N°..

Se ha librado cédula de notificación en la que se solicita, con carácter de urgente diligenciamiento, que el Colegio de Escribanos por intermedio de este Consejo Directivo informe al Tribunal.....si constituye un medio usual, por parte de los escribanos, garantizar préstamos efectuados a un condómino de parte indivisa de un inmueble bloqueando ininterrumpidamente a lo largo de casi dos años las matriculas de un inmueble".

CONCLUSIONES

En respuesta a lo solicitado, cumplimos en informar al Tribunal: a) Que no es función del notario garantizar prestamos de ninguna naturaleza. B) Que en el orden registral no existe la posibilidad de provocar el encadenamiento de certificaciones con el objeto de bloquear el ingreso o los efectos de documentos, sean notariales, judiciales o administrativos.

La ley, de acuerdo con lo dispuesto por el art. 23 de la ley 17801, impone al notario la obligación de requerir "certificaciones" a fin de brindar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, toda vez que por ese medio se puede conocer el estado jurídico de los bienes y de las personas, y obtener la reserva de prioridad indirecta para la presentación de los títulos para su inscripción en el registro de la Propiedad.

De acuerdo con la unánime doctrina registral, el reiterado pedido de certificaciones en relación con un inmueble determinado, no lo convierte en inembargable o excluido de cualquier otra medida cautelar. Esto es así porque, si después de expedida una certificación, se anotara sin embargo o cualquier otra medida cautelar, cuando se quisiera obtener el despacho de la siguiente, el Registro informaría la existencia de las que hubieren ingresado, pues si bien su efecto pudo haber quedado limitado o condicionado temporalmente, vencida la reserva de prioridad, comienza a producir efectos registrales la medida cautelar anotada.

