

EN TORNO AL LÍMITE DE LA RESERVA DE PRIORIDAD PARA LAS INSTRUMENTACIONES SIMULTÁNEAS EN EL PROYECTO DE CÓDIGO CIVIL UNIFICADO DE 1998

Por **José Eduardo Parma ***

El artículo 2177 del Proyecto de Código Civil Unificado de 1998 reproduce el actual artículo 26 de la ley nacional 17801, introduciendo –entre otras– una variante significativa en cuanto al límite de la reserva de prioridad de los certificados solicitados para las comúnmente denominadas instrumentaciones simultáneas.

Dicha limitación consiste en la exigencia de individualizar a “los distintos escribanos o funcionarios intervinientes y los actos a instrumentar”¹.

Felipe Pedro Villaro, en su valioso aporte doctrinario presentado en la XXXVI Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, realizada en la ciudad de Resistencia, provincia de Chaco, a fines de 1999, ha anticipado una opinión crítica sobre esta innovación, que entendemos puede llegar a ser compartida por algún sector del notariado, por estimar que tendrá efectos prácticos disvaliosos. Ella implicará, a su juicio, eliminar la posibilidad de que un nuevo acto (ej.: venta, donación, hipoteca, etc.) sea autorizado simultáneamente, cuando su necesidad resulte del tráfico negocial, con posterioridad a la solicitud y expedición del certificado. Queda claro que en la nueva redacción tanto los profesionales intervinientes como los diferentes ac-

(*) Abogado, especialista en Derecho Registral (UNA), Director General del Registro General - Santa Fe.

(1) *Proyecto de Código Civil de la República Argentina Unificado con el Código de Comercio*, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1999, pág. 542.

tos deben estar especialmente determinados al momento de requerirse aquélla².

No compartimos tal postura, ni en lo que se refiere al carácter innovativo del precepto ni a sus supuestas desventajas prácticas.

Sostenemos, por el contrario, que el precepto viene en todo caso a sancionar en forma expresa una de las características más salientes del instituto de las certificaciones con reserva de prioridad, que ha sido definido por la doctrina especializada como uno de los logros más felices del Derecho Registral Inmobiliario argentino.

En efecto, si tenemos en cuenta que la figura ha sido concebida para la “protección de la buena fe negocial”, como acertadamente lo establece el artículo 42 de la ley 6435 que reglamenta en la provincia de Santa Fe a la ley nacional 17801 (un alcance similar cabe inferir de lo expresado en los puntos 1° y 2° del Mensaje Ministerial de elevación del Proyecto de Ley Nacional de Registros de la Propiedad Inmueble, de fecha 28 de junio de 1968), parece totalmente adecuado que la solicitud de certificación anoticie apropiadamente a los terceros respecto de la multiplicidad, tanto de escribanos o funcionarios que habrán de intervenir como de la diferente naturaleza de los actos a instrumentarse simultáneamente.

Ello por la doble vertiente de la reserva de prioridad: la primera, de protección al negocio en gestión, que necesariamente requiere de especialidad; la segunda, en cuanto a que esa necesaria especialidad constituirá el límite a que supeditarán sus legítimos intereses los terceros interesados, que son los grandes protagonistas del sistema registral. En ambas, el fundamento radica en la seguridad jurídica que constituye su justificación.

Si bien la doctrina utiliza indistintamente las expresiones “bloqueo” o “cierre registral”, para caracterizar el efecto que se produce dentro del Registro con motivo de la expedición de un certificado con reserva de prioridad, resulta claro que ellas tienen una finalidad exclusivamente didáctica, esto es, encaminada a hacer claro y gráfico el desenvolvimiento práctico del instituto.

La realidad indica, por el contrario, que expedida una de tales certificaciones ni el registro se “cierra” ni el asiento involucrado queda “bloqueado” sino que, por el contrario, en uno y otro caso se continúan efectuando distintas tomas de razón –resultantes de medidas cautelares, nuevas certificaciones, etc.– con la advertencia en cada caso de las circunstancias que las condicionan (conf. arts. 25 y 18, ley 17801).

De allí, entonces, la importancia que reviste para ese tercero que ha obtenido un emplazamiento condicional conocer la exacta dimensión de esa prioridad condicionante, tanto en lo que hace a los escribanos o funcionarios como a la naturaleza específica de los actos para los que ha sido reservada.

Será contra ellos que deberá dirigir los remedios procesales que estime apropiados en derecho para procurar la satisfacción de sus pretensiones jurí-

(2) “Algunas reflexiones críticas sobre la publicidad registral, particularmente la inmobiliaria, en el Proyecto de Código Civil”, punto 14.

dicas, dentro del límite predeterminado. Y adviértase que no se formula un juicio de valor en torno a la “eficacia” o “efectividad” de tales remedios, sino simplemente en torno a la “legitimidad” de su mera posibilidad.

Una interpretación contraria llevaría a convertir la reserva de prioridad en una suerte de “cheque en blanco” y, como tal, destinado a circular en la clandestinidad: el Registro estaría publicitando una posición ganada a favor de actos a ser determinados, cuya autorización correrá por cuenta de profesionales innominados.

La modificación propuesta, que –insistimos– está presente en el espíritu mismo de la normativa ya vigente, repotencia y vigoriza la figura de la reserva de prioridad, llevando la imprescindible certeza y seguridad al tráfico.

El pequeño sacrificio a pagar en la dinámica de su operatoria queda ampliamente compensado, entonces, con el enorme beneficio de la seguridad jurídica obtenida.