

LA ANOTACIÓN REGISTRAL DE LAS ESCRITURAS DE RECIBO*

Por **Mario Antonio Zinny**

Las decisiones registrales de admitir la anotación de las escrituras de recibo, así como nuestra reacción frente a ellas, merecen alguna reflexión.

Estamos de acuerdo, y creo que nadie puede dejar de estarlo, en no asignar a esta anotación los efectos del art. 2505 del Código Civil (mal podría producirlos, siendo que las escrituras cuya anotación se cuestiona prueban la extinción de un derecho, y no su adquisición o transferencia).

Nadie duda, por otra parte, que una compraventa sin pago es una compraventa válida; y que, por serlo, la copia de la escritura que la instrumenta puede ser inscripta sin observación alguna.

También es sabido que la escritura de recibo del saldo de precio que brilla por su ausencia torna observable a esa misma compraventa, vale decir al título, por más válido que éste sea, porque la falta de pago posibilita que el vendedor resuelva el contrato (y de la mano de la resolución llega la reivindicación del inmueble). Aquí es necesario considerar que desde la reforma de 1968, que incorporó el pacto comisorio implícito al art. 1204, el vendedor puede reivindicar aunque haya dado plazo para que le paguen (recordemos que antes sólo podía hacerlo en el caso del art. 3923, hoy equiparado, en esta materia, al art. 3924 –conf. mi trabajo “La escritura de recibo del saldo de precio de la compraventa inmobiliaria”, *La Ley*, “Doctrina Judicial”, N° 9, Buenos Aires, 27 de enero de 2002).

*Especial para *Revista del Notariado*.

Y ello aclarado, tratemos de decidir lo que en definitiva importa, a saber, si es o no conveniente que el Registro de la Propiedad Inmueble admita la anotación de estas escrituras.

Al respecto estimo que es conveniente que lo haga por la trascendencia que el pago tiene para el título inscripto, en tanto extingue la acción destinada a dejarlo sin efecto por incumplimiento del adquirente (no es lo mismo un contrato sin eventos que condicionen su eficacia, que otro que la tiene suspendida o pendiente de resolución, como la compraventa con pago diferido, justamente...). Y qué útil puede resultar que en el Registro conste que el pago fue efectuado, cuando en el título y en las escrituras posteriores no hay noticia de él...

Pero lo curioso del caso radica en que no parece necesario que el Registro de la Propiedad Inmueble tome al respecto decisión alguna, porque ella ha sido tomada por el legislador en la propia ley 17801, cuyo art. 33 abre la puerta a la anotación que se cuestiona cuando admite que *“el cumplimiento de condiciones suspensivas o resolutorias que resulten de los documentos inscriptos, así como las modificaciones que se instrumenten con relación a los mismos, se harán constar en el folio respectivo por medio de notas aclaratorias, cuando expresamente así se solicite”*.

Más todavía, esta anotación está expresamente contemplada en el art. 91 del decreto 2080 (t. o. 1999), que dispone que *“todos los asientos de dominio o condominio revocable o fiduciario se confeccionarán consignando, clara y precisamente, las condiciones o plazos resolutorios a que se encuentren subordinados los derechos o las cláusulas de revocación que surjan de los documentos respectivos. El cumplimiento de tales cláusulas, plazos y condiciones, sólo tendrá efecto registral a partir de la anotación que los interesados peticionen al respecto [...]”* (cabe recordar que quien adquirió un inmueble adeudando todo o parte del precio es titular de un dominio que el art. 2663 del Código Civil califica de “revocable”, en tanto el adquirente puede ser *“privado de la propiedad por una causa proveniente de su título”*).

No creo, en fin, que los registradores y los notarios debamos reiterar polémicas como la que tuvo por objeto la calificación registral, cobró fuerza a partir de la desafortunada expresión *“formas extrínsecas”* y acabó por languidecer y apagarse cuando el ardor de la batalla nos dejó exhaustos.