

DERECHO REGISTRAL APLICADO

ESTUDIO DE CUESTIONES

FRANCISCO I. J. FONTBONA

Principio de Publicidad. Certificaciones

8. - ¿Se puede utilizar una certificación solicitada para un determinado negocio jurídico en otro distinto o por diferente monto de la operación publicitada?

I. En estudio anterior (21)(664) quedó aclarado que en nuestra ley nacional de registros, incorporada al Código Civil, la publicidad se exterioriza sólo de tres maneras:

1°) Mediante la exhibición de la documentación registral (art. 21 de la ley 17801);

2°) Por virtud de las certificaciones (arts. 22, 23, 24 y 25 y concordantes) en forma exclusiva y excluyente, para acreditar, con relación a terceros "la plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos y la libertad de disposición" del titular registral, y

3°) Por los informes y copias auténticas de la documentación registral, expedidos y solicitados de conformidad con las disposiciones

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

establecidas por las reglamentaciones locales (art. 27).

También acordamos que por imperio de la ley en el citado art. 22, para acreditarse frente a terceros la situación jurídica de un inmueble y esa libertad de disposición del titular inscripto, sólo es válida una certificación de nuestros registros locales.

¿Por qué esa elección?. Precisamente por el sistema que implanta la ley - sistema argentino - de que en orden a la publicidad registral, la certificación produce los efectos de una "anotación preventiva a favor de quien requiera, en plazo legal, la inscripción del documento para cuyo otorgamiento se hubiere solicitado" (art. 25).

Y solamente la certificación del registro produce esos efectos, que en doctrina se denomina de "reserva de prioridad indirecta". (Indirecta porque la antitética, la reserva directa, es la que se produce por la simple anotación en el "diario" del documento [título] ingresado conforme al principio del prior tempore potior iure, vale decir el simple juego del principio de prioridad).

La ley ha hecho una elección evidente de la forma de publicitar una inscripción o anotación registral de una operación en trámite, del negocio jurídico en gestión.

Precisamente en el mensaje que acompaña a la ley registral se hace la apología de este sistema, destacando en ese documento, en primer término, como principio moderno incorporado a la ley, la reserva de prioridad en favor de un negocio jurídico en gestión. Vale decir que esa anotación preventiva del negocio que se está publicitando es la que generará el derecho real contenido en el título, siempre que su ingreso se produzca, como dite la ley, en plazo legal (art. 59 de la ley, o sea de 6 días, más sus ampliaciones según distancia de la oficina al registro - art. 3137 del Cód. Civil - y de 45 días para los demás documentos constitutivos de derechos reales).

Entonces, conforme a la preceptuación de la ley, absolutamente clara y precisa, solamente se acredita la situación jurídica de un inmueble y la libertad de su disposición, con relación a terceros, por medio de una certificación. Nunca por los otros medios de publicidad que también ofrecen los registros y que son, como queda dicho, por la exhibición material de los libros, asientos, etc. y por la copia autenticada de la documentación, como también por los informes expedidos en legal forma por las oficinas registradoras.

Porque en nuestro derecho, los registros no son constitutivos de derechos reales ni convalidantes de ellos, los cuales se conforman, en todos los supuestos, fuera del ámbito de tales organismos. Son nuestros registros el medio de su oponibilidad a terceros, como lo establece el art. 2505 del Cód. Civil y el art. 29 de la ley 17801 y concordantes de ésta.

II. Si la "anotación preventiva" es una constancia registral - un asiento con plenitud de efectos a partir de la fecha de su inserción en el folio real - que entre sus múltiples funciones asignadas por el derecho y la doctrina es la de proteger, como en nuestro supuesto legal, con una

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

prudente anticipación, los actos o negocios causales que conformarán luego un derecho real inscripto (negocio en gestión), su especialidad (principio de determinación) obliga a una particular precisión y exactitud. Vale decir que si se publicita un negocio que generará un derecho real de garantía, por ejemplo una hipoteca, con la certificación anotada preventivamente para esa publicidad, mal podría instrumentarse una compraventa que generará un derecho real de dominio. Y viceversa, la publicidad de una compraventa, permuta, etc. no puede ser utilizada para proteger la constitución de una hipoteca. Ello en defensa de los derechos de los terceros (incluso el adquirente o sea el tercero registral).

Entendemos que terminantemente la ley con su detallada y precisa sustantividad, no convalida situaciones de esa naturaleza, precisamente basado en el principio de especialidad o determinación y del de publicidad y por la integridad del asiento de inscripción, para su oponibilidad a terceros.

Por consiguiente, inferimos, con meridiana claridad, que una certificación solicitada para un determinado negocio jurídico, no puede ser utilizada para otro distinto.

El escribano que opere de tal forma, incurre en grave responsabilidad profesional, disciplinaria, civil y hasta penal, conforme a las normas que reglan el ejercicio de la profesión y las contenidas en la legislación general.

Y el registro de la propiedad, ejerciendo su potestad calificadora, puede observar el documento dando cuenta de la anomalía al órgano de corrección disciplinaria del cuerpo notarial y, en oposición a aquél, dar viabilidad a cualquier documento que durante el período de "cierre registral" hubiere ingresado al organismo y anotado condicionalmente, dando por caduco todo el efecto de la reserva de prioridad del negocio en gestión que a la postre resultó consolidado en forma totalmente distinta a la publicitada.

III. El supuesto contenido en la segunda parte de la pregunta que nos formuláramos, o sea, monto diferente de la operación publicitada, entendemos que, en principio, no vulnera la publicidad del negocio jurídico en gestión.

En efecto: entendiendo por "diferente monto" de la operación a una variación en más o menos del valor del negocio causal (precio de la compraventa, cantidad del préstamo o mutuo hipotecario, etc.) ello no puede ser un obstáculo para la inscripción definitiva del derecho real resultante y su oponibilidad a terceros.

Consideramos que tal supuesto no altera la instancia registral ni la situación de la misma frente a terceros, porque esa variación debe presumirse lógica, normal y posible, ya que el resultado numérico del negocio admite razonablemente cualquier ajuste en el momento de su concreción. Injusto sería desproteger una demasía o una reducción.

Otra cosa sería una variación que no responda a ese ajuste final, como por ejemplo una compraventa publicitada en tanto y concretada en una

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

décima parte o una hipoteca anunciada y consolidada en las mismas proporciones. En tales supuestos ¿no estaremos frente a una operación distinta, diferente o simplemente otra operación?.

¿Es la misma operación una compraventa anunciada por 10 y consolidada en 1.000, o viceversa? ¿Resulta ser la misma hipoteca la publicitada por 100 y concretada en 100.000?.

Por consiguiente, entendemos que el diferente monto de un negocio en gestión publicitado mediante una certificación con reserva de prioridad no es obstáculo para su viabilidad en la inscripción o anotación definitiva y en el libre juego del sistema de "cierre registral" de nuestra ley especial de la materia, siempre que esa variación no demuestre ostensiblemente, palmariamente, que se ha realizado un negocio distinto al publicitado.

Y esa apreciación es, en primer lugar, fruto de una calificación notarial (facultad calificadora del escribano); en segundo término del registrador (propio de su facultad calificadora, respecto del asiento de reserva de prioridad y su cancelación y sustitución por la inscripción y anotación definitiva consecuente) y finalmente, de apreciación del poder jurisdiccional dirimente del eventual diferendo que surja entre la apreciación notarial y la del registrador.

Cambio de nombre o de tipo de sociedad a su transformación o transferencia del activo y pasivo societario. Reinscripción de los bienes inmuebles que integran el patrimonio Social

9. - El cambio de nombre o de tipo de sociedad (comercial o civil), su transformación y la transferencia de un activo y pasivo societario ¿ exigen la reinscripción de los bienes inmuebles que integran su patrimonio? ¿Cuáles son los instrumentos idóneos a tal fin?.

I. A los efectos registrales, el cambio de nombre social, sus modificaciones, aditamentos, supresiones, etc. como el cambio de su tipicidad o sea su transformación de un tipo de sociedad o entidad en otro, tienen un tratamiento uniforme, porque sin entrar a cualquier consideración doctrinaria, presume la subsistencia del mismo sujeto o ente jurídico al que hay que denominarlo de una forma distinta.

Para el registro, frente a una titularidad inscripta, el documento mutativo del nombre, corrector del mismo o el documento que demuestra la transformación. es el título idóneo para instar un asiento que trasunte esa alteración.

En otras palabras, suponiendo una titularidad dominial inscripta a nombre de una sociedad de responsabilidad limitada que cambia o modifica su denominación, ya sea por aditamento o supresión de palabras, o en el caso de una transformación de esta entidad comercial por otro de sociedad, como sería una sociedad anónima, resulta título idóneo la escritura notarial que documenta cualesquiera de esos episodios o situaciones, debidamente transcripto en el registro público de comercio (en nuestra Capital Federal el Juzgado Nacional de Primera

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Instancia en lo Comercial de Registro).

Y el operativo registral se verifica de la siguiente manera:

Debe presentarse al registro de la propiedad inmobiliaria el testimonio de la constitución del dominio original, ya inscripto; el instrumento modificadorio a que se ha hecho alusión precedentemente, y una "minuta de inscripción" debidamente cubierta en sus rubros respectivos (el rubro 1, consignando: Cambio de denominación social o transformación de sociedad, etc., el antecedente registral respectivo con su mención concreta y en el de "observaciones" la constancia precisa que surge del documento que demuestra el cambio, transformación, etc.).

El registro, a su vez, luego de practicar un asiento rectificatorio en el correspondiente "folio real" con debida remisión al acto jurídico causal, dejará constancia en el título original del asiento practicado.

II. En el supuesto de transferencia de "un activo y pasivo social", es evidente que la mutación de titularidad en el registro solamente se operará por el ingreso al registro del documento notarial que instrumente la efectiva transferencia dominial de cada inmueble, conforme a lo previsto por el Código Civil.

El operativo registral, en este supuesto no difiere en manera alguna de la inscripción de cualquier otro tipo de derecho real de dominio derivado de un negocio causal corriente, por acto entre vivos, como es la compraventa, permuta, dación en pago, etc. o el motivado por causa de muerte, sobre los cuales omitimos referencias en detalle, por razones ampliamente conocidas.