

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

**ESTUDIO DE CUESTIONES.**

FRANCISCO I. J. FONTBONA

**PRINCIPIO DE PUBLICIDAD. LAS LLAMADAS AMPLIACIONES O  
ACTUALIZACIONES DE CERTIFICACIONES**

15 - ¿En qué consiste técnicamente la llamada "actualización" o "ampliación" de una certificación registral? ¿Tiene cabida en el sistema registral de la ley 17801 dicho procedimiento?

1. En lenguaje corriente y de antaño, se denomina "ampliación" de una certificación registral al episodio de petitioner - con uno de esos documentos vencido en su plazo de utilización - su reválida, mediante la "actualización" de las búsquedas en las constancias del Registro,

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

acontecidas a partir de dicho plazo de vigencia hasta una nueva fecha de expedición, con lo que renace el período de validez de la certificación.

Vale decir, que "ampliación" o "actualización" resultan peticiones o rogaciones sinónimas.

Este procedimiento fue muy usual en el sistema registral, antes de la reforma consolidada a partir del 1º de julio de 1968,

Consiste el proceso de la mencionada reválida en presentar al Registro la certificación caduca en su plazo de validez para la utilización, mediante nota o constancia indicada en sector especial - si se tratare de formulario normalizado - recabando la pertinente actualización del documento.

Algunos de los organismos registrales del país, especialmente el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, han suspendido este proceso, obligando a solicitar nuevamente la certificación, mediante diferente documento.

2. Corresponde aclarar que de manera sustantiva, a partir de la vigencia de la ley registral nacional 17801, han quedado perimidos y caducos los métodos o procesos antemencionados de "actualización" o "ampliación" de las certificaciones, conforme con los concretos preceptos del art. 22 y concordantes de la citada ley, especialmente su art. 25(44)(439).

¿Y cuál resulta ser la causa de esa caducidad? Porque en los registros en que, conforme con lo previsto por el art. 44, los inmuebles entran en la técnica registral del "folio real", a partir de ese momento para esos inmuebles rige en plenitud el proceso de "publicidad registral" y de las certificaciones e informes(45)(440)

Es así que en el Registro de la Provincia de Buenos Aires solamente rige en plenitud la ley 17801 en los Partidos incorporados al "folio real". Para otros, aún no ha sido posible, material y funcionalmente, la "matriculación", razón por la cual no trae inconveniente alguno el sistema de reválida a que nos estamos refiriendo. Además, en el caso de esas demarcaciones geográficas con "folio real", se realizan por reproducción fotostática de la hoja de dicha ficha, en la que previamente se practicó un "breve asiento", con el número de la certificación pedida, fecha y funcionario peticionante. Ello no obstante, en determinados supuestos, a los que haremos referencia más adelante, podría ocasionarse algún inconveniente o podría producirse alguna situación conflictiva, durante el período total que abarca la "reserva de prioridad indirecta" establecida por la ley 17861 (art. 25).

3. En el Registro de la Propiedad Inmueble, a partir de la sanción de su nueva ley orgánica, la N° 17417, un tanto anticipada a la nacional 17801, quedó eliminada la técnica denominada "cronológica - personal", razón por la que se impuso - en proceso intermedio, transitorio - la "matriculación" de todos los inmuebles de esta ciudad capital.

Entonces, a diferencia del Registro de la Provincia de Buenos Aires, el asiento de reserva de prioridad indirecta que genera una certificación, se practica en todos los supuestos, o sea sobre inmuebles matriculados o los aún inscriptos en tomo y folio, porque sobre estos últimos no se operaron negocios jurídicos con posterioridad a la reforma.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

El asiento de que se trata consiste:

- a) en los inmuebles inscriptos en tomo y folio, en una nota marginal estampada con sello de goma, cuyo texto es normalizado y uniforme, y
- b) en los inmuebles en proceso, hoy transitorio, de matriculación, o sea en "carpeta de matrícula" o "submatrícula", mediante la respectiva constancia en el "casillero" correspondiente de la "ficha de inscripción" de la titularidad dominial.

4. Sabido es que el sistema argentino que nuestra ley registral ha impuesto, entre sus bases fundamentales, como lo señala el propio mensaje de la misma, configura el llamado "cierre registral" con reserva de la prioridad indirecta. Y ese "cierre", consta de dos momentos o etapas: uno, el de 15, 25 ó 30 días, que marca el plazo de validez de la certificación (art. 24), dentro del cual debe constituirse el derecho real y, el otro, de 6 ó 45 días, para la presentación del título configurativo del derecho real (art. 5º), con lo cual se produce, asimismo, la retroactividad a la fecha de constitución(46)(441).

El asiento de anotación preventiva de la reserva de prioridad indirecta (art. 25 in fine) cubre esos plazos generados por los dos momentos premencionados, razón por la cual inferimos, con meridiana claridad, que el "cierre registral" obliga en el registro al tratamiento de los asientos "condicionales" que mencionan especialmente los arts. 25 y 17 y sus concordantes(47)(442).

Vale decir, que presentado y despachado un pedido de certificación, existe registralmente, para cada certificación que se extienda, el correspondiente "cierre", cuyo asiento solamente caduca por el vencimiento de los plazos máximos que la ley prevé para la vigencia de esa anotación preventiva.

Lo expuesto, nos da una idea concreta de la autonomía de cada certificación, ratificada literalmente por el art. 25 cuando dice: "Expedida una certificación de las comprendidas en los artículos anteriores, el Registro tomará nota en el folio correspondiente, y no dará otra sobre el mismo inmueble dentro del plazo de su vigencia más el del plazo a que se refiere el art. 5º, sin la advertencia especial acerca de las anteriores que en dicho período se hubiere despachado".

Tampoco cabe la idea de un encadenamiento, unión o enlace entre una certificación y sus eventuales reválidas. Cada una es independiente.

Ahora bien, analizando el sentido y efectos de los plazos que cubre la reserva de prioridad indirecta del negocio jurídico en gestión y sus implicancias externas - su publicidad - que provoca independientemente el cierre, vemos que esos efectos para el Registro y, en especial frente a terceros, siguen generando la acción publicitaria, con independencia y separadamente, al finalizar y después del tiempo de validez de la certificación, dentro del cual debió configurarse el derecho real preanunciado.

Para esclarecer esta idea recurramos a un ejemplo: una certificación ha perdido su primer período de vigencia - el de su validez - por el vencimiento de los 15 días en que debió configurarse extrarregistralmente el derecho

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

real.

Evidentemente, para el escribano o funcionario no tiene más eficacia; pero, para el Registro y para los terceros, ese plazo más los que marca el art. 5° de la ley, subsisten, como dice claramente el art. 25. Porque el Registro y eventualmente los terceros, toman conocimiento del negocio jurídico generador del derecho real, recién con la entrada del título. De ahí que mientras no hayan caducado ambos plazos, no caduca el asiento de reserva de prioridad.

Preguntamos ahora: la devolución de una certificación, supongamos para "ampliación" o "actualización", según la vieja práctica ¿implica para el Registro la obligación de dejar sin efecto el asiento de reserva de prioridad que generó el certificado devuelto?, ¿debe hacer caducar el plazo del art. 5°, que rige para la presentación del título que eventual y presuntivamente pudo configurarse?

5. De todo lo expuesto, inferimos que las normas preceptivas vigentes no contemplan el proceso llamado de "actualización" o "ampliación" de las certificaciones registrales, aun cuando, adjetivamente, tampoco lo prohíben; pero sólo en tanto y cuanto la reválida implique una nueva certificación con todos sus efectos y alcances, independiente de la primera.

Para su viabilidad, cabría que cada Registro reglamente la forma de ese proceso. Y esa reglamentación, a nuestro juicio, debería referirse muy concretamente, a los siguientes aspectos:

1°) Eventual caducidad del segundo momento de la reserva de prioridad indirecta, por virtud y como consecuencia del reingreso de una certificación, por su no utilización dentro del plazo de validez (primer momento);

2°) Forma de dejar sin efecto ni valor alguno el primer documento de certificación y, por ende, el asiento respectivo, y

3°) Reacondos formales para invalidar la primera certificación, como, asimismo, las seguridades que deben rodear al ingreso y retorno del primer documento de certificación caducado.

6. No dejamos de reconocer las variadas razones - de orden material y práctico - que hacen pensar en la permisibilidad de la "ampliación" de una certificación caducada en su período de validez. Entre ellas cabe ponderar, especialmente, la circunstancia de que, para lograr una segunda certificación, hay que reproducir literal e íntegramente un documento, muchas veces extenso y complejo, por la magnitud de datos y consignas, proclive a incurrir e introducir errores.

Pero, nos preguntamos: ¿valdrá la pena provocar una reglamentación, también compleja, para evitar el episodio repetitivo, circunstancial, de un primer pedido de certificación no utilizada?

Finalmente, remarcamos que, a diferencia del precario sistema anterior de las certificaciones, el vigente, mediante asiento de reserva de prioridad indirecta - como anotación preventiva - se caracteriza por la autonomía de cada asiento y la absoluta independencia y desvinculación entre una y otra

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

certificación, sin el más leve asomo de encadenamiento en su procesamiento y los efectos e implicancias publicitarias.