

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

**LA RESERVA DE PRIORIDAD EN EL SISTEMA REGISTRAL  
ARGENTINO(\*)<sup>(334)</sup>**

FRANCISCO I. J. FONTBONA

**LA RESERVA DE PRIORIDAD**

El sistema registral argentino es el más simple y completo en la materia:

- a) Porque hace obligatoriamente expresa la publicidad de la prioridad;
- b) Porque provoca que el prior tempore, potior in iure efectivice la prioridad en forma directa y se la ejecute en la forma indispensable, dinámica y autónoma, con la única prevención del cumplimiento de los plazos impuestos por la ley, so pena de sus caducidades;
- c) Porque no opone reparos, impedimentos o diferenciaciones al proceso;
- d) Porque la "prioridad directa" (llamada también "simple") no queda eliminada frente al incumplimiento o vencimiento de los plazos de la reserva legal implantada, y
- e) Porque la "prioridad directa" subsiste para el logro del respectivo rango, por el primero que - no obstante la reserva de prioridad - hubiere llegado al registro incluso durante el término en que la ley acordó la "reserva de prioridad", en el supuesto, claro está, de producirse la caducidad legal.

**SUMARIO**

1. Los principios registrales. 2. El principio de publicidad. 3. El principio de prioridad. 4. Condición de la coexistencia de estos dos principios para

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

hacer válida la prioridad en la llamada "reserva de prioridad", 5. La "prioridad directa" y la "prioridad indirecta": la expedición de una certificación y el documento registrable. 6. Cómo, bajo qué forma y quién pone en movimiento la publicidad con "reserva de prioridad". 7. La supuesta inequidad de la "reserva de prioridad". Observaciones y oposiciones.

## 1. LOS PRINCIPIOS REGISTRALES

Aun cuando ya he tenido oportunidad de analizarlos en trabajos anteriores (como, por ejemplo, en las certificaciones y el principio de prioridad registral, publicación con que me honró el Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, en el año 1966), a modo de síntesis o enunciado hago referencia a su naturaleza y caracterización reproduciendo - como ya lo hice - el concepto que de ellos merece a varios autores.

Para Carlos López de Haro (Diccionario de reglas, aforismos y principios de derecho, Madrid, 1951, pág. 277), "los principios del derecho son éstos: vivir honestamente; no hacer daño a otro; dar a cada uno lo suyo" (del Digesto, Libro I, título I, párrafo 1º). Y son "fórmulas científicas y preceptos de la razón".

Según Baldomero Llerena (Concordancias y comentarios del Código Civil argentino, Buenos Aires, pág. 64), comentando el art. 16 del Código Civil, sostiene que: "por más que la ciencia jurídica adelante, al legislador le sería imposible prever todos los casos que pueden presentarse. De ahí la necesidad de suplir esa deficiencia por medio de los principios generales del derecho que han recibido la sanción universal por medio de la opinión de los jurisconsultos, ya por medio de la propia conciencia, fundada en el sentimiento íntimo de justicia y equidad que Dios ha inspirado en el corazón del hombre y que casi siempre se abre paso en medio de la lucha de intereses y las pasiones" (Exposición de principios del Código de California, pág. 8).

Guillermo Cabanillas (Diccionario de Derecho usual, t. III, pág. 240) define los principios generales, conforme con la opinión de algunos autores, como "la expresión del derecho natural, cual reglas universales de que la razón especulativa se sirve para encontrar soluciones partitulares justas y equitativas cual los preceptos del derecho, también como un derecho universal común, general, por su naturaleza y subsidiario para sus fines, aplicado como supletorio a las lógicas del derecho".

La Organización de los Estados Americanos (Estudio sobre la publicidad inmobiliaria en relación con el desarrollo económico y social de la América Latina, Washington, 1965, t. L, pág. 21), al aludir los "postulados esenciales de la publicidad científica", afirma que "llámase principios en el derecho inmobiliario a ciertas orientaciones fundamentales que informan esa disciplina y que sirven para resolver problemas concretos".

Ramón María Roca Sastre (Derecho hipotecario, Barcelona, 1954, 52 ed., t. I, pág. 145) define los principios hipotecarios como el "resultado de la sintetización y condensación del ordenamiento jurídico hipotecario en una

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

serie sistemática de bases fundamentales, orientaciones capitales o líneas directrices del sistema".

Por su parte, don Jerónimo González y Martínez (Estudios de Derecho hipotecario y de Derecho civil, Madrid, 1948, t. I, pág. 289) aduce que en la "técnica jurídica de estos últimos años se ha desenvuelto una corriente metódica que busca en los grupos de preceptos de derecho privado, si no normas absolutas que dominan la institución respectiva, por lo menos orientaciones generales o direcciones fundamentales que, jugando a modo de principios, informan la disciplina estudiada y sirven para resolver problemas concretos".

Por su parte, Miguel N. Falbo ("Introducción al estudio del Derecho Registral", Revista Notarial, N° 745, La Plata, pág. 10) avizora que "la conveniencia del estudio de estos principios se valora rápidamente cuando se advierte que con su conocimiento se facilita el análisis de los sistemas registrales y la mejor comprensión de los preceptos vigentes en ese derecho".

La nombrada Organización de los Estados Americanos, en la pág. 31 de su citado Estudio, sostiene que la evolución de la doctrina inmobiliaria, principalmente la alemana, ha desarrollado esos principios obedeciendo a criterios de simplificación y a una depurada labor científica, y, aunque los mismos, en rigor absoluto, no constituyen verdades primeras o evidentes, sino más bien rasgos típicos, características o presupuestos de un buen sistema registral, como lo es el alemán, la utilidad de su estudio es indudable, facilitando la comprensión y elevando las investigaciones a la categoría de científicas".

Lo expuesto ubica los principios generales del derecho, en su aspecto conceptual y definitorio, y los principios registrales - por lo menos sus postulados esenciales, especialmente los de la publicidad científica - como la mayoría de los autores sin hesitación alguna coinciden en enunciarlos.

## **2. EL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD**

En este tema, son de plena aplicación el principio de inscripción, el de legalidad, y el de legitimación, del tracto sucesivo, el de prioridad y otros cuyo enunciado no viene al caso.

Por lo tanto, podemos afirmar que no hay ni existe publicidad sin inscripción, o sea, sin el mínimo propósito de la cognoscibilidad, es decir, que este principio tiene por finalidad primordial hacer conocer - en el derecho inmobiliario, por lo menos - la existencia de un derecho real sobre un inmueble.

Los principios de publicidad, en general, y el de inscripción, en particular, aunque se diferencian nítidamente a la luz de los preceptos y normas de las leyes registrales, son la base y fundamento de todo registro y, consecuentemente, del Registro de la Propiedad Inmobiliaria. La publicidad es objeto y fin del registro.

Es así como afirmamos que la publicidad inmobiliaria es la rama del

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

derecho que "disciplina la dinámica" de los derechos reales. En el principio de publicidad halla su razón de ser la registración de tales derechos, a partir de su nacimiento, modificaciones, mutaciones, transformaciones, cancelaciones, caducidades, etcétera.

### **3. EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD**

En sentido general, se afirma que la inscripción es todo asiento que se practica en el registro.

Concretamente, una inscripción es el asiento principal, positivo y definitivo en el que consta la constitución, transmisiones, mutaciones o extinciones de un derecho real.

Y la prioridad tiene vivencia o existencia, si se la publicita, es decir, si existe un asiento principal, positivo y definitivo que la haga conocer erga omnes, o sea, que anuncia incontrovertiblemente que un derecho real está inscripto o anotado por haber llegado el primero (prior tempore, potior in iure: primero en el tiempo, mejor en el derecho) .

No existe duda alguna de que un documento inscribible, analizado a la luz de otros principios, como el de legalidad, por ejemplo, y aplicándole el de legitimación, luego de la correspondiente calificación, es inscripto o anotado. ¿Cuál es la razón o motivación de ello?

Sin duda alguna, la aplicación plena del principio de prioridad, por el cual la ley le acuerda al asiento un primer rango, no solamente frente a los derechos que eventualmente pudieren serle incompatibles, sino, también, frente a los compatibles. Porque la prioridad es inexorable.

Podemos inferir, entonces, además, que existe una plena y total - por no decir absoluta - compatibilidad entre ambos principios: el de inscripción y el de prioridad. Es más, no habrá inscripción si no hubo y hay prioridad.

### **4. CONDICIÓN DE LA COEXISTENCIA DE ESTOS DOS PRINCIPIOS PARA HACER VÁLIDA LA PRIORIDAD EN LA LLAMADA RESERVA DE PRIORIDAD**

Apriorísticamente parecería aberrante, o por lo menos choca, hablar de reserva de prioridad.

La ley argentina 17801 no ha introducido ninguna novedad al respecto. Aunque podamos afirmar que quizá sea la única que regle esta llamada reserva de prioridad.

Carmelo Mesa Lago, distinguido hipotecarista cubano, doctor en Derecho de las universidades de La Habana y de Madrid, en el año 1959, con el apoyo del ilustre profesor de legislación hipotecaria de la Facultad de Derecho de la Universidad de La Habana doctor Agustín Aguirre Torrado, dio a luz un brillantísimo estudio sobre este apasionante tema, en particular la reserva de prioridad.

Afirma este autor que en el Derecho civil en general, y en el Derecho hipotecario, en particular, existe un principio de excepcional importancia,

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

acuñado por vez primera en el sistema jurídico de los romanos, derivado del *ius civilis*, y que - dice - en nuestros días ha adquirido enorme fuerza ante una nueva rama del Derecho que ya empieza a brillar con luz propia: "el Derecho registral". Se trata de la máxima *Prior in tempore, potior in iure*: Primero en tiempo, mejor en derecho (conf. Digesto, libro XX, título IV, ley 3ª).

Comenta que la voz latina *prior* deriva de la palabra *prioridad*, que, según el Diccionario de la Lengua, significa anterioridad de una cosa respecto de otra en tiempo o en orden. Afirma que Max Radin dice, en su *Law Dictionary*, que es derecho a ser pagado o a tener una obligación satisfecha antes que otra persona

Este autor divide el brillante trabajo en las siguientes partes: 1ª. Estudio del principio de prioridad, base para las investigaciones; 2ª. Análisis general de las excepciones o modificaciones al principio de prioridad; 3ª. Estudio de la permuta y posposición de rango; 4ª. Exposición detallada de la reserva de rango, y 5ª. Análisis in extenso de las reservas de prioridad: reserva de la prioridad arrendaticia, preanotaciones y certificaciones con reserva de prioridad.

Ya he dicho que el rango o sea la sustantivación de la prioridad es la relación que se establece dentro o entre los derechos reales compatibles, creándose un orden, prelación o preferencia entre ellos.

Es así como Ignacio Casso Romero, en su *Derecho hipotecario o del registro de la propiedad*, Madrid, 1946, pág. 150, establece claramente que por rango registral o hipotecario se entiende "el lugar que ocupan en el Registro los derechos reales inscriptos para determinar la preferencia entre sí".

Y Luis Bollain, en "Consideraciones sobre el rango y la nueva Ley Hipotecaria Española", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Madrid, 1946, t. XIX, pág. 158, hace constar que "el orden de entrada al Registro de los derechos mutuamente conciliables provoca un paralelo escalonamiento de rango de los derechos mutuamente conciliables".

Por ello, se sostiene que hay dos sistemas fundamentales relacionados con la ubicación del rango: a) El sistema cronológico, por el cual la prioridad se fija, según el tiempo, es decir, la fecha de inscripción, que es el método o sistema seguido en Suiza, España, Francia y sus seguidores. Por tal circunstancia se determina que la prioridad la establece la fecha de la presentación en el registro y no queda establecida por la inscripción definitiva, y b) El sistema espacial, según el cual la prioridad la determina el lugar de inscripción que sigue al registro (esa falta de coincidencia con la presentación y la inscripción origina este denominado sistema espacial, adoptado especialmente por Alemania).

Como se sostiene y es verídico, hay que distinguir entre el momento de la presentación de los títulos y el orden de su inscripción, lo cual asigna valor sustantivo al régimen (en Alemania solamente hay que darle valor formal por su sistema espacial). En este instante solamente deseo hacer una ínfima variante en el sistema cronológico - sistema argentino -, sin penetrar ni siquiera referirme a una cuestión de gran relevancia, cual resulta ser el

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

rango móvil, también denominado rango de ascenso o rango fijo (este último casi exclusivo de Alemania). Por eso, nosotros también pertenecemos a los regímenes de rangos de ascenso, que pueden serlo incluso por la negociabilidad del rango, que va de la permuta a la posposición de rango, o sea el trueque de rangos inscriptos o la permuta de un rango inscripto por otro creado extrarregistralmente, o aún a crearse por un rango anotado vigente, o lisa y llanamente por la de dos rangos que tendrán vivencia futura y que, por causas que no vienen al razonar tendrían antes de su nacimiento un rango previsible o por lo menos presunto, por razón de que no es el momento ni siquiera enunciar.

La variante a que aludo, la denomino, dentro de este sistema cronológico, lo que se da en llamar reserva de prioridad.

¿Qué es la reserva de prioridad? Simplemente es la prioridad obtenida sin la presentación del documento inscribible, en el libro diario (mal llamado libro porque no necesita tener las características físicas u objetivas del libro: basta que sea un ordenador de la entrada cronológica del documento. Dicho en otras palabras, un método, sistema o proceso que señale, fije, documento y pruebe cronológicamente, o sea en el tiempo, que un documento entró con anterioridad a otro y estos dos se anticiparon a un tercero y así sucesivamente, por razón de la entrada o presentación).

En el sistema argentino registral, la prioridad se logra de dos maneras: la corriente - pero menos común, de la presentación del documento registrable; y la sistemática, original y corriente de la certificación registral.

**5. LA PRIORIDAD DIRECTA Y LA PRIORIDAD INDIRECTA: LA EXPEDICIÓN DE UNA CERTIFICACIÓN Y EL DOCUMENTO REGISTRABLE**

Resulta muy fácil comprender que la prioridad directa es la resultancia de la presentación al ordenamiento diario de un documento registrable el que logrará su pertinente prioridad con la anotación o inscripción.

Pero en el sistema argentino de derecho registral inmobiliario - incorporado al Código Civil por virtud y como consecuencia de la ley 17801 - esta prioridad es la menos común o, dicho con más propiedad, la que menos se utiliza en la publicidad.

Como anticipo - quizá a modo de prólogo - de lo que expondré, puedo afirmar que el sistema argentino mantiene en el régimen de los derechos reales el sistema romano del título y del modo.

Con ello, quiero significar que la publicidad registral, por ejemplo en cuanto se relaciona con el dominio no le adiciona o agrega a esos dos caracteres (título y modo) ningún otro elemento más. Solamente deducimos, inferimos e incluimos que la publicidad en el dominio existe exclusivamente en nuestro sistema, para su oponibilidad a terceros.

En el mensaje que acompañó a la citada ley 17801 se destacan cuatro fundamentos que la caracterizan. En cuanto a la publicidad, dos de ellos sostienen: 1° Que la publicidad de los negocios jurídicos en gestión, anotados en el Registro Inmobiliario con carácter preventivo, dan lugar a una

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

reserva de prioridad en favor de los derechos reales. El segundo dice: 2° El efecto retroactivo de la constitución del derecho real a la fecha en que haya sido instrumentado, siempre que el documento del que surge sea presentado dentro del plazo legal, para su publicidad.

Concretamente, la ley, en los siguientes artículos, regla la publicidad registral. En efecto, leemos:

Art. 21. El Registro es público para el que tenga interés legítimo en averiguar el estado jurídico de los bienes, documentos, limitaciones o interdicciones inscriptas. Las disposiciones locales determinarán la forma en que la documentación podrá ser consultada sin riesgo de adulteración, pérdida o deterioro.

Art. 22. La plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos y la libertad de disposición sólo podrán acreditarse con relación a terceros por las certificaciones a que se refieren los artículos siguientes.

Art. 23. Ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles sin tener a la vista el título inscripto en el Registro, así como certificación expedida a tal efecto por dicha oficina en la que se consigne el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registradas.

Los documentos que se otorguen deberán consignar el número, fecha y constancias que resulten de la certificación.

Art. 24. El plazo de validez de la certificación, que comenzará a contarse desde la cero hora del día de su expedición, será de quince, veinticinco o treinta días según se trate, respectivamente, de documentos autorizados por escribanos o funcionarios públicos con domicilio legal en la ciudad asiento del Registro, en el interior de la provincia o territorio, o fuera del ámbito de la provincia, territorio o Capital Federal.

Queda reservada a la reglamentación local determinar la forma en que se ha de solicitar y producir esta certificación y qué funcionarios locales lo aconsejen, podrá establecer plazos más amplios de validez para las certificaciones que soliciten los escribanos o funcionarios públicos del interior de la provincia o territorio.

Art. 25. 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 plazo a que se refiere el art. 5° (interpretése 45 días conforme con el texto del mencionado artículo), sin la advertencia especial acerca de las certificaciones anteriores que en dicho período hubiere despachado.

Esta certificación producirá los efectos de anotación preventiva a favor de quien requiera, en el plazo legal, la inscripción del documento para cuyo otorgamiento se hubiere solicitado.

Fácilmente resulta inferir qué es o de dónde surge la denominada publicidad de los negocios jurídicos en gestión, los que, como afirmábamos, anuncia el mensaje de la ley, anotados en el Registro Inmobiliario con carácter preventivo, dan lugar a una reserva de prioridad de los derechos reales.

Con motivo de un estudio que realicé respecto de nuestro sistema y formas de publicidad, como aporte de la delegación argentina al II Congreso Internacional de Derecho Registral, que se realizó en Madrid (30 de setiembre al 5 de octubre de 1974), que titulé "El cierre registral provocado por una certificación en la legislación argentina (La reserva de prioridad indirecta para un negocio jurídico en gestación)", sostuve que "Nuestra

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

legislación registral prevé tres formas de publicidad para los organismos registradores:

a) Una, la de exhibición de los asientos, contenida en el art. 21, que la limita a quienes tengan interés legítimo en averiguar el estado jurídico de los bienes, documentos, limitaciones o interdicciones inscriptas, reservando, por nuestro sistema federal de gobierno a las legislaciones locales, la forma en que la documentación podrá ser consultada; b) La segunda, por medio de las certificaciones, o sea la única forma con que se podrá acreditar - con relación a terceros - la "plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos y la libertad de disposición" (art. 22), y c) La tercera y última forma publicitaria, mediante la expedición de "copia autenticada de la documentación registral y los informes que se soliciten de conformidad con la reglamentación local" (art. 27).

Adrede omití la transcripción de esta forma publicitaria, con el objeto de que se tome conocimiento y, especialmente, sus alcances y efectos.

Dice la ley al respecto:

Art. 27. Aparte de la certificación a que se refiere el art. 23, el Registro expedirá copia autenticada de la documentación registral y los informes que se soliciten de conformidad con la reglamentación local.

Personalmente infiero que esta norma solamente tiene alcances y efectos - inmediatos y mediatos - de publicidad anuncio, cognosibilidad, como de prueba cabal del principio de legitimación del general y específico de publicidad.

En el mencionado estudio al que me he estado refiriendo, sostenía además que "Fácil es de advertir que el legislador argentino eligió y optó por una forma publicitaria a efectos de acreditar el estado jurídico dominial de un inmueble y su libertad de disposición, mediante las certificaciones establecidas por el citado art. 22, de la ley registral. Además, dejó expresamente establecido que ningún escribano (notario) o funcionario público que haga sus veces, "podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles, sin tener a la vista el título inscripto en el Registro, así como certificación expedida a tal efecto por dicha oficina en la que se consigne el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registradas (art. 23). Y obliga al funcionario a consignar en los "documentos que se otorguen", el número, fecha y constancias que resulten de la certificación".

Y agregaba, como condición y premisa indispensables e inexcusables: "Vale decir que el notario tiene que tener a la vista para conformar el documento los dos elementos enunciados: el título inscripto antecedente y la certificación expedida al efecto".

"La preceptuación de la ley registral agrega en su art. 25 in fine, que esta "certificación producirá los efectos de anotación preventiva de quien requiera, en el plazo legal, la inscripción del documento para cuyo otorgamiento se hubiere solicitado."

Sobre este particular, agregábamos que la expresión "anotación preventiva"



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

nació en el derecho prusiano: Vormerkung (preanotación), aun cuando los españoles y nosotros - argentinos e hispanoamericanos - usamos los vocablos anotación preventiva.

¿Qué significa "anotación preventiva" y qué alcances tiene esta expresión y carácter de un "asiento" registral? Para nosotros, para nuestro sistema y con los sentidos, efectos y caracteres típicos es una expresión eficaz, completa e inequívoca.

Los regístralistas e "hipotecaristas" de habla hispana - todos en general -, a partir de los grandes, que yo denomino, de esta rama del derecho, como lo fueron, desde el ilustre don Jerónimo González y Martínez, hasta el presente, han precisado la acepción y han dado su verdadera caracterización.

Voluntariamente elijo uno, entre tantos, con un sentido de homenaje y admiración.

Ramón María Roca Sastre, en Derecho hipotecario, sexta edición, Barcelona, t. II, pág. 831, define la "anotación preventiva" como "el asiento extendido en los libros de inscripciones del Registro de la Propiedad, de carácter generalmente principal y caducable, cuyo objeto es la publicidad registral de situaciones inmobiliarias de contención judicial, de secuestro o de prohibición, judicial o administrativa, de disponer, y de los títulos que por defectos subsanables o por otras circunstancias no pueden ser objeto de asiento de inscripción al que tienden, o bien que además tengan por objeto constituir una especial garantía registral".

Me resta referirme a lo que yo denomino: 1. Prioridad directa. 2. Prioridad indirecta y 3. Documento registrable, puesto que ya he hecho una amplia referencia y un estudio a las certificaciones, con una extensión solamente limitada por el espacio de que he dispuesto.

He dejado sentado - creo - que la prioridad directa existe o surge de un asiento principal, positivo y definitivo, inscripto o anotado (por haber llegado primero) al ordenador diario, comúnmente mal denominado - según mi criterio - libro diario, puesto que puede ser confeccionado de una manera diferente de lo que se denomina o es un libro.

Dicho con diferentes palabras, podemos afirmar que la prioridad directa es originada por el documento registrable en forma o manera original o sea, también, la entrada cronológica en el propio Registro.

Contrario sensu, la prioridad indirecta no genera el asiento principal, positivo y definitivo del documento original, sino del documento auténtico que ingresa o emana del Registro y adquiere el referido orden cronológico en el ordenamiento diario, representando y sustituyendo temporalmente al documento original registrable.

De ahí que podamos afirmar que una certificación es la reserva de prioridad indirecta para un negocio jurídico en gestación.

Por tal circunstancia, estimo que solamente existen o deban ponderarse solamente dos formas en la prioridad: la directa del documento que cronológicamente ha sido primero en el tiempo en el momento de su ingreso (prior tempore) y la indirecta (temporal en el tiempo por su validez y eficacia) que, en nuestro sistema registral, se traduce exclusivamente en la certificación del Registro, con plazo o término de caducidad, subordinada a

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

su utilización dentro del período de su validez, que comienza a contarse desde la fecha de expedición, haciendo decaer y caducar a todo documento o derecho que ingresó en ese lapso: pero que se inscribió o anotó "condicionalmente" en forma provisional.

El citado autor Carmelo Mesa Lago, en su mencionada obra La reserva de prioridad, La Habana, 1959. pág. 131. hace un exhaustivo estudio de la reserva de prioridad indirecta (certificaciones y preanotaciones con reserva de prioridad en general) y en la pág. 139. al referirse a los antecedentes en el Derecho comparado, alude expresamente a la Argentina, aun cuando su estudio se vincula de manera muy particular con la certificación que previó y rigió su antecedente, especialmente la ley 1893, en su art. 288. que obliga, como el art. 22 de la ley vigente 17801, a la expedición de dicho documento registral. para acreditar la plenitud. limitación o restricción de los derechos inscriptos y la libertad de disposición en perjuicio de terceros.

Es así como el mencionado autor afirma que la certificación es el remedio (pág. 135) y sostiene que, con todos los antecedentes que ha analizado, "el quid del problema está en la paralización del Registro durante el período peligroso. ¿Cómo llevar a cabo esta congelación registral?".

"Si cuando usted realiza el examen de los libros y obtiene una certificación de sus conocimientos, estuviera seguro que durante el período en que se celebre el contrato e inscriba su derecho, el Registro quedaría inmóvil, el problema estaría resuelto. Pues bien, este resultado puede obtenerse si a ese certificado se le dieran poderes de mantener por un período de tiempo dicho aletargamiento registral. De manera que se crearía un tipo especial de certificación que unida a la nota marginal correspondiente reservaría la prioridad de un derecho a una persona determinada, mediante la paralización por un período de tiempo de todas las operaciones sobre ese derecho, es decir, el cierre registral de dicha finca."

Pone como ejemplo el supuesto de la celebración de un contrato de compraventa y, por consiguiente, la transmisión de los derechos de propiedad, adquiridos éstos al momento retroactivo en que se solicitó la certificación. Al efecto, compartimos la tesis de Santiago Pelayo Hore ("La angustiosa prioridad", en Revista de Derecho Privado, Madrid, 1952, t. XXXVI, págs. 281/288), quien afirma: "Se ha eliminado el examen agotador y frenético de los libros registrales, el desasosiego en la contratación y las carreras con la copia de la escritura de la Notaría al Registro".

Con referencia a la contratación de obligaciones con garantía hipotecaria también sostiene: "Lo mismo podemos decir en relación al préstamo con garantía hipotecaria. Una vez conocido por el prestamista el estado jurídico de las fincas que le ofrece en garantía el que solicita el préstamo, si cree que dicha garantía es suficiente, antes de entregar el dinero y otorgar la escritura de hipoteca, solicita en el Registro una certificación con reserva de prioridad de acuerdo con el dueño de la finca a hipotecar, y así el acreedor tendrá un plazo para otorgar la escritura, pagar el impuesto de derechos reales y presentarla al Registro, para su inscripción definitiva".

A título ilustrativo y a propósito del estudio de Carmelo Mesa Lago, me permito formular las siguientes aclaraciones: Que el autor citado (Mesa

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

Lago) está en lo cierto cuando analiza la publicidad de nuestros Registros en su antecedente, la ley 1893, de la publicidad del registro (cap. VII, art. 286 y siguientes), porque ya su art. 288, mencionado preveía mucho antes que la 17801 que: "La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o de los derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por los certificados enunciados en el artículo precedente".

Y ese artículo precedente, establecía:

"Art. 287. Podrán expedirse certificados:

1° De los asientos de todas las clases que existan en el Registro, relativos a bienes que los interesados señalen.

2° De asientos determinados que los mismos interesados designen.

3° De las inscripciones hipotecarias y cancelaciones hechas a cargo o en provecho de personas señaladas.

4° De no existir asiento de ninguna especie o de especie determinada sobre líneas señaladas a cargo de ciertas personas."

El antecedente directo de la ley 1893 fue la ley 1144, sancionada y promulgada en el año 1881, que estableció lisa y llanamente el proceso del prior tempore potior in iure, especialmente en su art. 231, que dice:

"Art. 231. Para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones de una misma fecha, relativas al mismo bien, se atenderá a la hora de la presentación en el Registro de los títulos respectivos."

Y en el siguiente, que establece:

"Art. 232. Se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha del asiento de la presentación que deberá constar en la inscripción misma."

<p style="text-align:center"><b>6. CÓMO, BAJO QUÉ FORMA Y QUIÉN PONE EN MOVIMIENTO LA PUBLICIDAD CON RESERVA DE PRIORIDAD</b></p>
---

Me resulta muy sencilla la respuesta. De la lectura de la ley 17801 vigente, como de su antecedente, la 1893, no surge otra persona que el funcionario requirente conforme a la ley y el notario habilitado y capaz para poner en funcionamiento la reserva de prioridad. El es quien suscribe el pedido de certificación.

Y ¿cuál es la naturaleza o el carácter de esta función o atributo? Según mi criterio o apreciación jurídica, nos hallamos frente a una especie o tipo de mandato o, más bien, función legal.

Reitero, como criterio personal, que el funcionario autorizado y el notario no son propietarios de la certificación y que ésta solamente puede ser requerida, inquirida o solicitada al Registro, mediando expresa autorización del o de los titulares del asiento o inscripciones. En tal virtud, sostengo que los mencionados funcionarios autorizados tienen, por lo menos, la obligación moral de devolver a sus titulares las certificaciones no utilizadas.

**7. LA SUPUESTA INEQUIDAD DE LA RESERVA DE PRIORIDAD.  
OBSERVACIONES Y OPOSICIONES**

Aunque no con cierta frecuencia, pero sí con extraña insistencia, aún se suelen escuchar observaciones que hasta pretenden tener fundamento jurídico y, por sobre todo, en razones de justicia o equidad, en el sentido de que la certificación registral con reserva de prioridad configura, si no una injusticia, por lo menos un desequilibrio a los principios de equidad.

En 1966 me ocupé con cierto detenimiento de esas observaciones y hasta de las oposiciones que se formularon de primer intento. Quiero creer que el tiempo "borra" los yerros, las injusticias y los equívocos; pero me resisto a que renazcan la injusticia, el error, la falta de equidad o cualquier hecho o episodio; que, precisamente, la equidad, la justicia o la razón hayan borrado esas formas interpretativas equívocas.

Decía, en aquellos tiempos, que, glosando a Mesa Lago, señalaba, tomando de su brillante tesis sobre la materia, los yerros en que se incurrían ordinariamente al respecto. Sin otro propósito que actualizar los razonamientos, me tomo la libertad de repetir mis juicios personales aducidos en esa glosa personal del ponderable autor:

**a) Que se violenta el principio de que los bienes del deudor son prenda común de sus acreedores.**

Para ponernos en el justo centro del planteo, diremos que la violación o el perjuicio sería evidente, si la norma fomentara la clandestinidad. Ello no existe, porque la publicidad de la reserva de rango es amplia y precisa en favor de quien o quienes, diligentes, solicitan oportunamente una medida cautelar ajustada al caso (embargo - que posee rango - o paralizante, como lo es la prohibición de enajenar, innovar, etc.) como son ejemplos al caso.

La repulsa que entraña el bloqueo - informada en la certificación - va acompañando la amplia información de la reserva de prioridad, operación en gestación, monto, funcionario interviniente, con domicilio y demás señas concretas, a quien, así debidamente individualizado, se podrán canalizar acciones encontradas, en procura de trabas de embargo del precio, medidas de no innovar, etcétera.

**b) Que se desorbita la franquicia a acordar, como solución genérica para una supuesta inseguridad e inestabilidad.**

En España, según Mesa Lago, existen quienes, como Francisco Ruiz ("El principio de prioridad", en Revista Crítica de Derecho Privado Inmobiliario, Madrid, 1952, t. XXVIII, pág. 865), consideran que de ordinario el comprador está seguro de su compra y acude tranquilamente al registro, sin miedo a la jugarreta y en el caso de que pueda temerla, así está la hipoteca unilateral del art. 141 de la ley hipotecaria o de la hipoteca con pacto suspensivo de entrega de numerario, que utiliza el Banco Hipotecario; y, en

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

cuanto a compras, también cabría suspender el pago, hasta la inscripción y, en general, el contrato de opción. En los registros rurales, rara vez se presenta un título. Y, por último, la certificación y cierre registral ocasionan gastos.

Es evidente que, si hablamos de miedo, el sistema tradicional, para darle una denominación, debería ser utilizado solamente por valientes. Pero, la realidad es otra.

Para dar una respuesta a esta objeción, recurrimos, una vez más, al informe de la Organización de Estados Americanos, cuando analiza la práctica dinero contra inscripción en Chile, Colombia y Ecuador.

"Un problema concreto, creado por las disposiciones legales que sustituyen la tradición de los bienes por la inscripción en el registro público, es la imposibilidad de mantener, en la práctica contractual de esos países, la unidad del acto transmisivo."

"Concretando el negocio jurídico inmobiliario en la subjetiva esfera del acuerdo de voluntades, esa causa o título obligacional, esencial a su validez, se exterioriza en el documento notarial: pero por imperio de la ley, el derecho real sólo nace, en estos sistemas en el momento o por virtud de la inscripción en el registro, cuya formalidad importa tradición. Existen, por lo tanto, en el acto transmisivo dos etapas indispensables y complementarias entre las cuales media un intervalo azaroso para el derecho real que se pretende constituir, porque ni el título notarial ni la inscripción, por sí solos, tienen fuerza constitutiva bastante para determinar su perfección. Como consecuencia, en el tiempo que media entre la venta y la inscripción el vendedor conserva el dominio, y puede vender de nuevo, puesto que su obligación de entregar es puramente personal. En la práctica, por complicaciones de la contratación y los mecanismos de orden organizativo de la función registral, ese problema se agrava hasta constituir un verdadero escollo, cuya peligrosidad e importancia dependen del volumen de los negocios jurídicos inmobiliarios. En las capitales o ciudades importantes donde hay cientos de notarios, no hay modo de evitar la doble venta, y es difícil garantizar la efectividad de los gravámenes. Como solución se ha extendido en estos países la costumbre de retener el pago de la prestación - venta o hipoteca - ya escriturada, hasta que se haya practicado la inscripción. Esa modalidad de «pago contra inscripción», aparte de los reparos que podrían hacerse en el terreno legal - por romper la unidad que la ley exige siempre al acto notarial - implica una serie de consecuencias prácticas adversas para la seguridad y la normalidad del tráfico jurídico en general. Los abogados de las instituciones de ahorro la utilizan siempre; pero, entre los particulares, se presta a dilaciones y a disgustos que obstaculizan las transacciones porque o se contrata con base en la buena fe de las partes o hay que aceptar la dilación en el pago. Los bancos acostumbran dar una carta resguardo para garantizar el citado intervalo entre la venta o la constitución de la hipoteca y la inscripción, pero, actualmente no lo hacen, por considerar que se debe confiar en la solvencia de esas instituciones. Como resultado, las ventas al contado no lo son porque, de hecho, se tarda en cobrar el tiempo necesario para los trámites,

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

que puede ser de varios meses. En general, la costumbre «dinero contra inscripción» constituye una rémora y una cuestión conflictiva, pero inevitable, en la práctica contractual de los países en que la inscripción significa tradición sin ser plenamente constitutiva de los derechos reales."

**c) Que pretende dar efecto jurídico y registral a una situación que todavía no ha nacido y que ni siquiera se sabe si llegará a nacer.**

El propio Mesa Lago cita nuevamente a Pelayo Hore, a quien le atribuye, para este supuesto, la respuesta adecuada, al afirmar que "el Registro de la Propiedad tiene por objeto, más que la protección de los derechos, la protección de la contratación, esto es, el tráfico inmobiliario. El fenómeno jurídico que se produce es una manifestación de lo que Wolf ha llamado «derecho negativo de señorío», que tiene a su favor el titular del dominio o de un derecho real. El titular registral que solicita una certificación de este tipo, lo que hace en realidad es reservar, durante un breve plazo de tiempo, las defensas registrales a favor de una persona determinada, aunque con ella todavía no tuviere contraído compromiso alguno. Y no parece que haya de alarmar demasiado que quien pueda disponer de un derecho, pueda disponer de sus defensas".

**d) Que es previsible que quien quiera evitar una anotación preventiva de embargo, demanda o cual quiera medida cautelar, podría situarse en insolvencia o disminuir su solvencia, mediante una solicitud de certificación reservatoria de prioridad.**

Con Mesa Lago coincido que es posible, por lo menos, el intento, porque el responsable del acto dispone de un número limitado de días para hacer sus evoluciones, disfrutar de cierta y aparente tranquilidad y hasta poner en principio de ejecución sus planes o prácticas dolosas o como quiera denominárselas. Pero, en este aspecto y en sus implicancias, apoyo a Pelayo Hore.

No creo, junto con este notable autor, que ese medio o remedio sea apetecible para las maquinaciones de su autor. ¿Por qué? Porque "la certificación registral exige un cierto tiempo para librarla, tiempo casi siempre superior al que requiere el otorgamiento del acto dispositivo que la solicitud de la certificación, aunque se dé a ésta tramitación de urgencia y preferencia. También existe para estos casos la acción pauliana, que puede actuar con mayor eficacia si el perjudicado, al conocer la actitud de su deudor, notifica la situación al titular beneficiado por la reserva".

También es de hacer notar que las certificaciones con reserva de prioridad no son solicitadas ni tramitadas por las partes interesadas, sino por funcionarios letrados sobre cuya aptitud profesional no cabe comentario alguno.

**e) Que sería posible o quizá viable que el propietario de un bien lo venda a una persona y que, inmediatamente con intervención de funcionarios y notarios extraños al primer acto haga tramitar una nueva solicitud de certificación con reserva de prioridad, para**

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

**exhibir la situación a un tercero ignorante de la primera venta.**

Este supuesto, que no deja de ser simplemente anecdótico, no resulta viable en nuestro sistema, en el que no existe la clandestinidad registral, es decir, un proceso sin publicidad de la expedición de certificaciones y, por supuesto, sin reserva de prioridad. La reserva de prioridad, como lo hemos clarificado, conlleva el respectivo asiento de anotación preventiva, que ampara a la operación publicitada.

Habiendo reserva de prioridad, existe aviso expreso tanto a la expedición del segundo certificado como a la entrada de cualquier título, sin contar al que fuere consecuente de la primera certificación, el cual, por supuesto, excluirá por incompatible con el segundo y éste con el tercero, y así sucesivamente, en correspondiente encadenamiento, sin contar con la repulsa o rechazo de la pertinente incompatibilidad.

**f) Que puede resultar una buena excusa y, quizá, un excelente obstáculo contra cualquier embargo o anotación preventiva en general tener permanentemente en vigencia un certificado con reserva de prioridad.**

Esta objeción no resiste al más leve análisis. El obstáculo, efectivamente, puede existir; pero resulta transitorio. Y esa transitoriedad, por el tiempo que dure la vigencia de la certificación. Incluso, en el tiempo de vigencia de esa certificación pudo ingresar una medida cautelar, la cual quedó a la espera (anotación condicional).

Ambos actos del proceso registral - en plazo limitadísimo - quedan uno subordinado al otro. Si caduca la certificación, por vencimiento del plazo sin entrada del documento generador, cobra vigencia la preanotación condicional. Y, viceversa, al entrar el documento registrable, caduca la preanotación practicada bajo "condición".

Fundamentalmente, no existe clandestinidad registral ni extrarregistral. El tiempo del proceso contractual - registral es brevísimo. Puede afirmarse que es imponderable y a su vencimiento quedará total y definitivamente eliminado todo obstáculo, desapareciendo, por extinción, toda incompatibilidad, si es que pudo tener cabida.

**g) Que un título legítimamente elaborado puede ser perjudicado por una segunda certificación expedida antes de la entrada de un documento o título incompatible.**

A esta objeción le falta sentido y carece de fundamentación. ¿Por qué? Por la sencilla razón de que las certificaciones carecen de efectos retroactivos. Un segundo o ulterior certificado no tiene ni puede cubrir prioridad alguna con respecto al título que le antecede (anterior).

**h) Que sería peligroso que un titular de derecho inscripto haga solicitar certificaciones, una tras otra, para sustraerse de la acción de sus acreedores.**

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

Este supuesto, como el caso planteado en f), constituye un absurdo. Es imposible lograr un encadenamiento (procesal - registral) de ese tipo. ¿Por qué? Por la sencilla razón de que las certificaciones no son eslabones de una cadena.

Cada uno posee y despliega su propia prioridad, sin continuidad ni dependencia los unos de los otros.