

# Inscripción provisoria. Naturaleza Jurídica. Efectos\* .

## Principio de Legalidad.

## La Calificación

Beatriz Mazzei\*\*

***Sumario:** Introducción. Efectos esenciales de la calificación. Registración definitiva. Inscripciones provisionales y condicionadas. Registración provisional. Naturaleza jurídica. Técnica de registración. Asiento registral. Nuevas registraciones: mecánica inscriptoria. Actuación de los terceros. Situación del asiento antecedente y del actual provisorio. Registración condicional. La inscripción provisoria como reserva de prioridad y como inscripción definitiva limitada en el tiempo. Opinión de la doctrina. Anexo: Conclusiones de la XLVI Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Bariloche 22 al 25 de setiembre de 2009.*

### Introducción

El principio de legalidad, en materia registral, indica que los documentos que pretenden su inscripción o anotación en el Registro deben reunir los requisitos impuestos por las leyes para su registración. Como nos enseña Roca Sastre, en su recordada obra, es necesario que los títulos que pretenden ser inscriptos sean sometidos a un previo examen, verificación o calificación, a fin de que tengan acceso al Registro títulos válidos y perfectos<sup>1</sup>.

El documento que ingresa es examinado y sobre la base de ese examen se emite un juicio de valor que es la calificación, atento a la cual se procederá a registrar, observar o rechazar el documento. Es un trámite depurador que el registrador debe realizar obligatoriamente, en forma personal y que por tanto atañe inherentemente a su función. Debe analizar el documento advirtiendo los defectos que pueden afectar su validez pues, al decir de Núñez Lagos, “un título no es válido porque se inscriba sino que se inscribe porque es válido”.

\* Tema tratado en la XLVI Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Bariloche, 22 al 25 de setiembre de 2009, (Tema II).

\*\* Doctora en Derecho. Directora de la Carrera de Notariado, Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de Rosario, UCA. Profesora de Derecho Registral en Notariado, Facultad de Derecho UNR y UCA.

1. Cfr. ROCA SASTRE, Ramón, *Derecho Hipotecario*, Barcelona, Ed. Bosch, 1968, t. II, p. 239.

Advertimos, entonces, que con la finalidad de proteger la seguridad jurídica y, a los efectos de que el Registro refleje fielmente la realidad extrarregistral, se debe evitar que se asienten documentos nulos o insuficientes, pues en este caso la función de publicidad registral se vería afectada.

### **Efectos esenciales de la calificación**

Como resultado de la calificación, el Registro emite un juicio de valor y procede a:

- Registrar definitivamente el documento.
- Registrarlo en forma provisional o provisoria.
- Registrarlo en forma condicional.
- Rechazarlo en caso de nulidades absolutas y manifiestas.

### **Registración definitiva**

Si bien la ley registral inmobiliaria 17.801 no la menciona expresamente, la registración definitiva del documento es el fin primordial perseguido en el procedimiento registral, bien sea: a) porque el documento no merecía reproche alguno, b) porque teniendo defectos se los ha subsanado, o c) porque habiendo sido rechazado, la instancia recursiva le ha sido propicia.

Ello trae aparejado la confección del asiento definitivo en sede registral, la entrega al interesado del documento con la constancia de registración debidamente firmada y la vigencia de los efectos legales de la registración en toda su amplitud.

### **Inscripciones provisionales y condicionadas**

Respecto de las registraciones condicionadas, la doctrina distingue aquellas que son consecuencia de defectos subsanables del documento, que impiden su registración definitiva: son las denominadas inscripciones provisionales o provisionales (art. 9 inc. b), ley 17.801), de aquéllas cuya registración se encuentra condi-

cionada por otras registraciones: inscripción provisoria o certificaciones vigentes (art. 18 inc. b), ley 17.801), a las que reserva el nombre de *registración condicional*<sup>2</sup>.

### **Registración provisional. Naturaleza jurídica (art. 9 inc. b), LN)**

Si de la calificación surge la existencia de defectos subsanables se inscribe o anota el documento en forma provisoria, condicionado a la desaparición de dicho obstáculo, y por un plazo de 180 días, lapso durante el cual el interesado podrá subsanar los defectos o interponer recurso, en caso de no estar de acuerdo con la calificación.

La norma citada ordena que dicho documento se *inscriba o anote*, es decir, se trata de una verdadera inscripción, que emplaza registralmente al documento y protege la prioridad.

De hecho, todo emplazamiento de un documento en el registro produce una reserva de prioridad -o de rango- para sí, desde el momento de su ingreso, tal como lo dispone el artículo 40 de la ley 17.801 sobre el ordenamiento diario y el artículo 19 respecto de las prioridades entre documentos. Ello ocurre aún en caso de rechazo del documento, ya que el mismo merece la anotación que reservará la prioridad para el caso de que prospere el recurso en contra de tal calificación (art. 18 inc. a), ley 17.801).

Recordamos que, en el lenguaje registral, la doctrina utiliza el término *inscripción* para documentos portantes de derechos reales y, cuando aludimos a cautelares, hablamos de anotaciones. Ambas son registraciones, asimilaremos los conceptos en la exposición cuando nos refiramos a *inscripción*, en especial en este caso en donde el ejemplo más claro se da en las transferencias de dominio, a las que en general nos referiremos por ser el acto de mayor efecto jurídico.

### **Naturaleza jurídica**

¿Cuál es la naturaleza jurídica de esta inscripción provisoria?

2. SCOTTI, Edgardo O. *Derecho Registral Inmobiliario. Modalidades y Efectos de las Observaciones Registrales*. Buenos Aires. Ed. Universidad. 1980, p. 37.

Las pautas las encontramos en el Código Civil y en la misma ley 17.801 que es complementaria de aquél, de acuerdo lo establece su artículo 42 (*La presente ley es complementaria del Código Civil y comenzará a regir el 1º de julio de 1968*).

Esta es una inscripción sujeta a condición resolutoria que es “*la falta de acreditación en el término de 180 días (o la prórroga acordada) de la subsanación de los defectos de que adoleciere*”<sup>3</sup>.

Su mecánica de funcionamiento es la establecida por la ley.

**Fracasada la condición**, es decir, habiéndose subsanado los defectos de que adoleciere en el plazo correspondiente, la inscripción o anotación deviene definitiva desde la fecha de toma de razón, como si la condición nunca hubiese existido (argumento art. 554 C.C.).

Ello condice con lo establecido en el último párrafo del artículo 9 de la ley 17.801: “*Las inscripciones y anotaciones provisionales caducan de pleno derecho cuando se convierten en definitivas*”, ya que desaparece toda situación que la condiciona, como si nunca hubiese existido.

**Subsanación parcial de los defectos**: Si el documento adolece de varios defectos, deben subsanarse todos ellos para que la inscripción se consolide como definitiva pura, ya que el cumplimiento (o fracaso) de la condición es indivisible y, por tanto, la subsanación de algunos de los defectos no hace nacer parcialmente la inscripción (argumento art. 535 C.C.).

**Cumplida la condición**, “*se produce el aniquilamiento del derecho constituido, extinguiéndose los efectos propios del acto*”<sup>4</sup>. Es decir, la falta de subsanación de los defectos en el plazo establecido torna a la inscripción ineficaz y como si nunca hubiese sucedido.

Tal es lo normado en el artículo 9, últ. párrafo de la ley 17.801: “*Las inscripciones y anotaciones provisionales caducan de pleno derecho cuando (...) transcurre el plazo de su vigencia.*”

### Técnica de registración. Asiento registral

En cuanto a la ingeniería o técnica de registración, tratándose de una inscripción definitiva sujeta a condición, el asiento debe confeccionarse con los datos que correspondan a tal inscripción

3. Artículo 553 C.C. La obligación es formada bajo condición resolutoria, cuando las partes subordinaren a un hecho incierto y futuro la resolución de un derecho adquirido.  
Artículo 554 C.C.. No cumplida la condición resolutoria, y siendo cierto que no se cumplirá, el derecho subordinado a ella queda irrevocablemente adquirido como si nunca hubiese habido condición.

4. BUERES-HIGHTON, *Código Civil comentado*, Ed. Hammurabi, tomo 2 A, p. 292.

(art. 12, ley 17.801), publicitando los datos del documento, acto y titularidad instrumentados, con la advertencia de la situación condicionante (inscripción provisoria). En consecuencia, sobre dicho asiento se registrarán los documentos posteriores (art. 14, ley 17.801) con la advertencia de la extensión y limitaciones existentes respecto de la registración y en concordancia con lo establecido en el artículo 3270 del Código Civil.

Ello hace a la dinámica de las transacciones inmobiliarias.

### **Nuevas registraciones: mecánica inscriptoria**

Como dijimos, el asiento debe ser realizado en toda su dimensión, admitiendo –por tanto– nuevas certificaciones y registraciones (v.gr. ventas, hipotecas, medidas cautelares, etc.), condicionadas a su vez a la provisoriedad y corriendo su misma suerte (argumento art. 3270, C.C.).

Los registros de la Provincia de Santa Fe proceden, en caso de inscripción o anotación provisoria, a efectuar los asientos completos, con toda su virtualidad, es decir, de la misma forma que si la toma de razón fuera definitiva pero advirtiendo sobre la provisionalidad. Cuando el defecto se subsana, el Registro procede a transformar dicha registración en definitiva, haciendo referencia al asiento pertinente. El artículo 17 de la ley provincial santafecina 6435 permite que, durante la vigencia de la inscripción provisional, puedan hacerse otras y expedirse certificaciones, siempre advirtiendo la naturaleza de la inscripción o anotación, si esta fuera provisional. Ergo, los actos de disposición que se autoricen en virtud de dichos certificados (encontrándose el antecedente dominial con estado de registración provisoria) deberán advertir sobre la provisionalidad y se registrarán condicionados a las resultas de la misma. Si la registración provisoria caduca, el asiento condicional pierde automáticamente su estado registral. Si la registración provisional deviene definitiva (por haberse subsanado los defectos o haberse resuelto favorablemente el recurso interpuesto), el asiento condicional se torna plenamente eficaz.

Este punto de vista aparece también sostenido por Andorno, quien afirma:

(...)otro efecto de la anotación provisoria consiste en la posibilidad de disponer registralmente del derecho real anotado en esta forma. Así, por ejemplo, una anotación provisoria de la adquisición del derecho real de dominio sobre un inmueble, no dificultará al titular la posibilidad de enajenarlo o gravarlo; con la salvedad, claro está, de formular tal advertencia al eventual adquirente (arg. art. 23 y concs. de la ley 17.801)<sup>5</sup>.

Este funcionamiento armoniza también con el artículo 5 de la ley 17.801, ya que garantiza los efectos previstos por el mismo, dado que la escritura fue presentada en término (dentro de los 45 días de su otorgamiento) y se considera registrada a la fecha de su instrumentación (retroprioridad), sin necesidad de recurrir a otro argumento legal.

### Actuación de los terceros

Los terceros interesados (por ej. embargantes) y –con mayor razón– quienes ahora son parte e intentan resguardar un derecho propio (por ej. nuevo adquirente, acreedor hipotecario) tienen interés legítimo en garantizar su derecho (arg. art. 6 inc. b) ley 17.801) y, por tanto, pueden asegurarse la participación que legítimamente les corresponda para subsanar los defectos del documento y obtener la inscripción definitiva. De allí surge la necesidad que el asiento se confeccione íntegramente, para conocer si el peticionante es titular del derecho y puede actuar directamente por sí, o si es tercero interesado, en cuyo caso su interés será indirecto y deberá acreditarlo judicialmente.

La jurisprudencia ha reconocido legitimación activa para peticionar a quien no es titular registral pero quiere asegurar su derecho<sup>6</sup>.

Respecto de la facultad indirecta reconocida a los acreedores, para subsanar los defectos de una titularidad provisoria y obtener la inscripción definitiva, mencionamos un fallo que refiere directamente al tema:

En cuanto a los terceros interesados (v. gr. acreedores), la jurisprudencia ha declarado que nunca pueden efectuar la rogación

5. ANDORNO, Luis O., MARCOLIN DE ANDORNO, Marta. *Ley Registral Inmobiliaria. Ley 17.801. Comentada. Anotada*. Buenos Aires, Buenos Aires, Ed. Hammurabi, 1989; 2ª edición, 1999, p. 402.

6. CNC, Sala E, 29/05/2003. Autos: "Poj. Fabián s/Quiebra".

directa al Registro, sino que deberán acreditar fehacientemente su interés legítimo por vía judicial y como esta **posibilidad se admite sin discusiones** en la práctica no existe problema. El poder rogatorio del tercero interesado nunca es directo sino indirecto porque su interés jurídico debe previamente acreditarse y la vía idónea para lograr el reconocimiento de ese interés es la justicia. El interés legítimo que exige la ley registral para rogar un cambio registral en el caso de un tercero, que se considera acreedor de su deudor, dependerá de la decisión de un juez que deba valorar en la causa concreta, el interés para obrar y *ad-causam* que aquél invoca, por lo que tal valoración no puede exigirse al titular del Registro General de la Propiedad<sup>7</sup>.

### Situación del asiento antecedente y del actual provisorio

En realidad, son dos caras de la misma moneda: el asiento anterior se encuentra condicionado a la inscripción provisorio del nuevo asiento y corre con suerte inversa, es decir, pierde eficacia si la inscripción provisorio deviene definitiva, y retoma su vigencia si caduca la provisoriedad del nuevo asiento, por no haberse transformado en definitivo.

Es una situación especial la del asiento antecedente ya que, si bien puede ser eficaz registralmente para admitir una transferencia posterior a la caducidad de la inscripción provisorio, es probable que a futuro deba resignar su derecho, tal como han venido sosteniendo últimamente los tribunales de nuestro país, pues el titular registral no tiene legitimación para disponer, ya que no es titular del derecho. Él ha dispuesto del mismo con anterioridad, mediante, por ejemplo, una compraventa instrumentada en escritura pública que el registro conoce porque la ha calificado y ha tomado nota y no padece de un defecto insanable, razón por la cual no la ha rechazado.

No es pacífica la actitud de los registros ante el ingreso de un documento en esta situación.

La posesión y el documento público de fecha anterior conservan su eficacia frente a la publicidad registral<sup>8</sup>.

Recordamos que el nacimiento del derecho real de dominio (título y modo) es exógeno al Registro, nace fuera de él y

7. C.Civ. y Com. de Rosario, Sala 1ª, 03.03.98. "Martinelli, Eduardo s/ Recurso de Recalificación". Zeus, T 80-J-221.

8. Spoliansky Sergio Guillermo c/ Álvarez Francisco y otros s/ Tercería de mejor derecho" - CNCOM - 20/10/2005.

es oponible *erga omnes* (art. 995/6 C.C.). Se perfecciona con la inscripción en el Registro.

Ante la colisión de derechos entre acreedores, el artículo 596 del Código Civil otorga preferencia a quien se le ha dado la posesión y, en caso de no tenerla ninguno de ellos, se prefiere al acreedor cuyo instrumento público sea de fecha anterior<sup>9</sup>.

Si el folio real publicita la existencia de un instrumento público, inscripto en forma provisoria, aunque caduca, es muy difícil aventurar los resultados de un litigio. Recordemos que el artículo 20 de la ley 17.801 considera inscriptos los documentos respecto de *“las partes, sus herederos y los que han intervenido en la formalización del documento, como el funcionario autorizante y los testigos en su caso, quienes no podrán prevalerse de la falta de inscripción, y respecto de ellos el derecho documentado se considerará registrado”*. La jurisprudencia ha extendido dicha situación a quienes han tenido la posibilidad de conocer.

Si alguien pretende mejor derecho por haber embargado un inmueble cuya titularidad ha sido desplazada por escritura pública, creemos que tiene pocas posibilidades de triunfar. Asimismo se ha reconocido la publicidad que otorga la posesión a quien ha comprado mediante boleto de compraventa (con fecha cierta y buena fe), con anterioridad a la anotación del embargo<sup>10</sup>.

En otros casos, se ha condenado en costas a quien no ha publicitado su dominio pero –en general– no se lo priva de su derecho<sup>11</sup>.

El legislador ha insertado nuevas normas (art. 2505 C. C., publicidad registral) pero no ha concordado todo el plexo normativo y ello produce estas situaciones.

### **Registración condicional (art. 18 inc. b) ley 17.801)**

Existe cuando ingresa un documento para su registración y respecto del mismo inmueble existieran otras registraciones de carácter provisorio o certificaciones vigentes de la prevista en el artículo 22 y ss., de la ley registral, cuyo plazo de vigencia no haya vencido y tampoco hubiera transcurrido el plazo establecido en el artículo 5, para presentar el documento.

En caso de que la registración condicionada refiera al do-

9. Autos Mirassou, Horacio César María c. D'Alfonso, Juan Carlos Tribunal: Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Junín, 07/05/2009. LLBA 2009 (setiembre), 891: Preferencia del comprador mediante boleto de compraventa con posesión sobre el adquirente posterior mediante escritura pública inscripta.

10. Ver nota extendida en p. 120.

11. Bco Bisel c/Bo-napasta, Oscar s/ Juicio Ejecutivo, 25/08/2000, C.C. Ros. Sala 4ª. se hizo lugar al mejor derecho del comprador en subasta, no inscripta, sobre el embargante, pero se lo condenó en costas.

cumento registrado provisoriamente, correrá su misma suerte.

En consecuencia, cuando ingresa una inscripción o anotación relativa a un asiento provisorio, se efectúa en forma condicionada a los resultados del mismo. Si el asiento provisorio deviene definitivo, igual suerte tendrá la inscripción condicionada, caso contrario caducará con aquella inscripción. (Ej. compraventa registrada en forma provisoria, sobre dicho asiento ingresa una hipoteca o una medida cautelar, éstas se asientan condicionadas a la venta. Si el asiento de venta se transforma en definitivo las inscripciones de los documentos anotados en su virtud, devienen definitivos, caso contrario caducan automáticamente con la caducidad de la provisoria (arg. art. 9 *in fine* ley 17.801).

Si la inscripción condicionada –por ejemplo un embargo– refiere al titular anterior, la transformación de la inscripción provisoria, en definitiva, desplaza la cautelar, ya que consolida la nueva titularidad retroactivamente.

La inscripción condicional no cuenta con plazo propio de vigencia. Su duración queda sujeta a la circunstancia condicionante, o sea la inscripción del documento al cual accede<sup>12</sup>.

Las inscripciones condicionadas se confeccionan de manera completa como inscripción definitiva, pero advirtiendo su “condicionalidad”. Su plena vigencia o caducidad se produce de pleno derecho, sin necesidad de intervención registral. El registrador puede efectuar en el folio la aclaración respecto del cumplimiento de la condición relacionada a la eficacia del asiento condicionado o de su caducidad. De igual forma, a requerimiento de parte, insertará dicha constancia en el documento presentado (art. 28, ley 17.801).

### **La inscripción provisoria como reserva de prioridad y como inscripción definitiva limitada en el tiempo. Opinión de la doctrina**

Villaro afirma que “*la inscripción provisional que prescribe el artículo 9 inciso b) de la ley registral es una reserva de prioridad*”<sup>13</sup>, e indica que “*no lo dice la ley expresamente, pero resulta así al hacer una interpretación razonada del artículo 9 en concordancia*

12. Cfr. Scotti, ob. cit. p. 171.

*con el artículo 17 y el artículo 18 de la ley”.*

Este autor sostiene, en una posición que aparece solitaria en la doctrina, que *“la publicidad registral ha reemplazado totalmente a la publicidad traditiva, y que a partir de la ley 17.801, solo la registración realiza la publicidad necesaria para la constitución o transmisión de los derechos reales”*<sup>14</sup>.

Ante tal postura no cabe sostener que la registración provisoria sea una inscripción, ya que si forma parte del nacimiento del derecho, o es definitiva o no existe. En consecuencia, el asiento se realiza advirtiendo la presentación del documento, su registración provisoria, sin titularidad, y sin admitir nuevas certificaciones.

Pero la doctrina y la jurisprudencia entienden que en nuestro derecho la inscripción, en materia inmobiliaria, tiene efectos declarativos (no constitutivos) y no es convalidante (art. 4, ley 17.801).

Nos permitiremos en este tema disentir con la clara pluma registral del doctor Felipe Villaro y seguir, en este punto, las fundamentaciones vertidas en un interesante trabajo<sup>15</sup> por el jurista santafesino doctor José Eduardo Parma, cuyos lineamientos compartimos y sobre las que realizaremos una breve síntesis.

Parma cuestiona que la inscripción provisoria sea una reserva de prioridad, sosteniendo que en distintos ámbitos registralistas se ha avanzado en ese concepto expresando que la inscripción provisional constituye una prórroga o prolongación en el tiempo de la reserva de prioridad resultante del certificado requerido para el otorgamiento del acto cuya toma de razón lo provoca. Como consecuencia de ello, al ingresar el documento la inscripción provisoria se materializa en el folio dejando constancia del número, fecha de presentación y del documento, individualización de su autorizante, naturaleza del acto, plazo, pero no se consignan los datos individualizatorios del o los adquirentes de la posición registral, por tanto no se opera el desplazamiento de la anterior titularidad ni, en su caso, se la modifica o restringe. Tales situaciones no acceden a los beneficios de la plena publicidad, quedando en consecuencia en un estado de virtual clandestinidad, esto es, en los dominios del anti Registro.

13. VILLARO, Felipe Pedro, *Elementos de Derecho Registral Inmobiliario*, 3ª. Bs.As., Ed. Actualizada. Scotti editora, 2003, p. 75

14. VILLARO, ob. cit. p. 28.

15. PARMA, José Eduardo. “Inscripción provisional. Naturaleza jurídica y efectos” (inérito).

Al no aparecer en el folio como titular registral el o los adquirentes del derecho con inscripción provisional, no pueden efectuarse a su nombre otras anotaciones condicionadas, por ejemplo embargos, ni expedirse certificaciones con reserva de prioridad, ni qué hablar de la ambigüedad interpretativa que daría lugar a los terceros la expedición de una fotocopia de tal matrícula.

En el campo sustancial Parma expresa que, si se aceptara a la inscripción provisional como una mera y transitoria prolongación o prórroga de la reserva de prioridad, nos encontraríamos frente a un adquirente de un derecho real, con la totalidad de sus elementos configurativos –título, modo e inscripción registral- pero a la vez imposibilitado de acceder a las condiciones que para su disponibilidad impone el artículo 23 de la ley 17.801, ya que su título no podría ser considerado como “sustancialmente inscripto” y, como ya se ha dicho, no podría obtener respecto del mismo la certificación de ley.

Con lo que resultaría el absurdo que por haber observado la existencia de uno -o varios- “defectos subsanables”, el Registro lo habría colocado en una suerte de “limbo”, sustrayéndolo del tráfico jurídico mientras subsista la provisionalidad. Se patentiza así la marginalidad del tratamiento y el señorío del anti Registro: recepta el documento portante de la mutación operada extra registralmente, toma razón escuetamente de la misma, consecuentemente se halla imposibilitado de publicitarla y, para finalizar, se convierte en una valla infranqueable a la circulación de la riqueza inmobiliaria.

Esta suerte de derecho real “imperfecto”, por defecto de inscripción definitiva (utiliza deliberadamente esta terminología por resultar concordante con la del art. 2505 del C.C.), guarda indudablemente coherencia con quienes sostienen para estos casos la existencia de un “proyecto de derecho real” o “derecho real en potencia”, para los que además la publicidad registral cumple una función “constitutiva” o “co-integradora” del mismo. Sin dejar de reconocer los invalores y permanentes aportes del doctor Villaro al desarrollo del Derecho Registral Inmobiliario argentino, Parma manifiesta que le parece sobrea-bundante, a esta altura de su desarrollo, insistir en el carácter meramente declarativo y no convalidante de nuestro sistema de

inscripción registral (cfr. arts. 2° y 4° ley cit.).

Seguidamente analiza las figuras de la “reserva de prioridad” y la “inscripción provisional”, lo que le permite demostrar que la segunda no se subsume en la primera sino que cuenta con su propia y autónoma entidad.

Respecto de la **reserva de prioridad**, afirma que se trata de un instituto, peculiaridad del sistema registral argentino, concebido para el amparo de un negocio jurídico en gestión o bien ya gestado, pero todavía formalmente indocumentado.

Ella origina en el folio un breve asiento en el que existe determinación de fecha; del negocio jurídico “probable” al que se acordará amparo. Pero el o los reales beneficiarios de esa posición registral reservada permanecen, por su propia naturaleza, en el más absoluto anonimato.

La reserva implica una mera anotación preventiva concebida “a favor de quien requiera, en el plazo legal, la inscripción del documento para cuyo otorgamiento se hubiere solicitado” (cfr. art. 25, segunda parte, ley cit.). Tal protección se materializa de dos formas: 1) mediante la “advertencia especial” en las nuevas certificaciones de las vigentes despachadas con anterioridad (cfr. art. 25, primera parte); y 2) a través del condicionamiento de aquellos documentos que busquen amparo registral durante su vigencia, ejemplo embargos, los que resultarán desplazados en el supuesto de una tempestiva presentación de aquel otro para el que fue reservada (cfr. art. 18, inc. b y c ley cit.).

Su eficacia protectora quedará recién evidenciada, con carácter retroactivo a la fecha de su instrumentación (cfr. art. 5° ley cit.), en el supuesto de presentación del documento por ella amparado dentro de los plazos legales. Su carácter relativo, por el contrario, se alzará entonces en toda su fuerza, de manera pura y simple, la prioridad ganada por los documentos que antes ella condicionaba (cfr. art. 18 inc. c ley cit.).

Parma manifiesta que la finalidad de la **inscripción provisoria** es brindar amparo registral a un negocio jurídico gestado y documentado en legal forma –ya que de lo contrario su nulidad absoluta y manifiesta hubiere provocado directamente su rechazo (cfr. art. 9° inc. a ley cit.)-, al que se le ha detectado un “defecto subsanable” susceptible de rectificación, durante un período mucho más prologando que el de la reserva de priori-

dad, ciento ochenta (180) días.

La diferencia entre la vigencia temporal de una y otra figura evidencia el reconocimiento expreso por parte del propio legislador de la mayor entidad jurídica –y por ende de mayores efectos- de la inscripción provisional.

Tal situación, corroborada además por la posibilidad de que la inscripción provisional sea prorrogada “a petición fundada del requirente” (cfr. art. 9 inc. b ley cit.), lo que no sucede con la reserva de prioridad, que decae automáticamente ante la falta de presentación puntual del documento por ella protegido.

Al momento de materializarse la inscripción provisional existe una total determinación del negocio jurídico documentado, individualización de sus partes, objeto y del profesional responsable por su autorización. De manera entonces que no existe ninguna justificación para mantener a aquél o aquéllos a favor de quienes se han constituido, transmitido, limitado o gravado un derecho real, en un estado de virtual clandestinidad, que constituye precisamente la antítesis del Registro.

Tal circunstancia se visualiza con mayor claridad en el caso de transferencias, al no producirse en el folio el desplazamiento de la titularidad registral “antecedente”, cuya subsistencia configura cuanto menos un verdadero e inexplicable anacronismo, susceptible además de inducir a error a terceros de buena fe.

A la luz de lo establecido por el artículo 12 de la ley 17.801, el autor se pregunta cómo convalidar este anonimato al que condena esta postura al o los “titulares del dominio”, personas físicas o jurídicas, con sus respectivos datos individualizatorios, con mención de la “proporción en la copropiedad” o “en el monto del gravamen”.

Considera que el asiento de matriculación ha sido ilegítimamente mutilado, habiéndose omitido la “especificación de las circunstancias particulares que resulten de los respectivos documentos, especialmente con relación al derecho que se inscriba” (cfr. art. 14, ley cit.): esa “especificación de las circunstancias particulares implica la obligación de receptor en plenitud e integralidad en el Registro la mutación sustancial ya apoderada fuera de él, reconociendo y consignando además la existencia del o los “defectos subsanables”, susceptibles de rectificación.

Concluye que la inscripción provisoria es “*una inscripción definitiva limitada en el tiempo*”.

## **Anexo**

### **Conclusiones de la XLVI Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Bariloche 22 al 25 de setiembre de 2009.**

VISTO el Tema II “Inscripción provisoria. Naturaleza jurídica. Efectos” y

#### CONSIDERANDO:

Los trabajos presentados sobre el tema; el amplio debate habido sobre él; la existencia de Opiniones discrepantes sobre la naturaleza jurídica y la coincidencia sobre otros aspectos;

#### POR ELLO

La *XLVI Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble*

#### DECLARA

El ingreso de los documentos de los comprendidos en el artículo 2 de la Ley Nacional 17.801 genera una inscripción o anotación. En el supuesto que de la calificación del mismo resulten defectos subsanables, dicha inscripción o anotación se practicará con carácter provisional conforme lo establece el artículo 9 inc. b) de la referida ley.

Ellas mantienen la prioridad que el documento inscripto o anotado provisionalmente hubiera obtenido con el ingreso y genera efectos publicitarios con relación al acto o negocio jurídico contenido en el título observado, que pueden valorarse de distintos modos según la interpretación y la normativa reglamentaria vigente en cada Registro.

## **Notas extendidas**

**10.** “No podemos decir que el tercerista es titular de un derecho real perfecto por cuanto para ello, deberá tener el título o sea la escritura, (2602 y 2609 del C.C.), la tradición pública (arts. 577, arts. 1184 inc. 1 2602 del mismo texto legal) y aún la registración, pero sí que frente a la posterior inscripción de la cautelar, goza de la “publicidad posesoria”. por cuanto señalan que la publicidad posesoria permite que el embargante conozca o pueda conocer, mediante una mínima conducta diligente, el estado posesorio del inmueble. Tribunal: Quinta Cámara Laboral, 1Circ. Mendoza, Fallo N°: 05190012, 07-02-2005, Libro A4875 Fojas: 070 Expediente N° 4875 - Escobar Luis E. c/ Salvador Puy Hnos. S.A. p/ Ord. s/Tercería. Suprema Corte de Justicia de Mendoza en pleno. El embargo trabado antes de la enajenación por boleto le es oponible. El adquirente de un inmueble por boleto, con

fecha cierta, buena fe y pago del 25%, tenga o no posesión, haya o no inscripto en el registro tiene preferencia. ED t.147, 437 (1991).

“Vázquez, César Horacio y otro c/ Mansilla, Eduardo Horacio y otros - Tercería de posesión- s/ Queja por denegacion del Recurso de Inconstitucionalidad”, CSJSanta Fe 5/8/2009. Reg. A y S t 232 p. 386-388. Preferencia de la posesión sobre el embargo posterior –cuyo levantamiento se ordena- recaído en el inmueble objeto de la tercería de posesión incoada en el sub lite. Tal decisión es impugnada por el compareciente mediante el recurso de inconstitucionalidad que regula la ley provincial 7055. Se rechaza la queja.