

CERTIFICADOS E INFORMES
del Registro de la Propiedad Inmueble (ley 17.801)

por
Luis MOISSET de ESPANÉS

Publicado en Revista Notarial de Córdoba, año 1971, N° 21, p. 63, y en el E.D. 40-723.

I. El principio de publicidad

El objeto primordial que persigue el denominado derecho registral, es lograr la adecuada publicidad de las relaciones o situaciones jurídicas existentes. La necesidad de mejorar los sistemas de publicidad se hace sentir especialmente en el campo de los derechos reales¹, donde el Código de Vélez Sársfield, siguiendo los cauces trazados por el derecho romano, mantenía a la *tradición* como medio de publicidad. El único avance que se había operado en este terreno era la previsión contenida en el cuerpo legal de que las hipotecas debían inscribirse en la oficina correspondiente. Esta solución se inspiraba en las leyes españolas que, a partir de las Reales Pragmáticas de 1539, 1558 y 1713, habían creado oficinas destinadas a registrar los gravámenes (censos e hipotecas) que pesaban sobre la propiedad inmobiliaria.

Se comprende fácilmente que los primeros pasos en materia de publicidad registral se hayan anotado con relación a los censos e hipotecas, por cuanto tales derechos, en razón de su propia naturaleza, no tenían exteriorización posesoria, lo que

¹.Adviértase, sin embargo, que no es el único terreno donde la publicidad se logra mediante la inscripción en registros, pues desde muy antiguo se practica el registro de los actos vinculados con el estado civil y la capacidad de las personas (matrimonios, nacimientos y defunciones) y más recientemente se han creado los llamados registros públicos de comercio.

hacía indispensable buscar una forma de publicidad diferente.

Pese a que el autor de nuestro Código se pronunció en contra de la extensión de la publicidad registral a otros derechos reales², las necesidades del comercio jurídico impulsaron a las provincias a crear registros inmobiliarios³ para dar mayor seguridad a las transacciones y permitir que el adquirente conociese la situación jurídica en que se encontraban los bienes que se le transmitían.

Finalmente, las reformas introducidas por la ley 17.711 al artículo 2505 del Código Civil, exigiendo la inscripción de los derechos reales sobre inmuebles para su oponibilidad a terceros, y la ley 17.801 -dictada como consecuencia de la anterior- creando el Registro Inmobiliario con carácter nacional, han generalizado las exigencias registrales.

Concretamente, el nuevo texto del artículo 2505 exige que:

"La adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda. Esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas".

Esta norma tiende a proteger a las personas que desconocen, por falta de la debida publicidad, la verdadera situación jurídica de los bienes. Por eso, completando la idea, dispone el artículo 20 de la ley 17.801 que:

"Las partes, sus herederos y los que han intervenido en la formalización del documento, como el funcionario autorizante y los testigos en su caso, no podrán prevalerse

².Aconsejamos la lectura de la nota final al título de la hipoteca, generalmente denominada nota al artículo 3203, donde el codificador expone de manera detallada su pensamiento sobre el particular.

³.Generalmente se organizaron como registros de tipo personal, y aunque su constitucionalidad fue discutida, en la práctica se acataron sus disposiciones.

de la falta de inscripción, y respecto de ellos el derecho documentado se considerará registrado...".

En tal hipótesis no puede alegarse la falta de publicidad, porque la finalidad misma de la publicidad es que los interesados tomen conocimiento de los actos; las personas enumeradas en el mencionado artículo 20 de la ley 17.801 conocen, o deben conocer (los herederos), la situación del inmueble, razón por la cual no es menester mayor publicidad. Creemos que una correcta interpretación de esta norma nos lleva a la conclusión de que tampoco podrá prevalecerse de la falta de publicidad cualquier persona que tenga conocimiento efectivo del acto, pues la enumeración allí contenida no es taxativa.

Pero, dejando de lado este problema, debemos insistir en que el Registro encuentra su justificación en la necesidad de dar publicidad a las relaciones o situaciones jurídicas existentes, y brindar de esta manera protección efectiva a todas las personas interesadas. Esta finalidad es uno de los principios rectores de toda ley registral, que no cumpliría sus objetivos si los interesados no lograsen acceso al Registro para tener de esa manera conocimiento de la situación real del inmueble.

La ley 17.801 consagra el principio de publicidad en el primer párrafo del artículo 21, cuando nos dice que:

"El Registro es público para el que tenga interés legítimo en averiguar el estado jurídico de los bienes, documentos, limitaciones o interdicciones inscriptas...".

Resulta, pues, indispensable, que las leyes registrales -en cumplimiento de este principio- reglamenten la forma en que los interesados pueden tomar conocimiento de los antecedentes que existen en el Registro, esto se logra por dos vías: a) concediéndoles acceso directo a los archivos y b) expidiendo constancias de los documentos y datos que en ellos se encuentran.

II. Acceso directo al Registro

Consiste en permitir a los interesados que efectúen

personalmente sus indagaciones sobre los documentos archivados o las fichas registrales. Por lo general, sólo se admite en los sistemas más primitivos, pues produce graves inconvenientes, tanto para quien debe efectuar la búsqueda en el propio recinto del Registro, indagando en sus archivos, para extractar los datos que considere necesarios, o copiar íntegramente algunos documentos, cuanto para el propio Registro, que al poner las constancias originales al alcance de terceros, corre el riesgo de que -aun sin que medie mala fe- se deterioren documentos de importancia.

Por esta razón, nuestra ley 17.801 restringe al mínimo las posibilidades de acceso directo, previendo en la segunda parte del artículo 21 que:

"... Las disposiciones locales determinarán la forma en que la documentación podrá ser consultada sin riesgo de adulteración, pérdida o deterioro".

Las restantes disposiciones del capítulo V tratan de las diferentes constancias que expedirá el Registro para cumplir sus fines de publicidad, lo que nos permite afirmar que la posibilidad de consulta directa tiene carácter excepcional y debe quedar reservada para casos como el de investigaciones de tipo histórico o estadístico por ejemplo.

III. Constancias expedidas por el Registro. La fe pública registral

Los inconvenientes del acceso directo al Registro se suplen expidiendo a los interesados constancias de las inscripciones o documentos que en él existen. Tales constancias pueden ser de dos tipos: simples informes o certificados.

En este sistema el interesado solicita al Registro los datos que le son necesarios; la oficina realiza la búsqueda de antecedentes y otorga -según los casos- copia íntegra, o un extracto de los asientos.

De esta forma se asegura la publicidad, objetivo primordial del Registro, sin las desventajas de la consulta

directa. Incluso, esas constancias protegen más ampliamente los intereses de las partes, porque son instrumentos públicos (artículo 979, inc. 2º, Código Civil), que hacen plena fe de su contenido, sirviendo de prueba de que los datos que suministran corresponden fielmente a la situación registral del inmueble, con lo que se integra la llamada fe pública registral.

Adviértase que en nuestro sistema la fe pública registral se limita a asegurar solamente aspectos formales; y no alcanza a los aspectos sustanciales, es decir, a la titularidad del derecho. Esto surge de lo establecido en el artículo 4º de la ley, al disponer que:

"La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes".

Si por cualquier causa un título defectuoso o nulo ha sido admitido en el Registro, su inscripción no borrarán los vicios y tanto el asiento registral, como las constancias que en su virtud se otorguen, solamente servirán de prueba de que esos títulos existen y están inscriptos.

Sin embargo las declaraciones del Registro respecto a la situación registral del inmueble -es decir el aspecto formal- tienen gran valor porque son instrumentos públicos que hacen plena fe, y sólo podrán ser destruidas por una querrela de falsedad (artículo 993, Código Civil).

Además, los derechos que no están inscriptos -y esto surge del certificado- no serán oponibles a terceros (artículo 2º de la ley).

IV. Certificados e informes. Concepto y función

Bajo la denominación genérica de *informes* pueden comprenderse todas las constancias que expide el Registro para dar conocimiento de los derechos en él inscriptos. Este significado amplio de los *informes* corresponde a la primera acepción del verbo *informar*, que de acuerdo con el Diccionario de la Real Academia es *dar noticia* de una cosa.

Se explica, pues, que en algunas leyes se utilice el término de manera genérica, englobando tanto a los *simples informes*, cuanto a las *certificaciones* que expide el Registro. Pero, en el lenguaje técnico empleado por la ley 17.801, es necesario distinguir claramente los *informes* de los *certificados*.

El *informe*, en sentido técnico, cumple solamente la función de publicidad, y es el documento que expide el Registro para dar noticia sobre cualquiera de las constancias que en él obran. El informe puede referirse a la situación jurídica actual de determinados bienes, o a las mutaciones que ha sufrido en el tiempo; puede consistir en un extracto de datos, o en la copia íntegra de documentos, según las necesidades del caso, pero, en todas las hipótesis, insistimos, sólo tiene como finalidad hacer conocer datos inscriptos y, aunque goza de fe pública, no garantiza la inmutabilidad de las situaciones jurídicas que hace conocer. En consecuencia, como lo veremos luego, los simples informes no tienen plazo de vigencia.

A estos informes se refiere el artículo 27 de la ley registral, cuando dice que, además de los certificados:

"... el Registro expedirá copia autenticada de la documentación registral y los informes que se soliciten de conformidad con la reglamentación local".

El certificado, en cambio, es una constancia expedida por el Registro, que no solamente hace conocer la situación en que se encuentran *actualmente* los bienes, sino que *garantiza* su inmutabilidad durante un plazo que establece la propia ley registral⁴, es decir, se proyecta hacia el futuro, para dar seguridad a los interesados de que el negocio jurídico que piensan celebrar con respecto a esos bienes, no se va a ver afectado por un cambio de la situación registral, como sería la aparición de gravámenes, inhibiciones o embargos posteriores.

La exigencia de la certificación, como medida de garantía para toda operación inmobiliaria, se encuentra estable-

⁴. A este período le denominamos "plazo de vigencia" del certificado.

cida en el artículo 23 de la ley, que dispone:

"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 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".

No es ésta la oportunidad de analizar críticamente el artículo precedentemente transcrito, ya que sólo procuramos aquí poner de relieve la necesidad de los certificados para la realización de estos actos, y la doble función que cumplen dichos certificados: garantía y publicidad. Pero no queremos dejar pasar la oportunidad sin señalar lo que consideramos un defecto de la organización registral en el derecho argentino; esta norma hace referencia a las constancias que obren en el Registro inmobiliario sobre el *estado de las personas*, lo que se vincula en especial con las inhabiliciones. Nosotros creemos que una buena organización registral debería concentrar todo lo relativo al estado y capacidad en el *Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas*, donde tendrían que asentarse, como anotaciones marginales de la partida de nacimiento, todas las constancias que sirvan para exteriorizar un cambio en su capacidad, a saber: inhabilitaciones o interdicciones; emancipaciones y su posible revocación; matrimonios y divorcios; e, incluso, la muerte del cónyuge, porque el viudo queda liberado de la exigencia del *consentimiento conyugal*. De esta forma podría brindarse también un informe completo de la capacidad de la persona, pero no estaría a cargo del Registro de la Propiedad Inmueble, sino del Registro Civil.

Dejando de lado esta digresión, insistimos en que los informes cumplen una mera función de publicidad; el certificado, en cambio, además de hacer conocer la situación registral

actualmente existente, garantiza su inmutabilidad durante los plazos de vigencia que estudiaremos a continuación.

V. Plazo de vigencia de los certificados

Entre el momento en que el Registro expide el certificado y el otorgamiento de la escritura pública, transcurrirá forzosamente un lapso, ya que es imposible que el escribano estudie los informes, redacte el documento y reúna a las partes en ese mismo instante. Contemplando esa realidad, la ley otorga a los certificados un plazo de vigencia, que es más prolongado en los casos en que el escribano tiene su oficina en lugares más apartados del Registro que expide el certificado.

La ley 17.801 contempla tres hipótesis distintas, según que el escribano resida: a) en la misma ciudad en que se encuentra el Registro; b) fuera de la ciudad, pero en la misma provincia; y c) en otra provincia.

Dispone al respecto el artículo 24:

"El plazo de validez de los certificados, 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...".

Se admite también la posibilidad de que las reglamentaciones provinciales concedan plazos de vigencia más extensos a los certificados, en atención a las particulares dificultades de comunicación que puedan existir con ciertas zonas, o cualquier otra circunstancia que lo haga necesario.

Esta hipótesis está contemplada en la última parte del ya mencionado artículo 24:

"... Asimismo, cuando las circunstancias 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".

Literalmente interpretada, la norma sólo concede a las leyes provinciales la facultad de prolongar los plazos de vigencia de los certificados librados para escribanos que están dentro de la misma provincia, pero no para las certificaciones pedidas por escribanos o funcionarios de otras provincias. No conocemos que en la práctica se haya hecho uso de esta facultad por ninguna ley reglamentaria provincial, y el desarrollo técnico de las comunicaciones hace que parezca innecesaria la concesión de plazos de validez más prolongados.

Destaquemos también otra de las diferencias entre los certificados y los informes, que surge del segundo párrafo del artículo 24. Los simples informes, medio de conocimiento de la situación registral, deben darse a cualquier persona que tenga interés legítimo en conocerla y las reglamentaciones locales deben asegurar un acceso amplio al Registro, pues de lo contrario sus normas adjetivas violarían la disposición de fondo, que consagra el principio de la publicidad en el artículo 21, cuando expresa:

"El Registro es público para el que tenga interés legítimo en averiguar el estado jurídico de los bienes, documentos, limitaciones o interdicciones inscriptos".

Y en sentido concordante encontramos disposiciones como la del artículo 44 de la ley 17.417 (que organiza el Registro de la Capital Federal), en la que se establece:

"Se considera que tiene interés legítimo en averiguar el estado de los bienes, títulos, limitaciones o interdicciones inscriptos:

- a) El titular registral o quien justifique representarlo;
- b) Quienes ejerzan las profesiones de abogado, escribano, procurador, ingeniero y agrimensor;
- c) Los gestores de asuntos administrativos y judicia-

les reconocidos como tales ante el organismo, y personas debidamente autorizadas por los profesionales mencionados en el inciso anterior;

d) Los representantes de las instituciones crediticias oficiales y de los poderes públicos y sus organismos.

En cada caso, el consultante deberá exhibir la documentación que acredite el carácter que invoca y justifique el interés relacionado con la consulta".

Lógicamente, la ley nacional 17.801 no podía incluir una norma semejante, pues se trata de disposiciones adjetivas que, en virtud de lo dispuesto por nuestra Constitución, corresponden a las provincias, pero éstas -al reglamentar la ley de Registro- deberán adoptar soluciones semejantes, en lo que se refiere a las personas legitimadas para solicitar informes.

En cambio, en materia de certificados, se encuentran restricciones importantes, pues como ellos sirven de base para actos que deben ser autorizados por escribanos o funcionarios públicos, sólo éstos se encuentran facultados para solicitarlos.

En tal sentido, dispone el segundo párrafo del artículo 24:

"Queda reservada a la reglamentación local, determinar la forma en que se ha de solicitar y producir esta certificación y qué funcionarios podrán requerirlas..."

En esta hipótesis ya no es toda persona "que tiene interés legítimo", sino solamente los "funcionarios" (incluidos los escribanos), que sean autorizados por las leyes reglamentarias provinciales.

VI. Bloqueo registral

El problema de la vigencia de los certificados no se reduce al hecho de que el escribano está obligado a extender la escritura durante ese término, sino que se proyecta también en otros campos.

¿Qué ocurriría si durante el término de vigencia de un

certificado se admitieran actos que variasen la situación registral de los bienes? El tercero que contrató, confiado en la certificación expedida días antes, se vería sorprendido en su buena fe, y sus legítimos intereses quedarían desprotegidos. Por ejemplo: un certificado expedido el 10 de junio expresaba que Enrique era propietario del inmueble, y que no existía ningún gravamen; Ricardo, confiado en esta constancia, adquiere el bien y paga totalmente el precio el día 15 del mismo mes, pero el 14 se ha presentado otra escritura, enajenando el mismo bien a Carlos, o constituyendo un usufructo, o gravándolo con una hipoteca. ¿En qué situación quedaría el adquirente? y adviértase que el cambio de situación registral podría resultar de circunstancias extrañas al enajenante -Enrique- y sin que mediase de su parte mala fe, si un tercero trabase un embargo sobre el bien, o solicitase una anotación de *litis*...

Por ello las leyes de registros adscriben a estas certificaciones la garantía de la *inmutabilidad* de la situación registral durante el plazo de vigencia que la ley les acuerda, efecto al que nosotros denominamos *bloqueo registral*.

Optamos por esta denominación, y no la de *cierre registral*, porque no se impide de manera absoluta el acceso de otros actos al Registro, sino que se otorga prioridad al que se realiza en virtud de un certificado, que producirá todos sus efectos *como si no hubiese entrado ningún acto capaz de alterar la situación registral*. Pero, si el escribano no realiza el acto para el cual había pedido el certificado o lo realiza después de vencida su vigencia, se levanta el bloqueo y adquieren plena validez los otros actos (embargos, gravámenes, transmisiones, etc.), desde la fecha en que hubiesen sido presentados.

Aclaremos el punto con un ejemplo: el Registro de Córdoba expide un certificado el 2 de agosto a un escribano del interior de la provincia; el 4 se presenta un embargo y el 25 otro escribano pide un nuevo certificado. Si el primer escribano, que hemos mencionado, otorga la escritura de venta del inmueble antes del día 27 de agosto (es decir dentro de los veinticinco

días que le otorga el artículo 24), se considerará que el embargo no ha tenido entrada, porque el Registro estaba bloqueado, y el bien se transmite totalmente libre. En cambio, si no se efectúa esa escritura dentro del plazo de vigencia del certificado, se levanta el bloqueo; se anota definitivamente el embargo, entrado el día 4, y en el certificado que se expida al segundo escribano constará la existencia del embargo.

La ley prevé la mecánica para la inscripción de estos actos en el artículo 25, que dispone:

"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...".

Antes de continuar con la lectura del artículo deseamos advertir que el bloqueo registral se extiende no sólo al período de vigencia del certificado, sino también durante los cuarenta y cinco días siguientes, pues si la escritura se hubiese otorgado el escribano gozaría de ese plazo para inscribirla (artículo 5°). Es decir que es menester sumar cuarenta y cinco días a los plazos de vigencia, y de esa forma se obtendrán como períodos máximos de cierre, a contar de la expedición del certificado, sesenta, setenta o setenta y cinco días, según que el escribano se domicilie en la ciudad en que se encuentra el Registro, en la misma provincia, o fuera de la provincia.

Prosigue el artículo 25:

"... más el del plazo a que se refiere el art. 5°, 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".

Advertimos que el bloqueo puede prolongarse aun después de presentado el documento, pues si el Registro encuentra vicios subsanables, sólo procederá a inscribirlo provisionalmente, y

concederá al interesado un plazo de ciento ochenta días - prorrogables- para subsanar los defectos (artículo 9º, inc. b), En esta hipótesis se mantendrá el bloqueo registral durante las prórrogas acordadas por el Registro.

Insistimos, también, en que el *bloqueo* no produce el *cierre* absoluto, ya que se tomará nota provisoriamente de los actos o documentos que se presenten y que podrían reflejar una variación del estado registral de los bienes, para el caso de que no se efectuase en tiempo apto el acto para el cual se solicitó el certificado. Incluso pueden expedirse nuevos certificados correspondientes al mismo inmueble, pero en ellos deberá hacerse constar la existencia del bloqueo, lo que en la práctica se logra mediante la *advertencia especial acerca de las certificaciones anteriores* que se hubiesen despachado durante el período de bloqueo y, aunque la ley no lo diga expresamente, esas nuevas certificaciones deberán hacer constar también los documentos que se han inscripto provisoriamente y que se encuentran bloqueados, pues si el bloqueo se levantara adquirirían plena validez a partir de su fecha de presentación.

Queremos destacar ahora la diferencia que hay entre *plazo de vigencia* del certificado y **bloqueo registral** porque no son conceptos sinónimos. El bloqueo registral es un efecto de la vigencia del certificado, pero también puede tener su origen en otras causas -que ya hemos mencionado- como ser el plazo que la ley concede para la inscripción de la escritura, o el plazo que el Registro otorga, después de la inscripción provisional, para subsanar defectos del documento.

Vemos así que el bloqueo registral puede extenderse mucho más allá del plazo de vigencia del certificado.

Hemos dicho ya que un escribano de la misma ciudad del Registro podría -hipotéticamente- inscribir una escritura hasta setenta días después de expedido el certificado, si la labró el último día en que éste tenía validez y se tomó el máximo de cuarenta y cinco días previstos en el artículo 5º, para inscribirla; pero si el escribano labra la escritura a los dieciséis

días de expedido el certificado -es decir luego de haber caducado su vigencia- el bloqueo registral ya se ha levantado y deberá darse prioridad a cualquier cambio que se haya producido en ese plazo, aunque pretenda inscribirse la escritura ese mismo día dieciséis.

Veamos otro ejemplo: se extiende la escritura a los cinco días de expedido el certificado -es decir dentro de su plazo de vigencia- y el Registro continúa bloqueado cuarenta y cinco días a partir de la fecha de instrumentación del acto (artículo 5°), o sea por un total de cincuenta días. Si se presenta la escritura el día cincuenta y uno -es decir cuarenta y seis después de su instrumentación- estará fuera de término y se habrá producido el levantamiento del bloqueo y la entrada al Registro de los actos vinculados con ese bien que se hayan presentado durante el período intermedio.

En conclusión:

a) No debe confundirse plazo de vigencia de los certificados con bloqueo registral.

b) El bloqueo registral es una consecuencia que la ley adscribe tanto a los plazos de vigencia de los certificados, como al plazo de inscripción de la escritura, y al período que se otorga para subsanar vicios del documento, cuando sólo fuere anotado provisionalmente.

VII. Caducidad de los certificados

Los certificados producen los efectos de una anotación preventiva (artículo 25) y, en consecuencia, al igual que éstas, caducan de pleno derecho por el transcurso del tiempo que las leyes fijan para su vigencia (artículo 37). En este caso -caducidad de los certificados- los plazos de validez están previstos en el artículo 24, que ya hemos estudiado. Vencidos estos plazos los certificados pierden de manera automática todo valor.

En consecuencia, el escribano, para cumplir con la

exigencia impuesta por el artículo 23 de la ley, deberá labrar la escritura antes de que opere la caducidad del certificado, y si no hubiese podido realizarla, tendrá que solicitar un nuevo certificado.

Insistimos en que la vigencia de los certificados caduca de pleno derecho, y su caducidad produce el levantamiento del bloqueo registral, lo que hace indispensable, para seguridad de los interesados, que se requiera un nuevo certificado antes de otorgar el acto.