

EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 242/1983.-

CNACIV. SALA “A”- RCA 1655 – 29-02-1984

Autos “DEL BLANCO SUSANA S/ RECALIFICACIÓN”

AUTOS Y VISTOS:

El objeto fundamental del Registro de la Propiedad es establecer un adecuado sistema de publicidad que proteja los derechos de las terceros, pues si se tiene en cuenta el valor “erga omnes” de los derechos reales, resulta de entera necesidad que dichos terceros puedan informarse del estado de dominio del inmueble. Es por ello que el art. 21 del decreto ley 17.801/68 permite a quienes tengan un interés legítimo, averiguar el estado jurídico de los bienes, documentos, limitaciones o interdicciones inscriptas.

Claro está, que el mero conocimiento del estado registral de un bien resulta insuficiente para proteger adecuadamente las derechos de los terceros, pues en virtud del consagrado principio de “prioridad”, cuyo objetivo radica en otorgar preferencia al acto registrable que primero ingrese al Registro, contra cualquier otro acto que se pretenda inscribir -aunque el título fuese de fecha anterior- (conf, art. 17 y 19), el comprador de buena fe correría el riesgo de que -entre la fecha en que tomó conocimiento del estado registral y el ingreso del documento que transmite al dominio- se inscribiera otro -cambio de dominio o medida cautelar- que amparado en el mencionado principio burle su derecho. Es por ello que el art. 25 del decreto ley mencionado dispone que una vez otorgado el certificado que informa el estado jurídico del inmueble, es produce el denominado “bloqueo registral”, el cual, si bien no impide el ingreso de otros documentos, condiciona su anotación definitiva al ingreso en término del instrumento para el cual se expidió el informe que lo produjo. Es decir, que si el escribano no realiza el acto para el cual había pedido el certificado, o lo realiza una vez vencido 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.

Ahora bien, en el sub-examen el Registro de la Propiedad se opuso a registrar la escritura de venta otorgada por el escribano Del Blanco en virtud de haber ingresado una medida de no innovar proveniente del Juzgado Nacional en lo Especial Civil y Comercial nº 7. Tal actitud, no cabe duda que se encuentra en serio conflicto

con las disposiciones recordadas precedentemente, y en especial con el art. 162 del decreto 2080/80 que reglamenta la ley 17.801, que determina el procedimiento que el Registro debió haber observado ante la traba de la medida cautelar.

Cierto es que la redacción del oficio, cuya copia obra a fs. 34 pudo motivar confusión en cuanto al alcance de la medida, pero ello no era óbice para levantar el bloqueo cuyo objetivo, cómo se dijera, no es otro que proteger al comprador.

Solo a mayor abundamiento, cabe destacar que, conforme surge del certificado del Secretario de la Sala, que el propio juzgado a fs. 117 de los autos: "Nela S.R.L. c/ Gonzalez, Gerardo y otro s/ ejecutivo" ordenó el levantamiento de la cautela, en virtud de que a la fecha de su traba, la venta ya se había producido y de mantenerse, se afectaban derechos da terceros. En virtud da lo expuesto, se revoca la resolución de fs. 36/40 del Registro de la Propiedad Inmueble

FIRMADO: JORGE ESCUTI PIZARRO - FÉLIX R. DE IGARZÁBAL - ALFREDO DI PIETRO