

## EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 315/1998

**CNACiv. Sala "R", 28-05-2002 R.:349734**

**"MAINO CARLOS ALBERTO C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE  
315/98"**

### **Y VISTOS; Y CONSIDERANDO:**

Llegan estos autos al Tribunal con motivo del recurso de apelación interpuesto y fundado a fs. 57/59 por el Escribano Carlos Alberto Maino contra la resolución dictada por el Registro de la Propiedad Inmueble el 29 de abril de 2002 (fs. 55).

El derecho registral inmobiliario se refiere al conjunto de principios y normas destinados a reglar la organización y el funcionamiento de los organismos estatales encargados de receptar fundamentalmente los actos y documentos concernientes a los derechos reales o a los que afectan, relativos a los inmuebles, así como también las formas y resultados de tales registraciones y, por último, los efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de ella (conf. Molinario, A. E., "Curso de Derecho Registral Inmobiliario", Buenos Aires, Registro de la Propiedad Inmueble, 1971, pág. 26) constituyendo su objeto, la publicidad de ciertos hechos y actos para dar seguridad a relaciones nacidas extraregistralmente. Por tanto, la razón de ser del derecho registral inmobiliario es el de ser un instrumento de seguridad (conf. Sing, José V., "Qué es e Derecho Registral Inmobiliario", en Revista del Notariado, n° 746, pág. 333; C.N. Civ., esta Sala, R... 179.309 del 26-12-95).

Ahora bien, no se encuentra discutido en la especie que, luego de diversas prórrogas, la autoridad administrativa caducó los asientos que, inscriptos provisionalmente, pretendían registrar la compraventa celebrada con intervención del notario recurrente (ver fs. 62 vta../63 vta., asiento 14 y sus remisiones; fs. 58, último párrafo)

Ello establecido, dada la caducidad de pleno derecho de las inscripciones o anotaciones provisionales cuando transcurre el plazo de su vigencia (conf. art. 9, último párrafo de la ley 17.801), va de suyo que la requisitoria de la prórroga debe ser previa al vencimiento de dicho plazo primitivo. La omisión no es reparable a posteriori de este acontecimiento, porque en ausencia de renovación oportuna de la inscripción provisional, su plazo ha de entenderse inexcusablemente perentorio, en concordancia con la prioridad eminentemente contingente conferida al documento a su ingreso al Registro y al carácter excepcional, de interpretación restrictiva, del beneficio de inscripción mismo acordado a un documento prima facie no ajustado a los extremos de legalidad exigibles, según surge de una calificación registral consentida por el interesado (conf. Coghlan, Antonio R., "Teoría General de Derecho Inmobiliario Registral", Ed. Abeledo Perrot, pág. 150). Se comprende, además, que la precariedad de la, prioridad que corresponde a un derecho que sólo goza de una inscripción provisional no puede ser apuntalada en forma tardía y, por ello, a expensas de la prioridad definitiva alcanzada por otro derecho, que la tenía sólo condicional (arg. arts. 528 y conc. del Código Civil) y sujeta a la no supervivencia de aquella inscripción provisional (conf. art. 18 incisos b y c, 19, 40 y concordantes de la ley 17.801; autor y lugar cit.). Ello es precisamente lo que aconteció en autos, al caducar la última prórroga el 9 de noviembre de 1998 (ver fs. 63, asiento 13) y presentarse nuevamente el documento el 12 de noviembre siguiente (ver fs.13, fs.16 y fs.63 vta., asiento 15), cuando ya existían anotados provisionalmente dos embargos anteriores que no podían ser desconocidos (ver fs. 63, asientos 6 y 7).

No es óbice a esta solución la existencia del fallo plenario citado por el recurrente (Young, Tomás M.", del 16-8-71, publicado en LL. 143-375; E.D. 39-358; J.A. 1971-II-428), desde que de su lectura Íntegra se desprende que la doctrina allí sentada se basaba en que en aquel caso, a la fecha en que se planteó el conflicto entre el escribano recurrente y la Dirección de Registro de la Propiedad, se encontraba vigente la normativa del Código Civil anterior a la reforma introducida por la ley 17.711 (esp. art. 2505 y las leyes dictadas en su consecuencia), que no incluía entre sus previsiones precepto alguno

referente a la pérdida de efectividad del derecho de propiedad en supuesto de falta de registro.

Por lo expuesto, SE RESUELVE: Desestimar el recurso de apelación interpuesto a fs. 57/59.

Notifíquese por Secretaría y devuélvase.-

**Firmado:** HUGO MOLTENI – ANA MARIA LUACES – JORGE ESCUTTI  
PIZARRO.