

EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 64/1995

CNACiv Sala “L” 13-11-1995.-

“GIROLA MARTÍNI, CARLOS A. S/ Recurso Registro de la Propiedad Inmueble” (Expte. Nº 49.511).-

VISTOS:

La publicidad que brinda el Registro de la Propiedad Inmueble se cumple de dos modos: por la exhibición de los asientos registrales y por las certificaciones que efectúa. En este último supuesto, expedido un certificado en los términos del art. 22 de la ley 17.801, la anotación prevista en el art. 25 de la citada ley produce los efectos de una anotación preventiva que causa una reserva de prioridad para el derecho que surja de aquel acto, siempre que este se inscriba o se instrumente dentro de los plazos legales.

Esta reserva de prioridad que otorga la anotación de la expedición de un certificado de dominio y su objeto en el folio correspondiente al inmueble, produce el cierre o el bloqueo registral, que garantiza a quién lo solicitó la inmutabilidad de la situación registral hasta tanto se cumplan los plazos previstos por los art. 5 y 22 de la ley 17.801 y concede carácter de provisional y sujeto a la inscripción dentro de dichos términos, a las anotaciones que ingresen con posterioridad.

Por tal motivo, no puede el Registro de la Propiedad Inmueble oponerse a registrar la escritura de venta otorgada cuando dentro del plazo de vigencia de los certificados ingresó una medida cautelar, pues ello vulnera seriamente las disposiciones registrales y así lo resolvió la Sala A de esta Excma. Cámara Nacional en los autos “Del Blanco, Susana s/Recalificación Inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble”, con fecha 29 de febrero de 1984, citado por el recurrente. Sin embargo, cuando la orden judicial no consiste en la traba de una

medida cautelar sino en la “paralización del trámite inscriptorio”, no resulta aplicable la mencionada normativa pues no se trata de una cuestión de prioridad de inscripciones, sino de un mandato judicial dirigido específicamente a la suspensión de la inscripción. En efecto, en el caso, conforme de las constancias de fs. 14, el Señor Juez de Instrucción ordenó la paralización del trámite, sin que quepa al Registro de la Propiedad Inmueble examinar la procedencia de la medida y dado que no se trata de ingresar una medida precautoria alterando el estado registral del inmueble, no se advierte que la cuestión planteada se encuentre en conflicto con las normas legales citadas, máxime cuando la resolución recurrida expresa claramente que se mantendrán “sine die” los efectos del referido ingreso, hasta tanto desde la causa judicial mencionada, en la cual se dispuso la suspensión referida, sea cancelada” (fs. 30), circunstancia que aventa la posibilidad de mutación en la situación jurídica del inmueble.

Por ello, el Tribunal Resuelve: Confirmar la resolución de fs. 30. Se encuentra vacante una Vocalía (art. 109 del Regl. Just. Nacional.)

Regístrese y devuélvase.

FIRMADOS: JORGE ALBERTO GIARDULLI – EMILIO M. PASCUAL