

REVISTA REGISTRAL

**REVISTA  
REGISTRAL**

VII.4  
1983 3 (7)

PRIMER CASO:

¿Qué requisitos formales son necesarios para la solicitud de prórroga?

De conformidad a lo reglado en el artículo 9º, inciso b) de la Ley nacional 17.801, si por efecto de la calificación el Registro observa un documento presentado para su registración, y los efectos de que adoleciera fueran subsanables, lo anotará PROVISIONALMENTE por el plazo de CIENTO OCHENTO DIAS, contando desde la fecha de su presentación, y prorrogables por períodos determinados, a petición fundada del requirente.

De lo dicho se desprende:

1) Que se trate de una inscripción provisoria, esto es con reserva de prioridad, fácilmente transformable en definitiva ante la subsanación de los defectos observados en la calificación. No procede la prórroga de una inscripción condicionada, ya que ésta es definitiva.

2) La inscripción provisoria se cuenta desde la fecha de presentación del documento y no desde la toma de razón de la misma.

3) El plazo de 180 días que se otorga originariamente a un documento observable, deberá contarse por aplicación del artículo 23 del Código Civil, esto es desde la media noche en que termina el día de su presentación (artículo 24, Código Civil).

4) La petición o solicitud de prórroga deberá formularse por escrito antes del vencimiento del plazo e ingresarse por Departamento Recepción y Prioridades (Sector Expedientes) para su consideración y otorgamiento.

5) La solicitud, de conformidad a lo preceptuado en el artículo 6º de la Ley 17.801, deberá ser hecha: a) Por el autorizante del documento que se pretende inscribir o anotar, o su reemplazante legal; b) Quien tuviere interés en asegurar el derecho que se ha de registrar. En este último caso deberá acreditar que actúan por derecho propio o justificar su interés personal; juicio de la Dirección y autenticar su firma por escribano público. En todos los casos, en la solicitud de prórroga deberá fijarse un domicilio en la ciudad capital de la Provincia.

6) La petición deberá ser fundada. La prórroga sólo podrá ser concedida si se invocan motivos valederos, nítidamente expuestos, analizándose la presentación con carácter restrictivo. El plazo solicitado, al igual que el acordado, en ningún caso podrá ser mayor que el de la inscripción provisional.



7) Si ya se hubiera otorgado una prórroga, para conceder una nueva, deberán extremarse los análisis de los motivos por la que se solicita, debiéndose rechazar si ellos son imputables a falta de diligencia del peticionante. Debe interpretarse que es una situación de excepción, por lo que no debe mantenerse un período prolongado a la inscripción provisoria.

8) La solicitud de prórroga deberá estar dirigida al asiento de presentación, por lo que su mención deberá ser completa, con indicación de fecha y número de entrada. Las sucesivas prórrogas se peticionarán con advertencia de la anterior. Si no se acompaña el Instrumento se hará constar la data del documento involucrado y, si es de origen notarial, además el número de escritura.

9) Si los ciento ochenta días de la inscripción provisional vencen en día inhábil, la solicitud de prórroga debe presentarse el día hábil inmediatamente anterior al de su vencimiento.

10) Los 180 días de la inscripción provisoria, o los que correspondan a una prórroga concedida, se cuentan en forma corrida (continua) desde la media noche en que comienzan y hasta la media noche en que fenecen. La inscripción provisoria es un plazo de caducidad, por lo que decae por el mero transcurso del tiempo, no siendo preciso al respecto, practicar un nuevo asiento de extinción.

11) La prórroga de la inscripción provisional deberá publicitarse sobre el asiento de dominio, por lo que es imprescindible su mención en el escrito de solicitud de la misma. La falta de observancia de cualquiera de los recaudos examinados, motivará el rechazo **in limine** de la solicitud, por lo que deberá **efectuarse una** nueva petición sin considerarse la fecha de la anterior; y sujeta a las prioridades que correspondieren según los plazos.

## SEGUNDO CASO:

Efectos que produce la registración de restricciones o inhibiciones voluntarias.

### **Inoponibilidad.**

Si bien la registración de las restricciones voluntarias y la registración de inhibiciones voluntarias (según recaigan sobre determinados bienes o sobre la generalidad de los bienes de una persona), está prevista por la Disposición 4 de fecha 28 de julio de 1967, en los artículos 1º al 7º; cabe aplicar a las mismas el criterio sostenido para el dictado de la Disposición 7 de fecha 16 de octubre de 1969 (Fianza).

Es decir, tanto la fianza como la restricción o la inhibición voluntaria confieren derechos típicamente contractuales de naturaleza personal, no contemplado por ende en la indicación taxativa del artículo 2503 del Código Civil o en leyes especiales.

En virtud de lo expuesto, y de lo que resulta del artículo 2º de la Ley 17.801, no es materia registrable, ni la restricción ni la inhibición voluntaria, ya que no son medidas precautorias ni tampoco derechos reales inmobiliarios.

Respecto del tratamiento que deberá darse toda vez que se ruegue la inscripción de documentos en los que se modifique, grave o transmita el dominio sobre inmuebles, y existieron anotadas restricciones y no hubieran sido canceladas, deberá procederse a la toma de razón de la documentación no obstante tales asientos, ya que las mismas no obstan a la inscripción definitiva del título.

### TERCER CASO:

#### **Registración del dominio menos pleno o imperfecto**

El asunto planteado nos lleva a los supuestos de dominio revocable o fiduciario.

Algunos autores encuentran que en los supuestos de adquisición de inmuebles para terceros (estipulación a favor de terceros), en donde se supone la existencia de una convención, produciría en el ámbito de los derechos reales un derecho fiduciario en los términos del artículo 2662 del Código Civil.

El fideicomiso, es una figura singular en la cual se nos presenta una trilogía a saber: Vendedor o fiduciante; comprador o estipulante y tercero o fideicomisario, que al insertarse en la relación real provoca una nueva modalidad en el dominio.

En el ámbito del Derecho Registral, y en el supuesto de inscripción de documentos que contengan tales convenciones, el asiento deberá confeccionarse consignando nítidamente con absoluta precisión las características esenciales a que se encuentran condicionados o subordinados los derechos, de tal manera que el cumplimiento de las cláusulas, condiciones o plazos condicionantes, puedan ser reflejados en un nuevo asiento por la registración de su documento portante.

### CUARTO CASO:

¿Puede válidamente constituirse la hipoteca en sede judicial sin observarse la forma notarial para su formalización?

La cuestión debe ser examinada a la luz de lo preceptuado en los artículos 3128 y 1184 inciso 1º) del Código Civil.



Breves consideraciones:

La hipoteca es un contrato FORMAL, es decir que debe observarse en su constitución las formas que la ley prescribe (artículo 3115). NO HAY OTRA HIPOTECA QUE LA CONVENCIONAL.

Dentro del sistema impuesto por nuestro Código Civil, la hipoteca ante todo debe ser formalizada en **Escritura Pública**. Se refiere la ley a las escrituras públicas otorgadas por Escribanos Públicos o por funcionarios autorizados para hacer sus veces en determinados casos: los Jueces de Paz o Cónsules en el extranjero.

Pero el artículo 3128 parte primera que comentamos, nos dice además que la hipoteca puede ser constituida por DOCUMENTOS QUE REUNAN ESTAS DOS CONDICIONES: 1) Servir de título al dominio o derecho real, 2) Ser expedidos por autoridad competente. Esta última parte del artículo que citamos tuvo incidencia hasta la sanción de la Ley Reglamentaria de la Escribanía General de Gobierno, en el orden nacional, dado que después de su sanción, la disposición que estudiamos ha perdido todo interés práctico. Ocurría que muchos actos jurídicos que ingresaban al Estado se otorgaban por simples resoluciones dictadas en los respectivos expedientes administrativos, como las concesiones de ferrocarriles, títulos de tierras públicas, etc., y en consecuencia si reunían las dos condiciones enunciadas más arriba, parecía lógico considerarlas suficientes para la constitución de hipotecas relacionadas con esos mismos actos.

La escritura pública exigida por la ley para su constitución es exigida **ad solemnitatem**, por eso es que dice el artículo: ... sólo puede ser constituida por escritura pública ...

De ahí que si la hipoteca se formaliza sin respetarse la forma exigida por la ley, ella será nula, careciendo de existencia legal.

El hecho que la ley determine que no hay otra hipoteca que la CONVENCIONAL, nos impone aceptar que para la constitución de la hipoteca se exige el concurso del deudor y del acreedor, y éste debe aceptarla en la misma escritura de su constitución o posteriormente.

Ahora bien, el hecho de la aceptación por parte del acreedor, no le quita el carácter de contrato UNILATERAL que posee la hipoteca, dado que el único que queda obligado es el deudor.

Tampoco debe aceptarse la opinión de que la hipoteca judicial debe asimilarse al embargo voluntario, dado que ambas tesituras son impropias. La VII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad (Rosario, 1970) se expresó en el sentido de que el embargo voluntario no tiene acogimiento en la legislación registral vigente, ni debe existir más embargo que el compulsivo y de carácter judicial.

En derecho procesal sólo se admite la voluntariedad del embargo cuando éste tiene carácter sustitutivo y el deudor lo ofrece sobre determinado bien para liberar otra cosa de su patrimonio de un embargo preexistente.