



cen

CENTRO DE ESTUDIOS NOTARIALES
de la Delegación Lomas de Zamora del
Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires

CUADERNO N° 5

OCTUBRE 2009





cen

CENTRO DE ESTUDIOS NOTARIALES
de la Delegación Lomas de Zamora del
Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires

CUADERNO N°5

OCTUBRE 2009



Director Académico: Rubén Augusto Lamber

Presidente: Eduardo Domingo Belmonte

Vice-Presidente: Oscar A. Margni

Secretaria: Silvina del Valle Colombo

Tesorera: Betiana Daniela Sini

Vocales Titulares: Lidia Beatriz Dopacio, Hugo Germinal López, Kelina Dinet López

Vocales Suplentes: Hilda Romero de Hefling, Susana Alicia Mariño y Federico José Rodríguez Acuña.

Comisión Revisora de Cuentas: Titular Maximiliano Ariel Flesler, Suplente: Nélide Haydeé González

Demás integrantes: María A. Ablático, Mariam Aramouni, Pablo A. Balero Reche, Daniela Belmonte, Jorge Biglieri, María Alejandra Borelli, Graciela Castelli, Enrique Guillermo Castro, Julián Castro, Rodolfo Luis Carballo, Roberto Alfredo Codegoni, Viviana Inés Charchir, Susana Copello; Maisa Di Leo Recalde, María de los Angeles Fernandez, Liliana Fernandez; Ana Lujan Genaro, Mariana Gómez Mariño, Gustavo Martin Gortari, Dora Gortari, Diego Ariel Hollmann, Laura Verónica Ison, María Gabriela Insúa, Carlos María Insúa, Cecilia Klachko, Leticia Krannichfeldt, Néstor Daniel Lamber, Carlos Alfredo A. Lauritsen Gargiullo, Mariano Lauritsen Gargiullo, Marina Lopez Pérez, Kelina Lopez, María Isabel Ludevid, Juan Carlos Melgarejo, Pablo Menutti, Ernesto Meydac, Javier Moreyra, Rubén Emir Otero, Cristina Ochoa, Marta Palomino, Marcelo Eduardo Perez Consentino, Sabina Podrez Yanis, Andrea Carla Poggi, Juan Ignacio Rabolini, María Alejandra Re, María de las Mercedes Rivas, Gabriel Rodríguez Roda, Telma Rodríguez Jiménez, Carlos Romanatti, Pablo Rojas Paz, Enrique Pablo Rojas Paz, Viviana Saia, Matias Sanchez Fontan, Julian Segura, Fernando Serret, Andrea Riganti Sepich, Jose Soldevila, Eliezer Tala, Alejandro Turjanski, Jorge Turjanski, Gónzalo Vásquez, María José Vinagre, Amelia Teresa Viacava, Néstor Villar, Gladys Vivas, María Fernanda Zarich, Susana Noemí Zolotnik de Ferdgelis, Felipe Cruz Henestrosa, Marina Ojeda, Guadalupe Zambiazzo, Claudio Torem, Laura Rodriguez, Mariana Hefling, Diego Maggi, Diego Miguez, Jorge Natiello, Marcela Paronzini, Ivana Fontana, Alejandro Margni, Patricia Ruberto de Santos.

JUNTA EJECUTIVA

Presidente: Not. Marcelo Eduardo Perez Consentino

Vicepresidente 1°: Not. José Narciso Jaime Soldevila

Vicepresidente 2°: Not. Alicia Noemí Broccardo

Secretario: Not. Federico José Rodríguez Acuña

Prosecretaria: Not. María Alejandra Borelli

Tesorero: Not. Jorge Daniel Biglieri

Protesorera: Not. María Isabel Ludevid

Miembros

Not. Ricardo Mariano Culler, Not. Rubén Emir Otero, Not. Osvaldo César Cortes, Not. Julian Matías Castro, Not. Maximiliano Ariel Flesler, Not. Eliézer Tala, Not. Mariano Xavier Lauritsen Gargiulo, Not. Mariela Silvia Alvarez, Not. Néstor Alberto Ulloa, Not. Mariam Silvina Aramouni, Not. Ezequiel José Streger, Not. Leticia Emma Garello, Not. Julián Segura, Not. Diego Ariel Hollmann, Not. María Enriqueta Fontan, Not. María De Las Mercedes Rivas, Not. María Alejandra Re.

Diseño Gráfico: Javier Gómez

Selección, armado y corrección: Betiana Daniela Sini y Rubén Augusto Lamber



Sumario

EDITORIAL p. 7

RECONOCIMIENTO POST MORTEM.

En homenaje al doctor Hector Portero. p. 8

I . ESTUDIOS

I.I. TRACTO SUCESIVO

Por Gabriel de REINA TARTIÈRE. p. 9

II . PRAXIS APLICADA

I. DONACION DE DINERO

Por Eduardo Domingo Belmonte. p.20

2. BIEN DE FAMILIA CONSTITUIDO POR CONCUBINOS CON HIJOS MENORES (familia de hecho): DERECHO DE FAMILIA, Y EL INTERES DE LOS MENORES

Por Néstor D. Lamber p. 21

3. SEGUNDAS O ULTERIORES COPIAS

Por Rubén Augusto Lamber. p. 28

4. ARTICULO 1007 DEL CODIGO CIVIL. ANALISIS DEL ALCANCE EN RELACION A LA EXPEDICION DE SEGUNDAS COPIAS

Por Magdalena Rojo. p. 30

5. LA PRESCRIPCION EN SEDE NOTARIAL Por Silvina Del Valle Colombo.	p. 32
6. REGULARIZACION DOMINIAL. RECURSO REGISTRAL Presentación de Ezequiel José Streger.	p. 39
7. TITULO para la escritura traslativa de dominio. ¿Lo es la declaratoria de herederos? Por Rubén Augusto Lamber.	p. 42
8. ALGUNAS CONSIDERACIONES Y REFLEXIONES SOBRE PARTE DE INMUEBLES QUE SE ANEXAN AL LINDERO Por Eduardo Domingo Belmonte	p. 46
9. MODIFICACION DE REGLAMENTO: LOS GRAVAMENES Y MEDIDAS CAUTELARES Por Rubén Augusto Lamber.	p. 50
10. SUBSANACIÓN DE TITULO: Error en las partes indivisas transmitidas por calificación del acto como donación cuando en verdad era partición. Por Leticia Krannichfeldt.	p. 53

III . JURISPRUDENCIA

JUZGADO NOTARIAL

1. HONORARIOS de los letrados en la subasta pública.	p. 60
2. El cuestionamiento de la VENTA DE PARTES INDIVISAS sobre la cosa, en el período de comunidad hereditaria.	p. 66

TRIBUNAL NOTARIAL

1. LA ASUNCIÓN DE DEUDAS MUNICIPALES EN LA ESCRITURA POR EL COMPRADOR.	p. 83
2. CONFLICTOS entre titular y adscripto.	p. 91

CAMARA CIVIL Y COMERCIAL DE LOMAS DE ZAMORA.

DECLARA LA INCONSTITUCIONALIDAD DEL ART. 41 del Código Fiscal respecto a la forma de determinar pagos a cuenta de los INGRESOS BRUTOS.

DIRECCION DE RENTAS PCIA. BS. AS. S/ incidente de revision promovido en autos “productos panificados electo Sacif”.-Causa n° 67150 Juzg. 12 Reg. Sent. Def.I44

p. I03

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES.

I. CONFIRMA SANCION DE DESTITUCION DE ESCRIBANO
Por el Juzgado Notarial.

p. I09

IV . LEGISLACION

LA LEY DE NAVEGACIÓN 20.094 Y SUS ANTECEDENTES ASPECTOS REGISTRALES DE LA LEY DE NAVEGACION.

Por Rubén Augusto Lamber.

p. I14

LEY 13744 INDUSTRIA. PARQUES INDUSTRIALES PARQUES INDUSTRIALES. Algunas reflexiones.

Por Rubén Augusto Lamber.

p. I22

LEY 26413.REGISTRO DEL ESTADO CIVIL Y CAPACIDAD DE LAS PERSONAS. NOTA DE LA DIRECCION:

(Acreditación de la representación legal. Documentos aptos. Libreta de familia)

p.I32

PROYECTO DE REFORMAS al art. 990 del Código Civil.
Informe para la ACADEMIA NACIONAL DEL NOTARIADO
De Rubén Augusto Lamber.

p.I49





Ya no quedan dudas, al cabo de los cuatro años transcurridos, y de los números publicados de la Revista, que hay una conjunción de voluntades para la realización de esta tarea de investigación, estudio, análisis, ayuda y búsqueda del perfeccionamiento, en un grupo de profesionales unidos por su vocación y amistad.

Este último es el elemento aglutinante, que hace de una tarea a veces ríspida, otras fatigosa, y las mas de las veces compleja, la verdadera fuente de voluntad para el encuentro inclaudicable, para seguir adelante sin vacilaciones.

Por ello, en cada encuentro, priva la originalidad temática, la búsqueda incesante de soluciones, el tratamiento que desde la jurisprudencia o la doctrina, se hace de cada cuestión y por sobre todas las cosas, la colaboración en el trabajo de cada uno, para que la tarea profesional no los encuentre en soledad, sino acompañado por el criterio y el conocimiento de los otros.

En esas ansias de cultivarse, salimos muchas veces al encuentro de otras voces, como en este caso, con la colaboración del distinguido profesor de Derecho Civil y Romano de la UCA, doctor Gabriel de REINA TARTIERE, que en el conocimiento de nuestra actividad, hace su aporte en la materia tan habitual del tracto sucesivo, y al que le enviamos nuestro especial reconocimiento.

En otros, está nuestra labor permanente, o la selección de material de doctrina y jurisprudencia, inédita, como en el supuesto de la sentencia de Cámara Civil y Comercial de Lomas de Zamora, sobre la actitud del poder administrador, que cuando excede ciertos límites, encuentra el freno correctivo de la jurisprudencia, agradeciendo especialmente al doctor Norberto Horacio BASILE, la autorización para la publicación en nuestra Revista.

Por otra, como se juzga a través del TRIBUNAL NOTARIAL la conducta de los notarios desde el aspecto ético, es una necesidad su divulgación, que tratamos de cubrir en esta instancia, así como algunas sentencias del JUZGADO NOTARIAL, en cuyas autoridades sentimos el respaldo para la tarea, y cuyo especial agradecimiento esta dirigido tanto al señor Juez doctor Rafael María CHAVES, como de sus secretarías Martha FORCADA y Delia YORLANO, aunque en esta oportunidad recogemos dos sentencias de la anterior conducción a cargo de la doctora Jorgelina SIMINI de SARTORI que durante largos años, nos legara su espíritu de justicia, equilibrio y comprensión en los casos bajo su imperio.

De la amplitud y variedad temática, resulta el necesario interés de la publicación, estimulada por la constante incorporación de nuevos miembros, en algunos casos de abogados que hacen su aporte desde su óptica de operadores del derecho en un ámbito distinto pero unido en el mismo fin, como es el de la justicia.

La colaboración permanente de las autoridades de la DELEGACION LOMAS DE ZA-

MORA, merecen especial atención, tanto desde la presidencia del colega Marcelo PEREZ CONSENTINO, como del Secretario Federico RODRIGUEZ ACUÑA y Tesorero Daniel BIGLIERI, y demás miembros de la Junta, pero resulta la misma inevitable, dado que ellos también participan como miembros del CEN y facilitan las tareas, que en el año pasado, concluyeron en uno de los mejores Seminarios de DERECHO NOTARIAL, coordinados por nuestro colega Néstor Daniel LAMBER.

El CEN se ha convertido de esta forma, en una cita obligada para el intercambio de inquietudes profesionales, revalorización de la función desde la capacitación y los principios éticos, formulación de propuestas, acercamiento mas estrechos entre los colegas en un marco de amistad y respeto mutuo, y por sobre todas las cosas, de transmisión de experiencias de los mayores para con los más jóvenes, así como el trasplante del entusiasmo e inteligencia de éstos, a los que quizá cansados de su largo caminar, todavía sentimos el fuego sagrado que nos impulsa a crear y gozar.

La Dirección.

RECONOCIMIENTO POST MORTEM en homenaje al doctor Hector Portero

Además de ser un hombre nutrido de calidez humana, auténtica vocación política y jurista por excelencia, consustanciado desde joven con el notariado, dado su vinculación con la Escribanía Guardiola- Soneyra, tuvo para el Notariado de la Provincia de Buenos Aires una destacada participación en la elaboración y sanción de la ley 6191 que durante mucho tiempo fue columna vertebral de nuestra profesión.

Fue miembro de innumerables Instituciones de bien público, y especialmente de la cultura, a través de las cuales supo hacerse acreedor del cariño y respeto que la comunidad y todos aquellos que tuvimos el privilegio de tratarlo, merecía.

El 18 de setiembre, cuando el día comenzaba a iluminarnos, nos dejó para siempre el doctor Héctor PORTERO a los 83 años de edad.

Sus fuerzas últimamente declinaban considerablemente, pero fortalecidos en su espíritu por el profundo amor que le prodigaba su esposa Sara y su hijo, el doctor Jorge Portero, renovaba su vida a cada instante.

Abogado de profesión, cuando el doctor Oscar Allende fuera gobernador de la Provincia de Buenos Aires, en aquella gestión, le cupo al Dr. PORTERO, presidir la Honorable Cámara de Diputados de la Provincia (1958/61) y luego fue electo Diputado Nacional (1973/76).

Amante del deporte, también colaboró con las tres más grandes instituciones locales, especialmente con su Banfield natal.

Escribano Eduardo Domingo Belmonte. *Presidente del CEN.*



TRACTO SUCESIVO*

Gabriel de REINA TARTIÈRE

*Profesor de DERECHO CIVIL, en las ramas de "Contratos",
"Derechos Reales" y DERECHO ROMANO.*

I. TRACTO SUCESIVO, LEGITIMACIÓN REGISTRAL Y PODER DE DISPOSICIÓN

Según el artículo 15 de la ley 17.801, "no se registrará documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente. De los asientos existentes en cada folio deberán resultar el perfecto encadenamiento del titular del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones". En sus fundamentos, SCOTTI y FALBO introducen la norma afirmando que "un buen sistema registral inmobiliario debe estar estructurado de manera tal que cada inscripción se apoye en otra anterior de modo que en los folios registrales pueda seguirse el historial completo de la propiedad. De esta manera, los negocios dispositivos aparecen formando —reiteran— un encadenamiento perfecto, como se derivaran los unos de los otros, sin solución de continuidad"¹.

Estamos, pues, ante el llamado princi-

pio de tracto sucesivo, que tal y como se explica, se encuadra vivamente con el complejo legitimador del Registro, por cuanto, así lo advierte el primer período del precepto, el Registro sólo puede reconocer poder de disposición sobre el derecho publicado a la persona que conste inscrita como titular en último lugar². La conexión se agudiza confrontando, a su vez, el consabido artículo 23 de la ley, por el cual ningún escribano puede autorizar escritura alguna de transmisión o constitución de derechos reales "sin tener a la vista el título inscripto en el Registro, así como certificación expedida por tal oficina en que se consigne el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registradas", lo que significa la prohibición de autorizar títulos de naturaleza inscribible (cfr. art. 2º, letra a), si quien pretende otorgarlo no es la persona que figura como titular último según el folio del inmueble, sin perjuicio de

* El presente estudio constituye el Capítulo VI del libro Principios registrales. Estudio del Derecho registral inmobiliario argentino, Buenos Aires, Heliasta, 2009.

¹ SCOTTI, Aportes al Derecho registral argentino, La Plata, Fides, 2002, p. 224.

² Recuérdese que tracto significa tanto espacio que media entre dos puntos, como lapso o espacio temporal. La continuidad, el carácter sucesivo que se predica en Derecho registral del concepto aún con perfección ambas nociones, al exigir que cada nuevo acto jurídico con pretensión de registración se concatene con el que le antecede en el folio de la finca.

operar en el caso alguna de las excepciones al principio plasmadas en el artículo 16³.

Efectivamente, el legislador ha querido admitir una serie de supuestos donde, sin merma de la información imprescindible para el conocimiento del historial de titularidades sobre el inmueble, pueda eludirse la práctica de determinados asientos al tiempo en que otros se realizan. El fenómeno, conocido bajo el término de tracto abreviado o comprimido, se inspira en razones de economía procedimental, de modo que con un solo asiento se refiera el título de una persona más el de su causante. Con ello, el tracto sucesivo no se incumple, pues, aunque se reduzca el número de asientos, los distintos titulares derivarán unos de otros, consignéndose esa circunstancia en el folio respectivo. El problema principal que plantea el tracto abreviado, como aquí se tratará, es si la lista prevista en la ley puede exten-

derse respecto de otros supuestos con base en ese mismo fundamento no rituario.

Pero, volviendo al fundamento genérico del tracto sucesivo, ni siquiera de su articulación simplificada, abreviada, surge la excepción al núcleo legitimador del principio. Siempre, de la documentación que se presente a inscripción, deberá acreditarse que la nueva pretendida titularidad proviene, inmediata (caso ordinario) o mediatamente (caso extraordinario) del último titular inscrito, ocurriendo la mediatización del tracto tanto en los supuestos del artículo 16, donde únicamente con la práctica del asiento solicitado se corresponderá a cumplir con la continuidad de titularidades exigida, bastando con la aclaración en el cuerpo de ese asiento de la titularidad o titularidades intermedias; como en la hipótesis en que la titularidad se haya declarado en el pertinente juicio contradictorio incoado contra el

3 ¿Puede reconocerse, como hace VILLARO, la trascendencia sustancial que se defiende del principio de tracto sucesivo poniendo, a su vez, en tela de juicio la vigencia del de legitimación? Creo que difícilmente sin incurrir en incoherencia. Sigamos al autor, no obstante, en sus palabras: “el principio, tal y como está formulado en la ley registral argentina tiene un aspecto sustantivo, vinculado con la legitimación para disponer, y un aspecto formal vinculado con la manera de ordenar los asientos en el Registro. El primero resulta de la primera parte del artículo 15 y está dirigido exclusivamente al documento inscribible, el que no será admitido por el Registro si no cumple con el requisito de identidad que prescribe que quien disponga debe ser el titular inscripto. . . Por eso le llamamos requisito de identidad: quien en el documento aparece disponiendo debe ser la misma persona que en el Registro figura como titular. ¿Y cómo se verifica tal circunstancia? Pues, por la confrontación con los asientos respectivos de los que deberá resultar aquella identidad. Pero si todo terminara allí, el tracto sucesivo sería una cuestión formal aún en este aspecto. Mas ocurre que la ley argentina prohíbe en su artículo 23 que se autoricen actos de transmisión, modificación, o constitución de derechos reales inmobiliarios, sin tener a la vista el título inscripto, además de la certificación sobre el estado jurídico del inmueble. En consecuencia, nos encontramos con que mientras el artículo 15 prescribe el requisito de la previa inscripción, el artículo 23 eleva ese requisito a la categoría de principio sustantivo sacándolo de la esfera puramente registral y llevándolo a la extrarregistral, al ámbito de formación del documento, en el cual el funcionario autorizante debe tener a la vista el título inscripto, y la certificación respectiva que acreditará que ese título inscripto responde a un derecho cuya vigencia y plenitud esta acreditada (art. 22 de la ley). Y esta exigencia de tener a la vista el título inscripto está formulada como prohibición de autorizar el acto en el caso de que no se tenga, por lo que funciona, a nuestro juicio, como presupuesto de eficacia de la autorización” (Elementos de Derecho registral inmobiliario, La Plata, Colegio de Gestores de la Provincia de Buenos Aires, 1999, pp. 84-85), prohibición que la mayoría de la doctrina registral no comparte —agrega más recientemente— aunque la ley diga “lo que dice, y por más esfuerzos interpretativos que se hagan seguirá diciéndolo mientras no se modifique” («Examen y reformulación de los llamados principios registrales inmobiliarios», en Revista del Notariado n° 882 [2005], pp. 51-52). Al hilo de esto, no necesariamente se ha de mantener unidad de respuesta frente al incumplimiento de cada una de las distintas obligaciones que para el escribano surgen del artículo 23; el escriturar sin certificado, o con uno ya caduco, hará perder la prioridad al título autorizado, aunque pese a todo pueda inscribirse; en cambio, el no contar con el título inscrito a la vista, constituirá a la legitimación del disponente en el acto que de corresponder, como parece lo más probable, a su falta de inscripción como titular en el Registro, impedirá la inscripción, aun sólo la definitiva, mientras no se aporte el título antecedente por el que se haya erigido en titular. Téngase en cuenta, además, que para el tracto no existiría una norma como la del artículo 19, consagratória, para la prioridad, de un cierto (y amplio) juego de la autonomía de la voluntad.

titular inscrito (reivindicatoria, usucapión, etc.), y con respeto, es obvio, a las debidas garantías procesales. No habría mediatización, sin embargo, tratándose de la primera inscripción de dominio que se efectúe sobre el inmueble, me refiero a la que tiene lugar a resultas del expediente de matriculación, asiento que al abrir folio queda regularmente excluido de la aplicación del principio⁴.

En evitación, por todo ello, de confusiones acerca del preciso alcance del principio, no corresponde, como muchas veces se utiliza a modo de sinónimo, equiparar el tracto sucesivo con una suerte de regla de previa inscripción. Ello no sólo aparenta una minusvaloración de su contenido, sino que en modo alguno se corresponde con su regulación al amparo, sin ir más lejos, del tracto abreviado, que si se prevé es justamente para permitir el nuevo asiento sin que el disponente en el acto goce al tiempo de inscripción⁵.

Por último, una cuestión. Si, como aquí se entiende, la titularidad registral confiere a la persona inscrita “facultad de disposición”, basada única y exclusivamente en el hecho de aparecer como titular registral del derecho, sin que la realidad extra-registral pueda limitar su poder en tanto no se haya

conseguido probar la inexactitud registral y hacerla constar en el Registro, fácilmente podría rebatirse para qué derivar del principio de legitimación uno de sus aspectos dotándole de entidad autónoma⁶. Sin embargo, habría dos razones para proponer esa aparente escisión metodológica: la primera, el riesgo que se correría con el mantenimiento de la unidad en un contexto donde la legitimación como principio se encuentra, cuando menos (y soy generoso, pues omito la reiterada negación se ha venido realizando entre nosotros de este principio) pendiente de elaboración; la segunda, de tono eminentemente menos pragmático, destaca la diferencia que existen entre ambos principios: “mientras la legitimación constituye un efecto o consecuencia de la inscripción registral, el tracto sucesivo consiste en un requisito de la misma; mientras aquélla proyecta hacia el tráfico el respaldo dado por el Registro al derecho inscrito, éste se alza como obstáculo librario al ingreso en el Registro de derechos que ante el mismo resultan de origen dudoso y problemática consistencia”. Más que causa y efecto, legitimación y tracto, continúa profundizando GORDILLO, “son ambos, aunque homogéneos entre sí, instrumentos

4 Y señalo regularmente, dado que resultaría improcedente, por ejemplo, “ordenar la inscripción de un inmueble en el Registro de la Propiedad que no se encuentra matriculado, a través del principio de tracto sucesivo, si obran en el Registro inscripciones que corresponderían a derechos reales sobre inmuebles que se ubican dentro de los límites de la finca cuya inscripción se solicita y el titular del derecho a inscribir es persona distinta de las que figuran como titulares en cada una de las inscripciones preexistentes... pues el instrumento en que funda la pretensión de inscribir no evidencia vínculo negocial o legal alguno entre su titular y los titulares registrales de los dominios superpuestos” (Tribunal Superior de Justicia de la Provincia de Córdoba, Sala Civil y Comercial, sentencia de 6 de septiembre de 2001, en La Ley Córdoba 2002, pp. 158 y ss.; vid., igualmente, la de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de 6ª Nominación de Córdoba, de 5 de julio de 2004, en La Ley Córdoba 2004, pp. 853 y ss.).

5 “No será necesaria la previa inscripción o anotación”, comienza diciendo el artículo 16 de la ley, “a los efectos de la continuidad del tracto”, agrega; tan sucesivo sería, entonces, el tracto en su proyección ordinaria como en la abreviada.

6 Para una síntesis sobre el debate acerca de la motivación del tracto y su carácter independiente como principio, vid. CHICO Y ORTIZ, Estudios sobre Derecho hipotecario, I, Madrid, Marcial Pons, 1994, pp. 394 y ss.; GORDILLO CAÑAS, «Bases del Derecho de Cosas y principios inmobiliarios-registrales: sistema español», en Anuario de Derecho Civil 1995, pp. 679 y ss.

distintos al servicio de una concepción del Registro solidamente fundada y coherentemente articulada, cabal y completa como para cumplir su función publicadora de los derechos reales en condiciones de suscitar la confianza” de los terceros interesados en su conocimiento⁷. Pero, con un importante añadido: el tracto al adelantarse en su aplicación, por imperio del artículo 23 de la ley 17.801, al momento de la escrituración, como, por demás, confirma el artículo 26 (desde su simbólica ubicación, en relación con el supuesto más enjundioso de tracto abreviado, el de la simultánea instrumentación de títulos), adquiere en el Derecho argentino un cariz que lo despega de la calificación puramente formal con la que, desde el ordenamiento español, el autor concluye valorándolo.

II. EL TRACTO ABREVIADO: OPERATORIA Y SUPUESTOS TIPIFICADOS

Por el mecanismo del tracto abreviado⁸, se permite la inscripción de títulos otorga-

dos por quien no es titular registral, pensado, claro está, para facilitar el fenómeno de la liquidación hereditaria y para la conservación del tracto registral tras el fallecimiento del titular registral o con vistas a las enajenaciones comprometidas por éste pero al tiempo de su deceso pendientes de otorgarse⁹. El artículo 16 de la ley 17.801 suma otro supuesto muy significativo de nuestra práctica: el atinente a la instrumentación simultánea de títulos, como, por ejemplo, la venta de “A” (propietario según Registro) a “B”, seguida de la de “B” a “C”. Con inscribir la segunda transmisión con relación a la primera resultaría suficiente, y la información del Registro completa.

Valga el ejemplo como manifestación de cómo funciona el tracto comprimido o abreviado, técnica dirigida a reducir el número de asientos sin restringir la completitud de conjunto del contenido registral. En este sentido, “la abreviación no significa afectar la progresión de la secuencia ordenada e ininterrumpida de actos transmisivos y

7 Idem, pp. 684-685.

8 Sobre el tracto abreviado, a modo de selección doctrinal, vid. ADROGUÉ, «La inscripción de las adquisiciones mortis causa de bienes registrables y el procedimiento sucesorio extrajudicial», en ADROGUÉ, AMUY et al. *Temas de Derecho registral*, Buenos Aires, Plus Ultra, 1984, pp. 9 y ss.; COGHLAN, . *Teoría general de Derecho inmobiliario registral*, Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 1991, pp. 158 y ss.; CORNEJO, *Derecho registral*, Buenos Aires, Astrea, 1994, pp. 112 y ss.; FALBO, «Tracto abreviado. Una madura interpretación de la ley» (nota a fallo), en *Revista Notarial* n° 880 (1985), pp. 543 y ss.; FONTBONA, «Tracto sucesivo abreviado. Escrituras simultáneas. Hipoteca. Su cancelación cuando existen pagarés o letras», en *Revista del Notariado* n° 707 (1969), pp. 1297 y ss.; GARCÍA CONI y FRONTINI, *Derecho registral aplicado*, Buenos Aires, LexisNexis, 2006, pp. 138 y ss.; GATTARI, «Inscripción de declaratoria o testamento por escritura sin tracto abreviado», en *El Derecho* 127 (1988), pp. 931 y ss.; LÓPEZ DE ZAVALÍA, *Curso introductorio al Derecho registral*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de Tucumán-Zavalía, 1983, pp. 346 y ss.; MAZZEI, *Principios registrales. Tracto sucesivo abreviado*, Rosario, Nova Tesis, 2005; MENNA, «El tracto abreviado en la legislación registral inmobiliaria», en *Revista Notarial* n° 812 (1974), pp. 93 y ss.; MOISSET DE ESPANÉS, *Publicidad registral*, Buenos Aires, Zavalía, 2003, pp. 311 y ss.; RUIZ DE ERENCHUN, «Posibilidad de inscripción de actos de disposición por titulares no inscriptos. Legitimación legal. Artículo 16 de la ley 17.801», en *Jurisprudencia Argentina Doctrina* 1971, pp. 883 y ss.; id., «Tres aportes registrales», en *Revista del Notariado* n° 788 (1983), pp. 377 y ss. SARUBO, «El tracto sucesivo abreviado: escrituras simultáneas», en *Revista Notarial* n° 929 (1998), pp. 161 y ss.; SING, «Tracto abreviado y su registración», en *Revista del Notariado* n° 748 (1976), pp. 943 y ss.; id., «La conveniencia de ampliar los supuestos del tracto abreviado registral: el principio de suficiencia documental», en *Revista del Notariado* n° 812 (1988), pp. 97 y ss.; TEN, GALLI y DÍEZ, «Tracto: sucesivo y abreviado. Carácter de la enumeración del tracto abreviado: taxativo o enunciativo», en *Revista Notarial* n° 921 (1995), pp. 457 y ss.; VENTURA, *Tracto abreviado registral*, Buenos Aires, Hammurabi, 2005; VILLARO, *Elementos...*, cit., pp. 87 y ss.

9 Cfr., mutatis mutandi, ÁLVAREZ-CAPEROCHEPI, *Derecho inmobiliario registral*, Madrid, Civitas, 1986, p. 105.

10 Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala D, fallo de 14 de marzo de 1985, en *La Ley* 1985-B, pp. 539 y ss.

ni siquiera su reflejo registral propiamente dicho, sino que sólo se traduce en la concreción resumida del emplazamiento de los primeros”¹⁰, en la “posibilidad de suprimir determinados asientos o inscripciones”¹¹. En cualquier caso, establece el inciso final del mencionado artículo de la ley, “el documento deberá expresar la relación de todos los antecedentes del dominio o de los derechos motivo de la transmisión o adjudicación, a partir del que figure inscripto en el Registro, circunstancia que se consignará en el folio respectivo”¹².

De tal modo, la opinión mayoritaria destaca que el tracto abreviado no constituye una excepción al principio de continuidad o tracto, sino más bien una aplicación formalmente simplificada del recaudo, por cuanto la misma información será compendiada en el asiento que corresponda al título de constitución última en el tiempo. El sistema de publicidad no sufre ni se solivianta, por cuanto, en su fundamento, la abreviación atiende a descargarlo de aquellos asientos puramente transitorios evitando, a su vez, como delicadeza hacia los interesados, que

incurran en gastos superfluos (informes de deuda y tasas de inscripción) y pérdidas de tiempo para obtener inscripciones de efímera vigencia¹³. Dicho lo cual, se pasan a desarrollar los cuatro supuestos expresamente contemplados en la ley.

A. Obligaciones contraídas en vida del causante

El primer supuesto que habilita al empleo del tracto abreviado se refiere al documento que “sea otorgado por los jueces, los herederos declarados o sus representantes, en cumplimiento de contratos u obligaciones contraídas en vida por el causante o su cónyuge sobre bienes registrados a su nombre”. Se trata de posibilitar el cumplimiento de la obligación de transferencia a la que se habría comprometido el titular inscrito fallido, por ejemplo, mediante boleto. Para su otorgamiento, la escritura de transmisión del inmueble suscrita voluntariamente por los herederos no requerirá de la previa inscripción de su calidad de tal¹⁴, aunque sí de la intervención supletoria de juez competente, en el juicio de escrituración inicia-

10 Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala D, fallo de 14 de marzo de 1985, en La Ley 1985-B, pp. 539 y ss.

11 Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala G, fallo de 8 de mayo de 1981, en El Derecho 94, pp. 203 y ss.

12 El tracto abreviado queda así condicionado siempre “a que el documento exprese la relación de los antecedentes del dominio o de los derechos motivo de la transmisión o adjudicación, a partir del que figure inscripto en el Registro, ya que importa la concentración de sucesivas mutaciones reales en un solo asiento, lo que no implica la supresión o suposición de alguna o algunas de tales transmisiones (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala A, fallo de 16 de febrero de 1999, en La Ley 1999-E, pp. 558 y ss.).

13 GARCÍA CONI y FRONTINI, ob. cit., p. 142. No sé hasta qué punto el tracto abreviado supone una mengua de tiempo para el operador registral, pues, dada su especificidad, todo nuevo título que ingresa pretendiendo acogerse al beneficio, demanda de suyo una considerable mayor atención.

14 “Si, en el caso, se respetara rigurosamente el principio del tracto sucesivo, como el bien figura inscripto a nombre del causante, habría que inscribirlo primero a nombre de los herederos y luego de inscripto a nombre de los herederos, pedir al escribano el certificado de ley y autorizar la escritura, la llamada ‘traslativa de dominio’ (que, por supuesto, [en puridad] no traslada nada: art. 577 CC). Ese sería el trámite del tracto sucesivo. Pero el tracto abreviado permite que el escribano, con el certificado de ley, del cual resulta que consta inscripto el causante, otorgue una escritura que diga: en los autos sucesorios tales, fueron declarados herederos Fulano, Zutano y Mengano, y estos herederos así declarados, en cumplimiento de tal obligación, proceden a otorgar la escritura (mencionando todos los antecedentes del encadenamiento en la escritura)” (LÓPEZ DE ZAVALÍA, ob. cit., p. 348).

do contra ellos, si se negaran a consentir la transferencia¹⁵. Los jueces también podrán otorgar el documento si el juicio sucesorio no ha avanzado procesalmente como para que haya “herederos declarados”¹⁶.

El inciso hace mención también a que la obligación de transmisión haya sido contraída por el cónyuge del causante sobre un bien registrado a su propio nombre, no, entiéndase, al del causante, lo cual se explica por la posible naturaleza ganancial del bien, sometido a partir del fallecimiento del consorte al régimen de la liquidación de la sociedad conyugal, y de ahí la necesidad del consentimiento conjunto de los herederos para su transferencia.

B. Transmisión de derechos por los herederos

El tracto abreviado también resulta viable, conforme a la segunda letra del artículo 16, “cuando los herederos declarados o sus sucesores transmitieren o cedieren bienes hereditarios inscriptos a nombre del causante o de su cónyuge”. Recordando que las transmisiones sucesorias se producen al margen de la teoría del título y del modo, y con más razón, de lo prescrito por el artículo 2505 CC, y que los herederos se tienen

por propietarios desde el justo instante en que se abre la sucesión, sin precisar de su formalización constitutiva como se exige para las transferencias de derechos reales inmobiliarios entre vivos, podrán contraer obligaciones sobre los bienes registrables que formen parte del acervo hereditario, y disponer de ellos, sin la necesidad de constar en un asiento propio como titulares. El tracto abreviado, para ellos, no haría otra cosa que secundar el régimen sucesorio (cfr. arts. 3416, 3417 y concordantes CC), facilitando los trámites para la liquidación y división de la herencia, cuyas deudas y costos deben poder sufragarse expeditamente, a costa de los bienes dejados, y aun antes de realizada la partición, a saber, de resolver a quien irá cada bien¹⁷.

En lo formal, y como para el supuesto de la letra anterior, el artículo 34 del decreto 2.080 para el Registro de Capital Federal, requiere: a) que se haya dictado declaratoria de herederos o aprobado judicialmente el testamento y que se haya ordenado la inscripción; b) el encadenamiento entre quien dispone y el titular registral así como la referencia a las resoluciones judiciales respectivas, que ha de ser precisa, con indicación de la fecha, carátula del expediente sucesorio

15 En relación con la exigibilidad de la obligación de los herederos, se ha dicho que “el fallecimiento del causante de una transmisión iure haereditatis no constituye un supuesto de ‘incumplimiento’ de la obligación de escriturar a la que se había comprometido en vida. [Por cuanto] tratase de un hecho jurídico que, a los fines registrales, requiere de un título formalmente hábil –declaratoria de herederos– que legitime pasivamente a sus sucesores para ser compelidos a ejecutar esa obligación de hacer y, en caso de reticencia injustificada, dar lugar a la pretendida instrumentación judicial” (en el citado fallo de la Sala A de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala A, fallo de 16 de febrero de 1999).

16 Cfr. VILLARO, Elementos... cit., p. 89.

17 El caso es más que común: “A, titular registral de un inmueble, muere; deja tres hijos, que son sus herederos. Aunque no se haya efectuado la partición hereditaria, ni inscripto las nuevas titularidades en el Registro, será suficiente contar con la declaratoria de herederos, para que puedan disponer, y la inscripción registral se efectuará por la mecánica del tracto abreviado. Incluso si uno de esos herederos, C, también ha fallecido dejando quienes lo sucedan, los herederos de C, acreditando su derecho con la declaratoria, ocuparán el lugar que éste tenía, y concurrirán a suscribir la escritura que acredite el acto de disposición que desean efectuar” (MOISSET DE ESPANÉS, ob. cit., p. 315). Igualmente, vid. el más específico descrito en el fallo de la Cámara Nacional en lo Civil, Sala A, de 1 de septiembre de 1993, en La Ley 1994-A, pp. 431 y ss.

rio, juzgado, secretaría, fuero y jurisdicción donde se haya tramitado. Que se haya de aportar testimonio de la declaratoria de herederos o del auto aprobatorio del testamento no cambia lo que en el párrafo anterior se ha señalado, pues, como ya indica con su nombre el primero, ambos son actos de refrendo de los herederos en su condición.

C. Partición de bienes hereditarios

El artículo I6 continúa, siguiendo un orden lógico, facultando a que la adjudicación de los bienes de la sucesión a uno (o varios, entonces, ya en condominio) de los herederos se haga sin tener que pasar por la inscripción previa de la “comunidad hereditaria”¹⁸. Sin embargo, si los bienes que hacen a la hijuela de cada heredero, es decir, el resultado de la partición, se estiman de su propiedad desde el fallecimiento del causante (cfr. art. 3503 CC)¹⁹, aunque tal previsión de la ley registral viniera a atender a los diferentes estadios en que se dilucidan las atribuciones sucesiones, se concluye que la inscripción en el caso sería directa, y a diferencia de los casos anteriores, donde la transferencia tiene lugar en favor en tercero, aquí se daría entre el titular registral y el adjudicatario. En puridad, y más allá de los actos preparatorios de la partición, donde la doctrina ha querido salvar en su real utilidad el inciso (v. gr. afectación del bien a la

ley 13.512, de propiedad horizontal)²⁰, no habría abreviación, sino simple consideración registral de la adjudicación integrante de la cuenta particionaria.

La partición puede aprobarse judicial (cfr. arts. 727 y ss. CPCCN) o extrajudicialmente (cfr. art. 3462 y ss. CC y 698 CPCCN); en este caso, deberá formalizarse en escritura pública, “salvo que mediere convenio por instrumento privado presentado al juez de la sucesión” (cfr. art. 1184, inc. 2º, CC, en relación con el art. 726 CPCCN).

D. Instrumentaciones simultáneas

El último supuesto del artículo I6 opera al margen del ámbito sucesorio, bastando con que dos escrituras se formalicen simultáneamente para poder eludir uno de los dos asientos que de ordinario habrían de despacharse. Obviamente, para que sea posible el título a partir del cual se habrá de originar ese único asiento ha de guardar una lógica relación con aquel cuyo asiento pretende “abreviarse”.

Sobre el concepto de simultaneidad considerado a tales efectos, existen dos posturas: una estricta que entiende que reúnen tal condición las escrituras que se autorizan “en el mismo momento”, mejor dicho, con unidad secuencial; y otra amplia, que extiende su posible aplicación a la misma fecha, a un mismo día. La primera es la que

19 “Se juzga que cada heredero ha sucedido solo e inmediatamente en los objetos hereditarios que le han correspondido en la partición, y que no ha tenido nunca ningún derecho en los que han correspondido a sus coherederos; como también que el derecho a los bienes que le han correspondido por la partición, lo tiene exclusiva e inmediatamente del difunto y no de sus coherederos” (art. 3503 CC).

20 Aparentemente en contra, vid. la doctrina de la Cámara Nacional en lo Civil, Sala C, emanada en el fallo de 25 de marzo de 1981, donde se declaró que “si el inmueble denunciado en el sucesorio, con posterioridad a la inscripción de la declaratoria de herederos en el Registro de la Propiedad, fue subdividido en propiedad horizontal conforme a las disposiciones de la ley 13.512, por decisión de los herederos, este acto revela que cesó el estado de indivisión de la herencia y por ello también el fuero de atracción contemplado por el artículo 3284 CC” (en La Ley 1981-B, pp. 509 y ss.).

se mantiene desde el Registro de Capital, cuya regulación distingue según los actos a autorizar sean transmisiones de dominio o una transmisión de dominio seguida de un negocio constitutivo de un derecho real limitado. El primer supuesto no suscita mayores problemas, practicándose la registración de la última transmisión efectuada correlacionándola en su asiento con los actos intermedios (cfr. art. 36 del decreto 2.080/80).

Del segundo, el ejemplo típico lo constituye la hipoteca consentida por un propietario que sólo ha alcanzado esa condición a través de una compraventa autorizada con inmediata antelación en documento separado²². Para el caso se practicará la inscripción del derecho real limitado, de la hipoteca, aunque no se practique la del dominio. El documento de aquél “deberá bastarse a sí mismo en cuanto a la relación de antecedentes que legitimen al disponente del derecho y el asiento se practicará indicándolos a partir del titular inscripto, con mención de la escritura de adquisición (número, fecha y escribano autorizante). La titularidad de dominio variará con la inscripción del documento transmisivo correspondiente, el que se registrará en cuanto a su prioridad por las reglas generales (artículos 5º, 9º, 17, 18 y 19 de la ley 17.801 y sus modificatorias)”, expresa el artículo 37 del decreto 2.080/80.

La solución no está exenta de críticas, pues si, con todo, la compraventa no llegara a

presentarse —o presentada, a inscribirse—, el Registro sólo estaría informando del cambio de titularidad previo a la hipoteca en la sección del folio dedicada a publicitar las cargas, gravámenes y limitaciones que recayesen sobre el inmueble. La situación exige de una mayor diligencia por parte del registrador, quien a la hora de expedir eventuales certificaciones e informes, debería puntualizar que el dominio no corresponde a quien figura como propietario en la sección específica. Del mismo modo, se habrían de rechazar los embargos y cuantas medidas cautelares se soliciten contra el vendedor, anterior propietario.

Todo ello, claro está, durante el interinato, pues como marca la reglamentación, estamos ante el único supuesto de tracto abreviado donde se prevé, siendo ello más que probable, que el “titular abreviado” inste su formal registración, de ahí que el decreto 2.080/80 se refiera a la normativa sobre la prioridad y, dentro de ella, el condicionamiento de asientos por razón cronológica que prescribe el artículo 18 de la ley 17.801; con lo que a la postre, el tracto abreviado se habría dispuesto para la hipótesis con un alcance limitado, por si no se presentara a inscripción el documento traslativo pero también en tanto éste no se presente. Parece, pues, que para asegurar la inscripción de la hipoteca simultánea respecto del acto de adquisición del hipotecante, se prefiere confundir la publicidad registral malinterpretando el espíritu del tracto abreviado²³, con

22 Vid. MORGENSTERN, «Escrituras simultáneas y seguridad del tráfico jurídico inmobiliario», en Revista del Notariado n° 852 (1998), pp. 19 y ss.

23 Por ningún lado se vería en el caso la alegada razón “de evitar inscripciones puramente formularias que tendrían una vida transitoria y que complicarían excesivamente los asientos o el historial jurídico de la finca, recargando la misma”, que nos recuerda CHICO (ob. cit., p. 402).

una probable pero, una vez dado el supuesto (ingreso de la escritura de compraventa y denegatoria, siquiera con efectos suspensivos, de su inscripción), inevitable actuación ex post del instituto del condicionamiento con efectos ultra vires. El colmo de la incoherencia es, como acertadamente critica CARMINIO CASTAGNO (al conocer que se estila en el de Capital), que el Registro, en el mientras tanto, siga admitiendo a anotación cuantos embargos y otras medidas ingresen contra el anterior propietario, a pesar de haber validado por el juego del artículo I6 que habría dejado de serlo²⁴.

III. LA EXTENSIÓN DEL TRACTO ABREVIADO A OTROS ACTOS

Se ha planteado si los supuestos donde el tracto abreviado cabe aplicarse se agotan a los recogidos por el artículo I6 de la ley 17.801, o, por el contrario, su mecánica puede abarcar a otros con los que aquéllos guarden sintonía. El fundamento del instituto, que propende a evitar asientos de mera transición cuando el contenido que hubieran de tener pudiera ofrecerse con igual eficacia insertándose en el subsiguiente, avalaría su extensión por analogía.

La Cámara Nacional ha estimado así que “las posibilidades de la versión restringida del tracto registral no necesariamente deben apreciarse con criterio restrictivo a las enunciaciones literales de la ley, si con ello no se logra un máximo rendimiento de publicidad y, en cambio, se desprecia un resultado de economía derivado de la abreviación de la expresión registral”²⁵. En el caso se había solicitado la inscripción de una escritura de venta de parte indivisa y, por expediente del tracto abreviado, de la adjudicación previa del bien al enajenante en la respectiva liquidación de sociedad conyugal por divorcio, completando su discurso el tribunal advirtiendo que “si la modalidad del artículo I6 de la ley 17.801 no es sino un sucedáneo de la que recoge el artículo I5 del mismo cuerpo legal, cuya aplicación al caso deja a buen resguardo el eslabonado registral de titulaciones y su correspondencia aludidas, en ausencia de otro reproche, la sola omisión del supuesto en la previsión explícita de la norma citada en primer término no basta para suprimir la energía y trascendencia real del acto jurídico cumplido ni, por consiguiente, su vocación registral presente en la forma propiciada”²⁶.

El parecer es plenamente congruen-

24 Cfr. «Un descuidado principio:...», cit., pp. 78 y ss.; algo ya sugerido en su día por LÓPEZ DE ZAVALÍA con preocupación (cfr. ob. cit., pp. 352-353).

25 Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala D, en su ya citado fallo de 14 de marzo de 1985.

26 En otro caso, los herederos declarados de los adquirentes del bien subastado habían solicitado la inscripción registral a nombre de ellos y por su condición de tales. El tribunal declaró que “la posibilidad de aplicar el llamado tracto abreviado—o comprimido—debe aceptarse aun cuando, por hipótesis, se entendiera que el caso no se subsume estrictamente en el inciso c) del artículo I6 ley 17.801, pues la enumeración contenida en esta norma, no agota los supuestos de tracto abreviado”, por más que desestimara la pretensión por defectos formales (Cámara de Apelación de Concepción del Uruguay, Sala Civil y Comercial, fallo de 21 de mayo de 1993 en Jurisprudencia Argentina 1995-III-Síntesis, pp. 128-129). Igualmente, vid. los considerandos de la sentencia de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de San Martín, Sala I, de 30 de agosto de 2005, en La Ley Buenos Aires 2006, pp. 394 y ss. Por su parte, la Sala L, de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, con fecha 7 de abril de 2008, hace una lectura integrada, y por tanto descontextualizada, de los supuestos establecidos en el artículo I6, al recordar como según el precepto “no será necesaria la previa inscripción o anotación, a los efectos de la continuidad del tracto con respecto al documento que se otorgue, en los siguientes casos: a) cuando el documento sea otorgado por los jueces... d) cuando se trate de instrumen-

te con la visión, casi unánime, del tracto abreviado como modalidad, que no excepción, al tracto sucesivo. No obstante, éste que es un problema de calificación clásico debe encauzarse dentro de las especialidades del sistema argentino. Se ha de compartir, por esta vía, en congruencia con lo arriba afirmado, el carácter taxativo que de la lista del artículo 16 predica VILLARO. Sus argumentos retumban como un eco: el orden público que subyace en el artículo 15 en su conexión con el artículo 23, no permite la libre creación de supuestos a la voluntad del intérprete de turno (registrador, escribano), por cuanto “significaría introducir un germen de anarquía en una materia que, precisamente, está orientada para evitarla, dotando al tráfico jurídico de la mayor seguridad posible... Se dirá que la registración no es obligatoria; que no puede forzarse a inscribir un documento adquisitivo a quien no quiere, y ello es exacto. Pero hay que decir también que la libertad llega sólo hasta allí, pues cuando quien adquirió y no registró su documento quiera disponer de su derecho, es decir, quiera entrar en el tráfico de bienes, para poder hacerlo debe previamente registrarlo. La excepción es el tracto abreviado, que en los actos inter vivos adquiere la forma de escrituras simultáneas.

Si, por hipótesis extendiéramos los supuestos hasta la exageración (y aun sin exagerar), nos encontraríamos con que, en principio, nada es registrable. O que gran parte de lo registrable quedaría en total oscuridad para los terceros quienes se enterarían de las transmisiones cuando éstas ya se agotaron en otras transmisiones. Y no se nos diga que ello es posible, pues entonces la publicidad registral habría sido organizada y establecida únicamente para los adquirentes”²⁷.

Ciertamente, puede discutirse sobre el carácter modal o excepcional del tracto abreviado, pero lo que no puede negarse es que, fuera de los actos anejos al entramado sucesorio, que siguen un régimen ad hoc, toda mutación jurídico-real derivativa requiere de la autorización del escribano de turno “teniendo el título inmediatamente antecedente inscrito a la vista”, y que, sin mayores dudas sobre la naturaleza de la previsión, tal exigencia sólo se encontraría positivamente exceptuada respecto de las instrumentaciones simultáneas, para las que no se precisa que el disponente o constituyente en la segunda transmisión figure inscrito, bastando con un único certificado. Tal es la doctrina que se desprende del artículo 26 de la ley. La inmediata concatenación temporal entre los distintos actos permitiría una dispensa

taciones que se otorguen en forma simultánea y se refieran a negocios jurídicos que versen sobre el mismo inmueble, aunque en las respectivas autorizaciones hayan intervenido distintos funcionarios. En todos estos casos el documento deberá expresar la relación de los antecedentes del dominio o de los derechos motivo de la transmisión o adjudicación, a partir del que figure inscripto en el Registro, circunstancia que se consignará en el folio respectivo”. Para el tribunal, pues, la norma habilitaría —genéricamente, digo yo— la continuidad del trámite encaminado a la subasta, aun cuando la titularidad del inmueble a rematar todavía figurase a nombre del primitivo demandado en el expediente, ya fallecido pero con heredero individualizado y notificado de la ejecución (en *La Ley*, Diario de 23 de diciembre de 2008, p. 3). Se trata, sin dudas, de un exceso de argumentación pues el tracto sucesivo se aplica mediatizado, como arriba hubo de expresarse, mediante procedimiento judicial con intervención del titular registral (en el caso por obligaciones por él contraídas) a quien se tiene por parte, y luego representan sus sucesores, por lo para llegar a ese resultado, basta con la primera letra del artículo 16, no siendo recomendable reforzar, cuando no desvirtuar, su dicción recurriendo a la última (vid., en este sentido, y en la misma sede, la nota al fallo de FARINA).

²⁷ Elementos... cit., pp. 97-98; vid., asimismo, la reiteración de la idea por el autor en su «Examen y reformulación...», cit., p. 52.

que en modo alguno justificaría una exención de la legal obligación del autorizante más allá de los límites reseñados²⁸.

IV. LA REANUDACIÓN DEL TRACTO INTERRUPTIDO

Frente a la incidencia del expediente en otros ordenamientos, la constitutividad de la escritura pública respecto de la adquisición o transferencia de derechos reales y la prohibición para el escribano de no autorizarla si el título del disponente no está inscrito (y no figura como titular con libre disponibilidad en el pertinente certificado despachado por el Registro), explica la escasísima preocupación por la reanudación del tracto en la legislación argentina. La ley nacional, desde luego, nada dice y son muy pocas las legislaciones locales que se ocupan del asunto. Así, en las leyes sanjuanina y salteña²⁹, de forma muy similar, se disciplina un procedimiento judicial al objeto de conseguir la inscripción per saltum, a sustanciar contra la persona que resulte titular inscrito o sus sucesores, aplicándose en lo pertinente el trámite previsto para la matriculación. La sentencia que recaiga en el proceso de reanudación del tracto se inscribirá en el mismo folio, observándose lo dispuesto en el último párrafo del artículo 16 de la ley

17.801, esto es, refiriendo los antecedentes causantes, a la postre, de la interrupción. No obstante, si del certificado registral que obligatoriamente habrá de requerir el juez antes de dar curso a la demanda, resulta que existe sobre el inmueble una o más titularidades de dominio vigentes e incompatibles con la que pretende el actor, se desestimará la demanda y dará por concluido el procedimiento, pudiendo el interesado interponer las acciones que correspondan contra el o los titulares inscritos³⁰.

Pese a la menor probabilidad del supuesto, no está de más la previsión de un expediente no contradictorio para cuando no sea posible aportar los títulos antecedentes no registrados; téngase en cuenta, como en su lugar se verá, que en ambas leyes el procedimiento de matriculación, al que en su dinámica el de reanudación se emparenta, responde a las reglas de la jurisdicción voluntaria, de modo que si comparece alguno de los demandados oponiéndose a la pretensión del actor por considerarse con derecho a la propiedad del inmueble y fundamentando razonablemente su oposición, se manda al juez que desestime la solicitud dando por terminado el procedimiento, quedando abiertas para las partes las vías procesales oportunas.

28 Por más que se permita, téngase en cuenta que la autorización de escrituras simultáneas parece rechazar la improvisación, tal y como se infiere del artículo 63 del decreto 2.080 al establecer que "cuando se solicite certificado para más de un acto, se expresará esa circunstancia en la solicitud y el registrador la anotará en el asiento de reserva de prioridad" respectivo.

29 Cfr. arts. 43 a 47 de la ley 3.802 y 18 a 22 de la ley 5.148, respectivamente.

30 La salvedad se entiende para los casos de superposición de asientos de dominio sobre el inmueble (o una parte de él) objeto de la demanda, donde existirían dos líneas genealógicas de títulos: una, la interrumpida que pretende por el actor reanudarse; otra, que aparece totalmente desvinculada y caracterizada por la intervención de terceros de los que no deriva el título de aquél.



1. DONACION DE DINERO

Por Eduardo Belmonte

Conforme lo prescribe el artículo 2.312 del Código Civil, los objetos inmateriales susceptibles de valor, e igualmente las cosas, se llaman “bienes”.- El conjunto de los bienes de una persona constituye su patrimonio.- Según la nota de Velez a dicho artículo, el patrimonio de una persona es la universalidad jurídica de sus derechos reales y sus derechos personales, bajo la relación de un valor pecuniario, es decir, como bienes.- Es la personalidad misma del hombre puesta en relación con los diferentes objetos de sus derechos.- El patrimonio forma un todo jurídico, una universalidad de derechos que no puede ser dividida sino en partes alícuotas.-

Siendo el patrimonio la prenda común de los acreedores, una persona no puede desprenderse de sus bienes y aún menos gratuitamente de todo su patrimonio en perjuicios de los acreedores, dado que todo quirografario puede demandar la revocación de los actos celebrados por el deudor en perjuicio o fraude de sus acreedores (art. 967 del Código Civil).-

Puede que el donante se encuentre en estado de insolvencia y verifique una donación en dinero a sus hijos por medio de una escritura pública, demostrando la liberalidad pues la operación se hizo bancarizada, o sea extrayendo el donante de una cuenta a

su nombre depositándolo en otra cuenta de sus hijos.- Cómo es posible que no se exija en el otorgamiento de la escritura de donación en dinero en efectivo que se acredite que el donante no se encuentra inhibido al momento de efectuar la liberalidad?

En infinidad de casos en que se transmite la propiedad de un inmueble o cualquier otro bien, dicho recaudo es en algunos casos imperativamente obligatorio, me pregunto: cómo es posible donar a sus hijos, sin que previamente el Notario averigüe dicha circunstancia?

Es principio indiscutido en derecho que cuanto mayor es el deber de obrar con prudencia y pleno conocimiento de las cosas, mayor será la responsabilidad que surge de las consecuencias posibles de los actos.-

El Notario, en el cumplimiento de sus funciones, debe obrar con prudencia, evitando que de sus actos pudieran lesionarse los intereses de las partes o de terceros.-

Si bien no surge de disposición alguna la obligatoriedad del Notario de averiguar el estado patrimonial del donante, es conveniente su solicitud a través de un certificado de inhibiciones.-

Algunos autores sostienen que también es conveniente solicitarlo cuando se enajena un cuadro u otro objeto susceptible de apreciación pecuniaria, como una obra de

Picasso o un Soldi, cómo es posible que en la liberalidad de dinero en efectivo no se exija ese recaudo, por lo que sugiero que en defensa de la responsabilidad del Notario y

de las partes y aunque no exista norma legal que lo prescriba es conveniente, aunque no necesario, acreditarse la inexistencia de inhibiciones por el vendedor o donante.-

2. BIEN DE FAMILIA CONSTITUIDO POR CONCUBINOS CON HIJOS MENORES (familia de hecho): Derecho de familia, y el interes de los menores

Por Néstor D. Lamber

En los últimos años, a partir de la sanción de la ley 23.264, con la ley 23.515, la consagración de la incorporación a la Constitución Nacional con rango constitucional de la Convención de los Derechos del Niño, en 1994, la ley 24.779 (1997) que incorpora el régimen de la adopción en los arts. 311 a 340 al Código Civil, entre otras normas, el derecho de familia viene sufriendo su transformación, y ante los cambios adquiere mayor importancia en su temática el derechos de los menores, y la relevancia de su fin como en fundamento también para soluciones o interpretaciones de otros institutos.-

Al abordar el tema de los derechos de los menores, no cabe duda que ellos no se agotan en el derecho de familia, en la adscripciones a las relaciones con la autoridad parental; sino que es una problemática que lo excede, en especial si tenemos en cuenta la situación de los niños en riesgo, de las niñas-madres tan presente en América Latina, del rapto internacional de menores, y en especial de menores abandonados cuya asistencia y protección no se cumple a través una familia biológica o adoptiva.-

El derecho de familia acompañando a la idea de una familia que se ha pretendido definir como tradicional, regulaba relaciones acordes a su momento histórico y sociológico -donde ésta tenía funciones económicas, religiosas, y las hubo hasta legislativas y de administración de justicia entre sus miembros- basadas desde la óptica y facultades de los adultos.-

ZANNONI al abordar la “patria potestad” señala “que la unión intersexual y la procreación constituyen los dos hechos biológicos básicos que presuponen las relaciones jurídicas familiares. La unión intersexual monogámica institucionalizada es la fuente de las relaciones matrimoniales; la procreación determina la filiación. A la vez, la filiación importa el establecimiento de un complejo de relaciones entre padres e hijos que, en el ámbito de la familia, satisfacen requerimientos de asistencia, protección y representación jurídica de estos, mientras sean menores de edad y no se hayan emancipado.-” (ZANNONI Eduardo - “DERECHO DE FAMILIA” 5º edición actualizada, Ed. Astrea Bs.A., 2006, T. 2, pág. 711).-

El derecho de familia se avocaba especialmente a la institución matrimonial y sus avatares, desaveniencias y efecto del patrimonio del matrimonio; y quedaba el capítulo de la “patria potestad” y la “tutela”, en su consideración desde las facultades que les reconocían o concedían al adulto para cumplir el fin de asistir, corregir, proteger, encaminar y representar el menor.-

La nueva realidad social no sólo ha acotado las funciones de la familia, sino que enfrenta a quienes eluden la institución matrimonial, conformando uniones de hecho; y en consecuencias familias de hecho, que exigen una nueva regulación, como lo son los anteproyectos que hoy han perdido estado legislativo, en los que se pretendía equiparar derechos propios de los cónyuges a los concubinos, tanto en lo patrimonial como sucesorio.-

La regulación de la unión intersexual institucionalizada, va perdiendo el monopolio del estudio del derecho de familia, y cada vez se torna más necesario el tratamiento de las nuevas modalidades de familia y su relación con el patrimonio familiar, ya no sólo del régimen de bienes de los cónyuges.-

Los proyectos e ideas de incorporar alternativas de regímenes de separación en los bienes del matrimonio, también avanzan en esta idea, como el reconocimiento de derechos a las familias de hecho, p.ej. en la ley 24.374, al admitir la continuación o petición de la regularización dominial del inmuebles, a los convivientes con el poseedor legítimo (en los términos de dicha ley), son ejemplos de un derecho que se amplía a nuevos horizontes, pero que en la inter-

pretación requiere de una brújula, una finalidad absoluta admitida, que permita al intérprete y al juez, concluir qué uniones de hecho tienen suficiente justificación para la protección o regulación jurídica que se pretende.-

Allí es donde el derecho de los menores reclama su lugar dentro del derecho de familia, de donde sale de un aparente segundo término, y hoy resulta decisivo en el reconocimiento de las situaciones jurídicas familiares.-

Luego de analizar los cuestionamientos y elogios hechos a la Convención de los Derechos de Niño, CARDENAS concluye que “la Convención deber ser interpretada como un traslado del bien común familiar (aún de “lo” familiar) a un punto en que todos son beneficiados (no sólo el niño) con el reconocimiento de que el niño también es persona (y persona jurídicamente capaz, ya que debe tenerse en cuenta lo que él dice). La Convención debe verse, entonces, como parte de un estatuto de familia (o “lo” familia) y no una ley contra la familia.-...para defender la vigencia de los derechos del niño deberá hacerse siempre con la familia, a través de la familia, colaborando con ella. Esto es lo que el niño quiere y pide, guiado por su sano sentido común: el bien común familiar.-“, para concluir diciendo: **“En la gran mayoría de los casos, los adultos terminan por comprender que los derechos de los niños conforman hoy el bien común de la familia”** (CARDENAS, Eduardo José – “¿NIÑOS VERSUS ADULTOS? TEXTOS, CONTEXTOS Y PRETEXTOS PARA INTERPRETAR

LA CONVENCION” – DERECHO DE FAMILIA- Revista Interdisciplinaria de Doctrina y Jurisprudencia – Abeledo- Perrot, Bs.As. 1992, N° 13, pág. 63.)-

La autoridad parental, de ambos cónyuges o progenitores convivientes, encuentra su razón de ser en aquella finalidad de asegurar la asistencia, protección y representación jurídica del menor en tanto subsista su incapacidad.-

La familia que se define como moderna, en contraposición a aquella de origen helénica o romana del pasado, ha dejado al Estado (o la Sociedad, en su caso), las funciones de producción económica, religiosas, legislativas y de amplia administración interna de justicia.- Hoy se funda, con relación al interés común de la sociedad, en un grupo moral destinado a la asistencia, formación y desarrollo de sus miembros en especial los menores.-

En palabras de CAFFERATA, apunta a un proceso de procreación que no se agota en el hecho biológico, sino que se desarrolla en el tiempo hasta el momento en que la ley presupone que los hijos son capaces.-

En este mismo sentido señala ZANNONI en nota al pie de página: “En efecto, en nuestra concepción, la familia cumple una función como centro de perpetuación de la especie, de naturaleza ética, que la ley no podría desconocer a riesgo de contrariar o irritar la estimativa que, otológicamente, preside las relaciones de familia. Y ello, independientemente de que se conceptúe a la patria potestad cual derecho natural, como lo hacen por ejemplo, López del Carril, Patria Potestad y Contralor del Estado en

“Estudios de Derecho de Familia”, p. 29, y “El derecho de intervención y defensa de los padres en el juicio de adopción de sus hijos” LL 154-228; Borda, Tratado, Familia, T. II n° 84I.- ZANNONI, Eduardo – op.cit. pág. 72I).-

Más allá de los disensos jusfilosóficos, y los argumentos para justificar diferentes efectos, deberes o derechos reconocidos por el orden jurídico positivo, los argumentos vertidos por la doctrina más moderna para justificar la autoridad parental, con sus derechos-deberes hacia los menores, tiene el mismo fundamento que Santo Tomás de Aquino, en su Tratado de la Ley, reconocía como el fin primero de la institución matrimonial, la continuación de la especie humana, a través del cuidado y crecimiento de la prole.-

Es el interés del menor, en momentos en que se pierde en nuestra sociedad el apego, o al menos se menosprecias todas las instituciones, entre ellas la matrimonial, el faro que debe guiar a las nuevas regulaciones del derecho familia, y de ahí su importancia actual.-

Frente al desapego voluntario de parte de nuestra sociedad a cumplir los recaudos de instituciones matrimoniales, son las situaciones de hecho las que comienzan a reclamar reconocimiento de intereses que deben ser jurídicamente receptados; y el interés superior de los menores, como fundamento de toda sociedad que pretenda continuar, y no tener vocación suicida, es el que se impone como esencial en esta tarea.-

Así lo podemos notar en el fallo del Justicia de Río Negro, donde declara la inconstitucionalidad de la norma del art. 312 primer párrafo CC, en cuanto a la prohibición de

adoptar en conjunto salvo que sean cónyuges, y fallando por la admisión de la adopción plena del menor previamente adoptado por la concubina.-

La sentencia le reconoce tal derecho a adoptar, por conformar una familia socialmente constituida pese a no haber contraído matrimonio, *“Pero el argumento más determinante para hacer lugar a la demanda, lo constituye el interés superior de G (el menor), ya que no resulta razonable privarlo de un padre con los alcances legales que la paternidad implica (ya que G es el padre en los hechos y en la función) por un requerimiento que se ha impuesto en el código civil pero debe necesariamente ceder ante la mayor jerarquía del tratado internacional incorporado en el bloque de constitucionalidad federal”* (Juzgado de Familia N° 7, III Circunscripción Judicial - San Carlos de Bariloche, Río Negro, autos: “G.P. E.A. S/ Adopción Plena – Expte. 12.036/08).-

Aunque en su línea argumental adhiere a la admisión de las doctrinas e ideas más modernas en cuanto a la conceptualización de familia -que se pueden o no compartir-, resalta la importancia del interés del menor como el argumento “más determinante”.- Es así como pueden no compartirse otros argumentos más debatidos o cuestionados, pero es el derecho del menor el que se erige como criterio de razonabilidad o equidad que supera las diferencias en cuanto a otros fundamentos.-

De igual modo el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires admite la constitución y registración de afectación al régimen de bien de familia, por hombre y mujer condóminos de un inmueble que tienen hijos en común.-

Es la consagración del patrimonio familiar en interés de los menores, ya no se trata solo del régimen de bienes que pudieren tener los padres casado o no, sino de la verdadera finalidad de asegurar la vivienda y el consecuente asiento de asistencia real y protección para el desarrollo del menor.-

Al respecto, la Notaria Carolina ORMAECHEA al responder consulta en la Asesoría Personalizada del Colegio de Escribanos de Provincia de Buenos Aires dice: “el tema de los concubinos condóminos con hijos en común está resuelto por la autoridad de contralor del bien de familia de nuestra provincia, que es el Registro de la Propiedad, en sentido favorable. Así que puede usted hacer la escritura en la que comparezcan ambos concubinos y se designen beneficiarios entre sí y a sus hijos/s. Esto quiere decir que, aún cuando el art. 43 (ley 14.394) en su última parte demanda la existencia del vínculo de parentesco del art. 36 de dicha ley, es decir que para que los concubinos titulares por unanimidad, puedan afectar a bien de familia, deben ser entre sí o bien cónyuges, ascendientes o descendientes, o colaterales hasta el tercer grado que convivan; la realidad es que por vía de la interpretación de los nuevos conceptos de familia, el Registro acepta la inscripción del bien de familia entre concubinos, si hay hijos en común. Claro que deberá usted hacer saber a los afectantes que la ley en su letra expresa, dice otra cosa, y que eventualmente, si un tercero considera que las condiciones y requisitos exigidos legalmente para la afectación no existen, podría pedir la desafectación, pero la jurisprudencia

cia, en su mayoría, es proclive a mantener la afectación, especialmente considerando que la ley del año 1954, y que la realidad de la familias actuales es otra. Tenga usted mucho cuidado, porque este criterio es de la provincia, que en general recepta siempre las posturas más favorables para el bien de familia, pero por ejemplo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, le rechazarían la afectación...” (CUADERNO DE APUNTES NOTARIALES N° 52.- FEN Editora Notarial, Año V – Abril de 2009, pág. 7).-

En conclusión, las reformas legislativas de los últimos años, y la realidad social que nos circunda, hacen que el capítulo de los menores tenga una trascendente importancia, en el estudio del derecho de familia actual,

que permiten rever la justificación para la admisión de la constitución del bien de familia, ante la existencia de menores de edad, aun cuando la familia que integran no esté fundada en el “contrato” o institución matrimonial formalmente regulado en nuestra legislación civil.-

Como en toda instancia de cambio, debe tenerse muy presente la norma escrita que señala otra cosa, y el notario deberá en caso de otorgar este acto asesorar muy especialmente a las partes, advirtiendo a las partes sus posibles inconvenientes, en especial la posibilidad que se le deniegue su registración, o la oposición que haga un posible acreedor invocado su inoponibilidad o falta de requisitos para su constitución, lo cual es aconsejable que documente expresamente.-

PRAXIS NOTARIAL. ESCRITURA DE AFECTACION A BIEN DE FAMILIA POR CONCUBINOS CON HIJOS EN COMUN (EN LA PCIA. DE BUENOS AIRES)

CIEN.- CONSTITUCION DE BIEN DE FAMILIA: A.A.y otra.- En la Ciudad y Partido de Lanús, Provincia de Buenos Aires, República Argentina, a dieciocho de junio de dos mil nueve, ante mí,, Notario Titular del Registro de Lanús, comparecen A.A., argentino, nacido el documento nacional de identidad, CUIL, soltero, hijo de; y B.B. , argentina, nacida el, documento nacional de identidad, CUIL, soltera, hija de; ambos domiciliados en de Lanús.- Son personas hábiles, que justifico la identidad del primero en los términos del artículo 1002 inciso a) del Código Civil, y la segunda justifica su identidad en los términos del artículo 1002 inciso c) del Código Civil, con su indicado documentos de identidad que en copia autenticada de parte pertinente corre agregada al folio de este protocolo y año.- Intervienen por sí.- Requieren de forma notarial a sus declaraciones que interpreto y redacto en los capítulos y artículos siguientes: **CAPITULO I - EXORDIO – PRIMERO:** Los compareciente declaran bajo juramento que conviven con trato marital pese a no haber formalizado su unión ante el Registro de la Personas, y que de dicha unión han nacido sus hijos en común, a quienes han reconocido ambos progenitores,

y con quienes han conformado y mantienen una familia, a saber: 1) B. A., nacido el, documento nacional de identidad, cuyo nacimiento fue asentado en Acta, Foliodel, y su reconocimiento paterno al Acta Folio, año, ambos de la Dirección General del Registro del Estado Civil y Capacidad de la Personas de la Provincia de Neuquén, oficina Neuquén Capital, segunda sección; y 2) C.A., nacida el, documento nacional de identidad, asentado en Acta, Tomo, Folio, Oficina del Registro Provincial de las Personas de ésta jurisdicción; todos argentinos, hijos de los compareciente y con ellos domiciliados.- **SEGUNDO:** Que habiendo sido asesorados sobre los requisitos y consecuencias del régimen de bien de familia previsto por la ley 14.394 y su decreto reglamentario, igualmente deciden otorgar la presente bajo su responsabilidad, a fin de no ver conculcada la defensa de sus derechos y de los menores de edad mencionados, de conformidad a normas y principios constitucionales, y de los pactos de derechos humanos incorporados en la Constitución Nacional, así como de normas legales y administrativas vigentes, en especial en atención al carácter alimentario del régimen y el deber de asegurar y garantizar la vivienda a los menores de edad.- **CAPITULO II – CONSTITUCION DE BIEN DE FAMILIA – PRIMERO:** Los comparecientes por la presente afectan al Régimen de Bien de Familia, previsto por la ley 14.394 y su decreto reglamentario, de un inmueble sito el Partido de LANUS, con frente a la calle, entre, designado en su título como lote de la manzana, que mide diez metros de frente al Sud Oeste; por veintinueve metros al Sud Este; linda al frente Sud Oeste con calle; al Sud Este con parte del lote; y al Nord Oeste con fondos de lotes; superficie:- **NOMENCLATURA CATASTRAL:** Circunscripción; Sección, Manzana, Parcela- Partida inmobiliaria:, Valuación Fiscal año 2009: \$- **SEGUNDO:** Los constituyentes se instituyen y nombran como beneficiarios a si mismos, y a sus hijos antes mencionados.-**TERCERO:** Los comparecientes declaran bajo juramento: a) que el bien afectado será destinado a la vivienda propia del grupo familiar; b) que no tienen constituido, ni están tramitando, otros bienes de familia en ésta u otras jurisdicciones; y c) que se obligan a mantener su destino en los términos de la ley 14.394.- **CAPITULO III - CONSTANCIAS NOTARIALES:** Acredito: a) **TITULO:** 1) con la escritura pública simultánea a la presente, pasada ante mi, en la fecha al folio de este protocolo y año, pendiente de inscripción, que el bien les corresponde a los constituyente por compra que hicieran siendo de igual estado civil a, a quienes a su vez les correspondía por los siguientes títulos antecedentes: 1) con la primera copia de la escritura pública del, pasada ante el notario de Avellaneda,, al foliodel Registro Notarial a su cargo, inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble de ésta Provincia, el bajo el Número de Lanús, que, compró siendo igual estado civil a- b) **CERTIFICADO:** con el certificado expedido por el Registro de la Propiedad

Inmueble de ésta Provincia el del corriente, bajo el número, que el dominio consta en la forma relacionada y no se registra gravámenes, restricciones ni interdicciones.- c) VINCULO FAMILIAR: con los certificados de nacimiento de B.A Y C.A. previamente relacionados y a la vista en éste acto, acredito sus nacimientos y vínculos filiales, asentado en la forma declarada en el artículo primero del capítulo I de la presente.- d) DOMICILIO IMPOSITIVO: lo constituyen los constituyentes en el inmueble objeto de la presente de conformidad a lo requerido por el Código Fiscal de esta Provincia.- AGREGO a la presente y copia autenticada del certificado de nacimiento de B.A Y C.A; el certificado de dominio relacionado corre agregado al folio de este protocolo y año.- Las constancias de identificación tributaria las conservo en carpeta relacionada a la presente.- LEO a los comparecientes ésta escritura que otorgan y firman por ante mi, doy fe.

MINUTA INSISTIDA . RELEVAMIENTO DE RESPONSABILIDAD A NOTARIO RELEVAN DE RESPONSABILIDAD A NOTARIO AUTORIZANTE.- Lanús,de dos mil nueve, A.A; y B.B.,**POR LA PRESENTE** manifiestan que han sido asesorados por el profesional interviniente de la exigencia de la ley I4394 y su decreto reglamentario, sobre la justificación del vínculo matrimonial para su constitución, con la respectiva partida o certificado de matrimonio entre ellos, y que si bien los dicentes tienen una unión de convivencia con trato matrimonial y con hijos en común, conformando una verdadera familia de hecho, la falta de haber contraído matrimonio con las formas y solemnidades del Código Civil, tiene como consecuencia, entre otras y en especial: *a) que el Registro de la Propiedad puede denegar la constitución del régimen de bien de familia por no reconocer la familia de hecho que han conformado, caso en el cual se comprometen a cumplimentar los recursos legales que correspondan, o cumplir el requisito correspondiente, quedando notificados que la protección del régimen de bien de familia será sólo a partir de la registración.- b) que aún constituido el bien de familia, no están exentos de la pretensión de un eventual acreedor que invoque la ineficacia del régimen de bien de familia por faltar el solemne vinculo marital en los términos del Código Civil y ley del Registro de las Personas, lo que deberán dirimir judicialmente, sin tener garantía que el juez competente dé razón a sus argumentos.-* Aún en éstas condiciones y manifestando que en atención a principios constitucionales y de pactos internacionales sobre derechos humanos incorporados en la Constitución Nacional, así como legislación que admite las uniones de hecho con trato familiar, a fin de resguardar el interés de la familia y de los menores, igualmente deciden otorgar la escritura pública de constitución de bien de familia sobre el inmueble de su propiedad en común sito el Partido de LANUS, con frente a la calle (datos identificatorios de inmuebles); y **relevan al autorizante de responsabilidad, en especial por la denegatoria del Registro de la Propiedad de su inscripción, o de cualquier reclamo que eventuales acreedores pudieren realizar en el futuro.-** En el lugar y fecha indicados, suscriben el presente en doble ejemplar.-

3. SEGUNDAS O ULTERIORES COPIAS

Por Rubén Augusto Lamber

Mi postura se desarrolla sobre dos principios; a) La interpretación del Código conforme a las reformas introducidas por las leyes 17711 y 17801 y b) El destino de las ulteriores copias.

En el primer aspecto, lo esencial en la época de Vélez era el título de propiedad, portador de publicidad cartular en mérito al acto causal y la tradición, y por tanto se justificaba un criterio restrictivo como era la intervención del juez del art. 1007 o la de la citación de las partes del 1008.

La ley 17711, al agregar al art. 2505 el requisito de la inscripción registral para perfeccionar la adquisición o transmisión del derecho real, crea un sistema de control publicitario extra documental que regula desde los principios registrales la ley 17801.

Si bien esta extensión interpretativa estaría relacionada con la “transmisión del dominio”, marca pautas que se pueden aplicar a otros casos que justifican el otro principio: el destino de las ulteriores copias.

Porque la esencia de la transmisión dominial, representa la tenencia y exhibición del título para ejercer el derecho, lo que le da al documento el carácter de constitutivo. Esta misma circunstancia (título constitutivo) puede darse en otras situaciones ajenas a la transmisión, como sería la constitución de otros derechos reales, (usufructo, uso, habitación, servidumbres) sin perjuicio de la hipoteca, que ya contaba con esa publicidad en forma exclusiva en la época del Código.

Otros casos en que el título constitutivo conforma el ejercicio del derecho contenido en él, es el estado de propiedad horizontal (Reglamento), el ejercicio de la representación (poderes), la existencia de la persona jurídica (sociedad y demás entes regulados), pudiendo diferenciarse así, de aquellos documentos que contienen únicamente elementos probatorios, como las actas, reconocimientos de obligaciones, etc., en que el documento no tiene interés para el ejercicio del derecho, sino solo para la prueba.

Entre unos y otros, resulta esencial el documento en que mas que el valer o el probar, se refiere al ser, como es el testamento ológrafo, en cuyo caso, no hay posibilidad de ulteriores copias.

La obligación de dar o hacer alguna cosa, como elemento limitativo de la expedición de segundas o ulteriores, sin intervención judicial.

Se funda justamente en el riesgo de que se pudiera ejercer el derecho con un documento ante el deudor, mientras que se negocia con otros su cesión o transmisión.

En tal caso, para evitar esos riesgos, en la época velezana, no había más recurso que la intervención del juez, pero hoy las necesidades a cubrir no serían tan estrictas, por cuanto la publicidad registral permite hacer conocer a terceros, lo que antes quedaba en la interioridad de los intereses de las partes y la publicidad cartular.

Al publicitarse hoy la ulterior copia a

través del registro se obtiene un efecto precautorio, porque los terceros están anoticiados que para ejercer sus derechos, pueden informarse del estado publicitado.

Es por ello que se hace innecesaria la aplicación del 1008, en que se requería la presencia de las partes que habían otorgado el acto para comprobar la exactitud de la copia, y además porque el extracto del acto, ya está contenido en la publicidad registral.

Es evidente que si el acto que contiene obligación pendiente, está publicitado como en los supuestos de garantía hipotecaria, su cancelación demuestra fehacientemente la innecesariedad de las exigencias del art. 1007 y 816 del Código Procesal C.y C. de la Prov. de Bs.As., aunque el último párrafo de este artículo, sería aplicable, toda vez que el informe registral acredita la circunstancia apuntada.

Pero así como a través del Registro Inmobiliario pueden conocerse las cancelaciones de obligaciones pendientes, también se pueden justificar, aun sin publicidad registral, con la escritura pública que contiene una publicidad cartular de igual jerarquía que la que contiene su existencia (cancelación de saldos de precios sin hipotecas u otras obligaciones de dar o hacer), con lo que la intervención judicial es innecesaria.

Pero también ello puede resultar, en forma extradocumental, por la prescripción de la obligación contenida en el documento del que se pretende la ulterior copia, por cuanto la propia norma jurídica establece, bajo la forma de “prescripción liberatoria”, que **“Por el sólo silencio o inacción del acreedor, por el tiempo designado por la ley, queda el deudor, libre de toda obliga-**

ción. Para esta prescripción no es preciso justo título, ni buena fe.” (Art. 4017)

La norma no tiene exigencia alguna, más que el sólo transcurso del tiempo, y si nos atenemos al art. 4023 establece que **“Toda acción personal por deuda exigible se prescribe por diez años, salvo disposición especial”** no hay razón para negar la expedición de ulterior copia, en tanto no se demuestre que la obligación sujeta a la prescripción, puede estar suspendida o interrumpida, porque en tal caso, es obligación de quien pretende ampararse en ella, tomar los recaudos para que la excepción se conozca.

Si alguien pretende accionar por suspensión o interrupción de la obligación, en conocimiento de que la obligación prescribe al cumplirse el plazo, es evidente que debe ser diligente en su accionar y publicitar su pretensión, sea por anotación de la litis en el dominio o por notificación que se haga de la misma para que se tome nota al margen de la escritura cuya copia pudiera pedirse.

La única excepción a esta conducta, podría darse ante la hipoteca, por el hecho que tiene una regulación especial, con publicidad por veinte años, y estaría amparada en esas circunstancias, aun frente a la prescripción de la obligación garantizada con hipoteca, por el amparo que da la publicidad de la garantía.

Entendemos entonces que para obligaciones garantizadas con hipoteca, la expedición de ulteriores copias debería serlo con autorización judicial hasta cumplidos los veinte años. De no renovarse la misma, a partir de esa fecha, queda liberada la expedición sin autorización alguna.

Las demás obligaciones que prescriben a los diez años, sin esta garantía, podrán quedar liberadas para la expedición de ul-

teriores copias, salvo anotación de litis que anuncie la suspensión o interrupción de la prescripción.

4. ARTICULO 1007 DEL CODIGO CIVIL. ANALISIS DEL ALCANCE EN RELACION A LA EXPEDICION DE SEGUNDAS COPIAS.

Por Magdalena Rojo

Las segundas o ulteriores copias de las escrituras en las que no existan obligaciones pendientes de cumplimiento, podrán ser expedidas directamente por el Notario sin intervención judicial.

En los casos en los que de la escritura surja la existencia de obligaciones de dar o de hacer, tampoco se requerirá autorización judicial si se acompaña determinada documentación.

De lo anterior se desprenden dos conceptos, el primero de los mismos es que la obligación a tenerse en cuenta es la que emana del documento mismo, no la posterior al instrumento cuya segunda copia se solicita.

En segundo lugar sobre la existencia de la normativa prevista por el artículo II6 apartado IV del Reglamento Notarial, que exime de la autorización judicial si se presenta determinada documentación.

Esa documentación consiste en:

A) -Copia certificada de la escritura de cancelación de la obligación o documentación equivalente.

Analizando el tema resultaría que si la obligación se instrumentó por escritura pública, su cancelación deberá ser confeccionada por igual instrumento. En el caso

que la obligación hubiere sido garantizada con hipoteca, podría entenderse que con la copia certificada de la escritura de cancelación de hipoteca sin inscripción registral, sería en principio, suficiente para acreditar el cumplimiento de la obligación.

Este artículo habla de “documentación equivalente”. Con un alcance amplio del concepto, podría entenderse que un recibo emitido por el Banco Provincia sobre cancelación de deuda, sería suficiente. Ampliando mas la posibilidad del concepto podría entenderse que la firma certificada de los herederos de los acreedores diciendo que la obligación ha sido cumplida también bastaría. Podría incluirse en este punto constancias de depósitos en las cuentas bancarias, etc.

B) -Informe de dominio del Registro de la Propiedad, donde conste la escritura de cancelación de deuda.

Este punto ofrece dos variantes:

I)- Que surja del asiento registral la constancia de la escritura de cancelación.

II)-Que no surja del informe el asiento registral relacionando la existencia de la obligación. Esta circunstancia abarca los casos en que el Registro califica directamente y aplica el artículo 37 de la Ley 17.801 y no

informa las inscripciones caducas (informes de dominio no matriculados) o cuando se convierte de folio protocolizado a matrícula, y no se asientan las inscripciones anteriores, sea por estar canceladas o por considerarse caducas.

En todos los supuestos, se hace una interpretación en el sentido que la obligación ha sido cancelada.

C) -La constancia expresa y fehaciente de conformidad de todas las partes intervinientes en el sentido de estar de acuerdo en la expedición de la copia, en forma indubitante.-

En esta caso, el Notario expide, dejando constancia en el concurda, que se expide con el consentimiento respectivo.

Esta forma de resolución no es aceptada por el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires. El Registro entiende que una reglamentación no puede estar por sobre la ley de fondo, y rechazó el documento, solicitando el requerimiento judicial.

Hay que advertir, que este criterio no se aplica de la misma manera en todos los casos. Hay que diferenciar:

- a) Obligaciones garantizadas con hipotecas, cuya inscripción sea mayor a 20 años.
- b) Obligaciones garantizadas con hipoteca, cuyo plazo de inscripción sea inferior a 20 años.
- c) Obligaciones garantizadas con hipoteca comprendidas en las llamadas “series hipotecarias”.
- d) Las escrituras comprendidas en la Ley 24.441.

En el caso a) se inscribe sin ninguna objeción, sin ningún requisito.

En el caso b), no se inscriben los documentos, independientemente de que conste el consentimiento. Se requiere orden judicial.

En el caso c) el registro requiere la orden judicial sin tener en cuenta el tiempo transcurrido.

En el caso d) las escrituras comprendidas en la Ley 24.441, tienen un régimen especial.

Se adjuntan ejemplos de situaciones planteadas en las Escribanías con relación a casos en los se planteó si correspondería la expedición de la copia.

Ejemplo 1: Escritura de venta con saldo de precio sin garantía hipotecaria. En este supuesto ante el requerimiento del Notario presentaron escritura de recibo. La escritura era del año 2000.

Ejemplo 2: Igual circunstancia que la anterior, pero escritura de fecha 1970.

Ejemplo 3: Escritura de compra e hipoteca simultánea.

Ejemplo 4: Escritura donde se reconoce la existencia de una hipoteca, al solo efecto registral.

Ejemplo 5: Escritura donde se reconoce la existencia de una hipoteca y se la toma a cargo.

Ejemplo 6: Escritura de compra e hipoteca de varios inmuebles, donde se requiere la expedición del título con relación a un solo bien y se acompaña informe de dominio por el bien requerido, y no se comprueba que la obligación ha sido totalmente cancelada para todos los bienes.

Ejemplo 7: Casos en que han transcurrido mas de 20 años y existe imposibilidad de

encontrar al acreedor, sea por muerte, desconocimiento, etc.

De lo relacionado y del juego de lo normado por el artículo 4019, del cual surge que todas las acciones son prescriptibles salvo las expresamente establecidas; del artículo 4023 y de su nota de donde surge que en general toda prescripción liberatoria se cumple a los 10 años, salvo disposición especial; del artículo 3964 y de su nota de donde surge que el juez no puede suplir de oficio la prescripción y que la misma no opera de pleno derecho; de los artículos 3956 y 3957 sobre el momento en que comienza a correr el plazo; del artículo 3966 sobre la suspensión de la prescripción; el artículo 3986 sobre la interrupción de la prescripción; el artículo 3151 y su nota donde se aclara que la hipoteca se considera un derecho accesorio, que puede limitarse en el tiempo sin afectar el derecho principal, (este plazo de 20 años se relaciona con la inscripción) artículo 3150, la hipoteca no inscrita no deja de ser derecho real ac-

cesorio en función de garantía.

La falta de inscripción o de reinscripción en su caso es irrelevante para el deudor, la hipoteca existe y el deudor no puede negar el pago del capital recibido en el mutuo por pretexto de falta de inscripción.

Consulta:

1)- ¿Tiene competencia el Notario Depositario del Protocolo para determinar que en los casos mencionados ha operado el instituto de la prescripción liberatoria y expedir copias ignorando el artículo 1007 del Código Civil?

2)- ¿Puede el Notario aplicar el artículo 37 de la Ley 17.801, interpretando que la caducidad de la inscripción de la hipoteca es sinónimo del concepto de extinción de la obligación principal siendo la hipoteca accesorio de la obligación principal?

Estas cuestiones deberían ser resueltas conjugando las normas de fondo existentes y la lógica jurídica, para lo cual debería modificarse el texto del artículo 1.007.-

5. LA PRESCRIPCIÓN EN SEDE NOTARIAL

Por Silvina Del Valle Colombo

Sumario: I. Introducción. II. Interpretación del artículo 1007. III. ¿Cuándo las obligaciones civiles han devenido en obligaciones naturales?. IV. Los usos y costumbres como fuente del derecho. V. Cuadro comparativo de los caracteres de la prescripción en sede notarial y en sede judicial. VI. Conclusión.

I. Introducción.

En el presente trabajo nos circunscribimos al estudio de la posibilidad de expedición de los segundos o ulteriores testimonios, directamente en sede notarial, cuando existan

obligaciones pendientes naturales-prescriptas.

Visualizaremos los criterios jurisprudenciales y los usos y costumbres notariales como fuente generadora de derechos, para

arribar a una solución justa, equitativa y razonable.

Demostraremos que otrora, el archivo de actuaciones judiciales y notariales de la capital federal expedía los segundos testimonios aún cuando surgían de sus matrices obligaciones pendientes de hacer o dar.

La investigación del tema que nos ocupa nace motivada por el tratamiento que le dio la mesa redonda en 2008 (UCA), llamando a su estudio y profundización. Dicha mesa estaba coordinada por el escribano Natalio Pedro Etchegaray, contando entre sus ponentes a los Escribanos Alberto Aramouni, Rubén Augusto Lamber, Magdalena Rojo, entre otros.

Las aristas del tema son muchas. Ahora solamente cerraremos el capítulo de los casos de cuyo título surjan obligaciones pendientes de hacer o de dar sumas de dinero como saldo de precio y que no estuvieran garantizadas con hipoteca, y no sujetas a condición alguna.

II. Interpretación del artículo 1007

El Artículo 1007 del Código Civil prevé: “Siempre que se pidieren otras copias por haberse perdido la primera, el escribano deberá darlas; pero si en la escritura, alguna de las partes se hubiese obligado a dar o hacer alguna cosa, la segunda copia no podrá darse sin autorización expresa del juez”.

El artículo citado refiere a que alguna

de las partes se ha obligado a dar o hacer alguna cosa. Las obligaciones son el género, es relevante entonces visualizar qué clase de obligaciones forman su especie.

Desde su esencia nos referimos a la clasificación de las obligaciones en cuanto a la naturaleza del vínculo.

Conforme el art. 515 del Código Civil: “las obligaciones son civiles o meramente naturales...”.

Refiriéndose a obligaciones naturales expresan Pedro N. Cazeaux y Felix A. Trigo Represas: “...No puede afirmarse la existencia de un vínculo jurídico en esta clase de obligaciones, cuando falta en ellas el elemento coercitivo que es el *prius* indispensable para configurar una relación jurídica. (Giorgi, Leonhard, Carnelutti). En tales condiciones, se estaría frente a una obligación no obligatoria, ante un deber libre, que contradice el propio concepto de obligación (Giorgianni)”.

Citando dichos autores a Busso, expresan: “...Así ocurre con el pago de una obligación prescripta, en cuyo caso el deudor da al acreedor algo que si éste no puede reclamar coercitivamente, no quiere decir que no le pertenezca. En esta clase de deberes morales, opina Salvat, que hay un vínculo jurídico aunque debilitado”¹.

La restitución de un bien inmueble adquirido por usucapión devolverlo a quien fue su dueño sería una obligación moral. En sede notarial es doctrina la aplicación de la prescripción veinteñal a las donaciones a terceros, la misma es automática y se

1 Cazeaux, Pedro N y Trigo Represas, Felix a., “Derecho de las Obligaciones”, Editora Platense, 1970, páginas 578 y 582.

cuenta desde la fecha del título.

Las obligaciones civiles son las que dan derecho a exigir su cumplimiento.

Ahora bien, las obligaciones que, en su primera etapa, nacen civiles, algún día, por el transcurso del tiempo y vinculadas al instituto de la prescripción, mutan volviéndose naturales.

El o los requirentes titulares de dominio, solicitantes de un segundo o ulterior testimonio, de cuya escritura matriz emana una obligación de dar o hacer, tienen las siguientes posibilidades en la Provincia de Buenos Aires:

a) ocurrir a la vía judicial ante los Juzgados de Primera Instancia Civiles y Comerciales de la Provincia de Buenos Aires o bien ante el Juzgado Notarial, solicitándole al juez segundo o ulterior testimonio de la escritura, conforme al art. 1007 del Código Civil, o bien podrían tener una acción meramente declarativa.

Véase que en el siguiente fallo que comentaremos se ha interpretado en cuanto a la Competencia de los Juzgados Civiles y Comerciales para entender en la esfera del Art. 1007 Código Civil y Arts. 816 y 817 del C.P.C.C.

“...Si bien este Tribunal se expidió en relación a la competencia exclusiva del Juez Notarial para conocer en la expedición de segundas copias de las escrituras públicas conforme lo previsto por el art. 1007 del Código Civil, lo cierto es que el art. 40 del dec/ley 9020/78 modificado por el dec/ley 9435/79 no excluye la competencia de los Juzgados Civiles y Comerciales. ...” (Causa I01395. Blanco, Luisa E. s/ Solciti-

tud de segundo y tercer testimonio”, Juzg. Civil y Com. Nro. 2, Sala II, San Isidro)

Y b) Solamente si la obligación es natural-prescripta: Ocurrir a la vía notarial ante quien tenga la guarda del protocolo en cuestión.

En este sentido, en autos “Lana, Plácido y otra”, el fallo de la Sala A, ha expresado: “...Al haber pasado al Colegio de la Capital Federal las atribuciones de otorgar segundos testimonios de escrituras públicas, a pedido de parte, que estaba a cargo antes del archivo de actuaciones judiciales y notariales de la Capital Federal, sin necesidad de recabar autorización judicial para expedirlo cuando había obligaciones de dar o hacer pendientes (art. 10 decreto-ley 6848/63 –Adla, XXIII-B, I054-), el apelante se encuentra facultado para ocurrir directamente ante aquella asociación profesional, a fin de que se le otorgue el testimonio que solicita”. CNCiv, Sala A, diciembre 23-974.

El fallo demuestra que en la práctica el Archivo de Actuaciones Judiciales y Notariales de la Capital Federal, no necesitaba obtener autorización judicial para expedir las segundas o ulteriores copias, cuando había obligaciones de dar o hacer pendientes.

Además, marca a quién le corresponde expedir los segundos y ulteriores testimonios en la situación de existir obligaciones de dar o hacer pendientes (léase naturales y no civiles) y es ocurriendo directamente a las asociaciones profesionales, actualmente a los Archivos de Protocolos de los Colegios de Escribanos.

Es así como Miguel Güernik expresa con una oración afirmativa: “Segundo tes-

timonio-quien debe otorgarlo”, refiriéndose al tema de copia y renovación de títulos, y a continuación luce la transcripción que hicéramos anteriormente del fallo “Lana, Plácido y otra”.²

Interpretamos que dicho fallo se refiere a obligaciones naturales y no a las civiles. Dado que las obligaciones naturales también son pendientes, no obstante ello no son obligatorias para el deudor.

De todos modos, si la obligación fuere natural, en la vía judicial, no prosperaría. Si aún no hubiese comenzado a correr el plazo de prescripción, el instituto no será aplicable en sede notarial ni en la vía judicial.

Actualmente, en la esfera alitigiosa, contamos con la alternativa de estudiar cada caso en particular, calificando el notario si se ha cumplido la totalidad del cómputo del plazo de prescripción. Sin embargo, ello no sería aplicable para el supuesto de existir un plazo sujeto a condición suspensiva o resolutoria. En este caso no podría demostrarse, en sede notarial, el comienzo del plazo de prescripción. Ello es una cuestión de hecho que no surgirá del mismo título, ya que uno de los requisitos para nuestra interpretación es que el título sea autosuficiente.

III. ¿Cuándo las obligaciones civiles han devenido en obligaciones naturales?

Existirá una secuencia de tiempo, un

lapso a correr, respecto de una misma obligación que, llegado a los diez años, automáticamente deviene en natural, concepto aplicable exclusivamente en sede notarial.

Ello, se debe a que en nuestro ámbito, el instituto de la Prescripción es un remedio que viene aplicándose en la doctrina notarialista de manera automática. Dicho instituto sana vicios que adolecen los títulos en algunos casos, como ser la falta de legitimación de directores de sociedades anónimas, etc.

Rubén Lamber, plantea refiriéndose a donaciones a terceros, que: “...No es función del derecho perdurar la incertidumbre, y por ello la sabiduría del codificador ha limitado en el tiempo vicios tan graves sobre ciertas transmisiones, como las que se derivan de la efectuada por quien no era dueño que no lo era del todo, o que no tenía capacidad para transmitir. Quien adquiere en tales condiciones, basta que lo haga con justo título, es decir con escritura pública traslativa de dominio y con buena fe, para considerarlo con derecho a rechazar cualquier acción contra su dominio mal adquirido, por la prescripción del tiempo, fijando el art. 3.999 en diez años ese interregno.

El que adquiere un inmueble con buena fe y justo título prescribe la propiedad por la posesión continua de diez años, dice la norma referida, y al pronunciarse el consejero Horacio L. Pelosi en la sesión del II de mayo de 1998 de la Academia Nacional del Notariado sobre la calidad de justo título de la escritura en la que se omitió

² Güernik, Miguel. Abogado. Derecho Práctico. Metodología aplicada al Derecho, La Ley. 12ª Edición Actualizada, año 1999, pag. 142 y 15ª Edición actualizada, año 2.008 pag. 150.

agregar documentos habilitantes, o que dichos documentos no contienen facultades suficientes o carecen de la forma legal requerida o que el directorio de la sociedad vendedora no estaba legitimado para representarla, recurre a la buena fe del adquirente para invocar la prescripción del Art. 3999, en razón del profundo sentido social de esta normativa”³.

Cuando los doctrinarios recurren a la prescripción, como en los casos señalados no gravita en nada si el término de la misma en los hechos se ha interrumpido o suspendido.

El comienzo del cómputo y el caso de interrupción o suspensión van por distintos caminos. Una cosa es el cómputo que comienza a correr independientemente de si se ha producido la suspensión o prescripción, y será algo palpable para quien estudie el título en cada caso particular.

En este sentido, un fallo de Cámara de la Sala E, dice que: “Quien opone la prescripción debe probar el transcurso del plazo pertinente.... Ello debe distinguirse de la interrupción o suspensión del plazo que si son alegados deben ser acreditados por quien las invoca, lo que supone que ya consta la iniciación del lapso de cuya suspensión o interrupción se trata...”. (CNCiv., sala E, abril 29-98I- S. de K., E y otra c/ C.R. y otra. Rev. La Ley 198I-C, 493.)

El plazo decenal del artículo 4023 del C.C. se aplica automáticamente en sede notarial para sanear un título que tiene un

saldo de precio impago, por ejemplo, y ya ha transcurrido el lapso de 10 años desde que fue exigible la deuda.

Etchegaray, expresa que: “...La doctrina ha encasillado la falta de asentimiento conyugal como un caso de anulabilidad del acto. Corresponde entonces aplicar la prescripción liberatoria de 10 años, que estatuye el artículo 4.023 para todas las acciones provenientes de casos de nulidad o anulabilidad. Esta prescripción de los derechos del cónyuge a quien no se le solicitó el asentimiento conyugal, comienza a correr desde la fecha de la escritura...”⁴

La alzada ha expresado, que: “ La prescripción es un medio de extinción de la acción y, en consecuencia, comienza a correr desde que ésta puede ejercerse, independientemente del hecho o relación jurídica que le dio origen.”⁵

En el mundo notarial, cuando el remedio se aplica, no gravita en ello la situación de hecho de si existió o no suspensión e interrupción del plazo.

Que haya operado el cómputo del plazo está separado de las cuestiones de interrupción y suspensión del mismo.

No podríamos los notarios entrar en terreno litigioso, dado que la probanza de la suspensión e interrupción es de quien la alega, correspondiéndole (en el caso analizado) al acreedor. En cambio la probanza de que ha comenzado a correr el tiempo para el cómputo del plazo del instituto en estudio, corresponde excluyentemente

3 Lamber, Rubén A. Cuadernos de Apuntes Notariales. Donación por poder ejecutada después de la muerte del donante. ¿Es válida?. La donación a extraños y el efecto del tiempo.

4 Etchegaray, Natalio Pedro. 52° Seminario Laureano Arturo Moreira, Noviembre 2006, pag. 42.

5 CNTrab., sala III, 31-980. Gómez, Luis P. c/ Municipalidad de la Capital. Rev. La Ley, 1980-D, 591.

al deudor-titular de dominio. Se trata de pruebas encontradas, contrapuestas y en conflicto.

Si la obligación es natural el acreedor, no tendrá acción para su reclamo, excepto que el mismo deudor decida renunciar voluntariamente a la prescripción ganada.

Estamos convencidos de que la práctica y costumbre notarialista, puesta al servicio de la subsanación, por medio de la aplicación a modo de remedio del instituto en estudio es una conducta que constituye un uso y costumbre notarial, en condiciones determinadas y en similares circunstancias, aplicándose en algunas cuestiones el plazo que surge del Código Velezano, del art. 4023, desde el inicio del cómputo, sin recurrir a probanzas sobre si se ha suspendido o interrumpido la prescripción, se aplica directamente o automáticamente cumplido los diez años.

El cómputo se cuenta desde que hay acción, cuando la deuda es exigible.

En este sentido un fallo de cámara expresa: “El plazo de la prescripción extintiva de un derecho creditorio debe computarse desde que su derecho existe, es decir, desde que resulta exigible, lo que ocurre tan pronto queda abierta la acción”⁶

IV. Los usos y costumbres como fuente del derecho

La costumbre puede darse dentro de un grupo de profesionales e incluye la costumbre de un sector de dicho grupo.

Como profesionales del derecho que

somos los escribanos, debemos aplicar razonablemente las herramientas que estén a nuestro alcance, interpretando el universo normativo. Al instituto de la prescripción lo aplicamos para sanear por ejemplo un título, no vemos objeción sustentada para no aplicar el mismo criterio a las expediciones de los segundos testimonios cuyos títulos contengan una obligación-prescripta.

La negativa de aplicar el instituto de la prescripción al caso bajo análisis, obstaculiza o puede hacer caer operaciones, dado el dilatamiento de los procedimientos judiciales.

Sabemos también que las costumbres no son estáticas, sólo debemos de convencernos que hay una forma de aplicar la prescripción en sede notarial y que de computarse el tiempo previsto en la ley, nos queda sólo aplicarla, ya que no podemos desconocer su existencia.

Lo contrario sería decirle al señor titular: su título está saneado por imperio del art. 4023 del C.C., empero no podrá otorgar la escritura traslativa de dominio porque no le expiden el segundo testimonio, caemos así en la incongruencia, en lo absurdo e ilógico de pronunciarnos: que está sano su título pero no le damos de ninguna manera el alta, porque si no se expide el segundo o ulterior testimonio el mismo no podrá circular. Atento a que el escribano tiene que tener título a la vista, el requirente verá postergado así su derecho, ocurrirá a la instancia judicial con un escenario de posible frustración de la operación de compraventa, con los daños que ello acarreará para las

6 CNFed., sala III civil y com, Setiembre 16-980- Juárez, Celestino Z c/ Gobierno Nacional- gas del Estado. La Ley, XLI, J-Z, 2288, sum. 29

partes. Al no poder disponer libremente del inmueble, se ve afectado el derecho constitucional de propiedad del requirente.

Para Cueto Rúa: “La Costumbre es un hecho social susceptible de percepción. Consiste en la reiteración de una determinada conducta cuando los miembros de un grupo social, enfrentan las mismas circunstancias. ...cuando se afirma la existencia de una determinada costumbre, no sólo se hace referencia al mismo tipo de acto humano, sino también a su ejecución en circunstancias similares”⁷.

Estamos convencidos de que el título con obligaciones pendientes del cual hayan transcurrido diez años desde que la obligación devino exigible (vigente), automáticamente por el instituto de la prescripción deviene en obligación natural, con la consecuencia en sede notarial de sanear el título con efectos erga-omnes.

Si operó la prescripción para dicha interpretación notarialista, debe aplicarse idéntico criterio en todos los ámbitos notariales, en virtud de los usos y costumbres de aplicación del instituto, sin necesidad de investigar si existe interrupción o suspensión de la misma, es decir que opera directamente en forma automática.

Si se pretende investigar la existencia de interrupción o suspensión no estaríamos aplicando la prescripción en forma automática.

La prescripción al haber saneado el título para el caso que hemos referido en el presente trabajo, debería producir los efectos de hacerlo valer erga omnes con todos los derechos de propiedad que surjan del mismo, lo que incluye la facultad de solicitar su titular la expedición de segundas o ulteriores copias o testimonios.

En iguales circunstancias y dentro del mismo grupo de profesionales (Notarios o Colegios de Escribanos) debe aplicarse la prescripción de la misma manera.

En otro tema trayendo a colación los usos y costumbres, Orelle ha dicho: “...c) Sustitución del Beneficiario: en un plano doctrinario, el estipulante podría sustituir al beneficiario, y el beneficiario que ya aceptó podría transmitir ese derecho, ya que se le aplica el principio general de la transmisibilidad de los derechos. En la práctica y conforme a usos y costumbres a esta estipulación, se la mira con desfavor por generar riesgos tributarios.”

Ya hemos explicado que los usos y costumbres son una fuente del derecho.

7 Cueto Rúa, Julio. Fuentes del Derecho. Abeledo-Perrot. Buenos Aires, pag. 81.

8 Orelle, José María Rodolfo. Estipulación a favor de Terceros. Escrituras sin comparecientes. Academia Nacional del Notariado, Seminario Julio 2006, pág. 43 vta.

IV. Cuadro comparativo de los caracteres de la prescripción en Sede Notarial y en Sede Judicial

PRESCRIPCIÓN EN SEDE NOTARIAL	PRESCRIPCIÓN EN SEDE JUDICIAL
Es un remedio que cura algunos vicios por el transcurso del tiempo. Se aplica en forma automática.-	No es automática, requiere de un procedimiento, apertura a prueba y sustanciación.
El plazo de prescripción debe contarse desde que el derecho resulta exigible.-	IDEM
Para que opere el remedio de la prescripción solo debe el escribano calificar si ha transcurrido los 10 años desde el cómputo. Si la obligación es en cuotas se cuenta desde que devino exigible la última cuota, o debe contarse desde el momento en que cumplió la condición a la que se subordinó el crédito.-	Opera a través de acción o excepción, se plantea en la primera intervención o presentación en juicio, puede resolverse como primer pronunciamiento o en la sentencia, depende los casos.
Hay calificación del escribano y eventualmente un estudio de títulos.-	Hay una resolución judicial
No hay instancia probatoria. Sólo se computa el cumplimiento del plazo y se tiene por saneado el título cuando corresponda, el mismo opera sin ningún tipo de pronunciamiento, es automático.-	El Juez tendrá en cuenta las probanzas de los hechos interruptivos o suspensivos de la prescripción
Es alitigioso.-	Es litigioso.-

VI.- Conclusión:

Finalmente el Archivo de Protocolos de los Colegios de Escribanos no es un órgano dependiente de lo jurisdiccional y, a mayor abundamiento, ponemos de resalto que cuando lo fue, en el caso de la Capital Federal, se expedían los segundos testimonios aunque hubieran obligaciones pendientes de dar o hacer (para nosotros ello sólo prospera si de una obligación natural se trata).

En estos tiempos, en sede notarial, la prescripción opera automáticamente para

sanear algunos de los vicios de que adolezcan los títulos. Por ello, la interpretación de los archivos de actuaciones notariales de los Colegios de Escribanos deberían aplicar el criterio reinante desde la óptica pura y en esencia notarialista y no bajo un análisis interpretativo ubicados en el lugar del litigio, con una mirada en esencia de lo judicial de cómo probar la suspensión o interrupción de los plazos de la prescripción.

Son dos mundos distintos: el alitigioso

y el litigioso, cada uno con sus propias reglas que no pueden confundirse, mezclarse o yuxtaponerse.

Contamos con el remedio notarial de la prescripción, una solución para muchos de los casos en que surja de la escritura matriz una obligación pendiente-prescripta, en pos de atender a principios elevados de justicia

y equidad no debiéramos entonces desplazar dicha solución al mundo judicial.

Al art. 1007 del Código Civil, hay que interpretarlo armónicamente bajo la lupa de todo el plexo normativo y en especial aplicar (como fuente generadora de derechos) los usos y costumbres notariales en materia de Prescripción.

6. REGULARIZACION DOMINIAL. RECURSO REGISTRAL

(El caso que motiva el recurso que sigue, y que fuera resuelto favorablemente al rogante, es la pretendida aplicación del sistema de tracto abreviado para la inscripción de una cesión de derechos por regularización dominial, que por no tratarse de un asiento de dominio, es extraño al sistema y basta con la sola acreditación de la calidad de herederos de los cedentes)

La Plata, agosto de 2009-08-05
Sr. Director del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires
La Plata

Ezequiel José STREGER, notario titular del Registro 6I de Lomas de Zamora, con domicilio en ...y constituido en La Plata, en ...se dirige al señor Director, con relación al rechazo de la inscripción rogada de la esc. 57 del 28 de mayo de 2009, de cesión de derechos registrados por la regularización dominial de la parcela que resulta de la citada escritura, en razón de exigir el registrador, que para la inscripción de la misma se debe dar cumplimiento con el procedimiento de tracto abreviado.

A tal efecto, y ante la inexistencia de fundamento doctrinario, jurisprudencial o legal

alguno, recurre al señor Director, en razón de entender que se trata de un procedimiento inaplicable a este supuesto.

Como es de conocimiento público, la técnica registral de tracto abreviado, esta regulada por el art. 16 de la ley 1780I en cuatro casos que la normativa precisa con toda claridad, y que se refiere indudablemente a las **titularidades sobre derechos reales**.

Configura una excepción al tracto sucesivo que es la regla en materia de inscripción, para asegurar la completitud de los antecedentes y el debido encadenamiento, dando así a la publicidad una coherencia que se respalda en la de carácter cartular, que es la que la origina.

En ese sentido, cabe recordar que el art. 15 señala expresamente que *"No se registrará documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figura en la inscripción"*

precedente. De los asientos existentes en cada folio deberá resultar el perfecto encadenamiento del titular del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.

Es indudable que “los demás derechos registrados”, son los derechos reales susceptibles de inscripción, amén del dominio, como la hipoteca, el usufructo, el uso, habitación, etc., y no otros, porque a ellos se refiere indudablemente la ley 17801, cuando en el art. 2 se remite al art. 2505 del CC, por el que se establece la publicidad registral como un elemento más en las transmisión del dominio y el 3135, referido a la originaria publicidad de hipotecas, que Velez había concebido como forma única en aquél entonces.

Al título y modo, se le agregó como elemento de perfeccionamiento para sus efectos respecto de tercero, la publicidad registral. En cuanto al art. 16 de la ley 17801 que se refiere a los supuestos de tracto abreviado, mantiene esta postura argumental, dado que en el inciso a) se refiere a actos celebrados por el causante en vida, o su cónyuge sobre bienes registrados a su nombre, circunstancias en que el juez, por valoración de un acto que quedó consumado patrimonialmente en vida, resuelve otorgar el acto en cumplimiento de una obligación de hacer que quedara trunca o los herederos cumpliendo la misma como sucesores no en derechos patrimoniales que no tenían ya, sino en obligaciones que les dejara el causante o sus representantes.

En tal caso, se omite inscribir un reconocimiento judicial, pero referido a la titulari-

dad dominial del causante, que en un tracto sucesivo, fundaba el acto siguiente, en forma innecesaria, porque se trataba de un asiento que se consumía en el mismo momento de celebrarlo, con lo cuál, se resuelve suprimir el mismo, y debidamente relacionado (tracto abreviado) se inscribe a favor del nuevo adquirente.

En el inciso b) se trata de un acto de disposición patrimonial de los mismos herederos. Son ellos los que venden y perciben el precio, y por tanto, es un acto de disposición como herederos del causante, en cuyo caso, si bien debería registrarse por el principio de tracto sucesivo su adquisición mortis causa, se la omite, por las mismas razones antes apuntadas.

En el inciso c), se refiere a la partición, en que se asienta el dominio a nombre de los adjudicatarios, sin necesidad de registrar la declaratoria de herederos, que resulta del mismo documento cartular que la recoge en su contenido, y evita el doble asiento y en el último supuesto, estamos ante escrituras simultáneas, que no viene al caso considerar ahora.

Todas las referencias hechas hasta aquí, son indudablemente de tracto abreviado sobre derechos reales, porque si bien lo normal es el dominio, también puede ser la titularidad de una hipoteca.

Y aquí viene la posible confusión que se puede producir en la lectura del apartado b) del art. 16 cuando señala como supuesto contemplado, “cuando los herederos declarados o sus sucesores **transmitieren o cedieren bienes hereditarios inscriptos a nombre del causante o de su cónyuge**”

Y es acorde con los fundamentos dados sobre las dos fuentes de la publicidad registral, como es el dominio o la hipoteca (art. 2 ley 17801) porque el dominio se transmite y la hipoteca se cede. Nada más.

No hay otras extensiones como en algunos supuestos se pretendió en bases a registraciones de derechos personales, como boletos de compraventa, o en este caso, de la regularización dominial, porque el tracto abreviado es una excepción exclusiva para la relación de la persona con la cosa en conexión con los terceros que pudieran tener intereses sobre la misma, y no sobre otro tipo de registraciones que nada tiene de derecho real.

Recién alcanza la regularización dominial el carácter de verdadero derecho real de dominio, cuando se produce la caducidad sin oposiciones por el transcurso del tiempo, a los diez años de su inscripción, según lo que resulta de la ley 25797.

En tanto, no es más que la registración de un derecho personal, según así lo ha sostenido expresamente el mismo decreto reglamentario de la ley 25797, Dto. 181 del 2-2-2006, cuando en el párrafo cuarto de los CONSIDERANDOS dice: “Que la ley nacional 24374 no había establecido el mecanismo por el cual dicho **derecho personal** pasaba a constituirse en derecho real de dominio y fue a través de la ley nacional N° 25797 promulgada en noviembre de 2003 que puso fin a una gran discusión en este sentido, consagrándose que la inscripción registral a que se refiere el inciso e) del artículo 6° **se convertirá de pleno derecho en dominio perfecto transcurrido el plazo**

de diez años contados a partir de su registración...”

En el documento por el que recurrimos ante el señor Director, se trata de una inscripción del derecho personal, por no haberse cumplido los 10 años, y por tanto no está referido en modo alguno a derechos reales. De pretender aplicar la técnica del tracto abreviado a los derechos personales, es darle a la publicidad registral una extensión que en modo alguno tiene desde el espíritu y la letra de la ley. dado que los mismos se dirimen en una escala inferior a ellos, y pueden ser negociados y transferidos por los herederos, con el solo reconocimiento de su calidad de sucesores, sin que sea necesaria la previa registración del dominio a sus nombres, porque lo que reciben del causante, es ese tipo de derecho, que todavía no ha alcanzado el carácter de real.

El reconocimiento que hace el recurrente de la calidad de herederos de los cedentes, es en la vía cartular, y de su propia órbita de comprobación, como lo hace en la referencia a la declaratoria de herederos que agrega a su protocolo.

La cesión llega al Registro, en esa instancia no reglada en forma expresa por norma alguna, porque toda referencia a otras inscripciones (como resulta del inciso c) del art. 2 de la ley 17801) dispuestas por leyes nacionales o provinciales, lo es al solo efecto de dar una publicidad noticia, sin que se aplique en modo alguno los principios registrales propio de los derechos reales, y por los cuáles, el mismo Registro, no hace reserva de prioridad alguna ni tiene previsto expedir certificados conforme al art. 23 de

la ley 1780I, porque no se trata de actos sobre derechos reales sobre inmuebles.

Siendo esto así, ¿cómo pretender aplicar a estas inscripciones especiales, el régimen de la publicidad de los derechos reales, en parte sí y en parte no? ¿Cuál sería el régimen, sin reglamentación alguna que lo regule?

El recurrente solicita por tanto del señor Director, disponga la inscripción lisa y lla-

na de la escritura presentada en tiempo y forma, sin otras exigencias que la ley ni las normas reglamentarias no requieren.

INFORMACION: El recurrente hace saber a la Dirección del Cuaderno, que el título por el que se recurriera, fue inscripto tal como fuera rogado.

7. TITULO para la escritura traslativa de dominio. ¿Lo es la declaratoria de herederos?

Por Rubén Augusto Lamber

Una cuestión largamente debatida en la praxis notarial, es la pregunta del epígrafe, que si en principio, no ofrece duda en cuanto a la necesidad de tener a la vista el título de propiedad, la respuesta se complica, cuando el titular ha fallecido, y comparecen como tales los herederos declarados o que resulten beneficiarios de testamento declarado válido.

En estos supuestos, el título ¿es el del causante y el que hace el reconocimiento de herederos, en cuyo caso se debería contar con las primeras o ulteriores copias inscriptas en el Registro de la Propiedad, o solamente el primero?.

La ley 9020 en el art. 35 inciso 9 establece como “deber del escribano” el de *“Asentar en los títulos de dominio o en otros documentos que los interesados le exhibieran, nota de los actos autorizados ante él, que tengan relación con aquellos”*

Con ello nos está exigiendo —sin definir qué es título de dominio— la necesidad de tener la primera o ulterior copia para poder po-

ner nota en la misma.

Por su parte el artículo 23 de la ley 1780I establece que *“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 ...”*!

Tenemos claves, pero no respuesta concreta, dado que no se sabe todavía qué es título.

Dado que el tema está relacionado directamente con la constitución, modificación o transmisión de derechos reales, estamos en el campo de los **inmuebles**, y nuestro primer reconocimiento, es la consideración que hace el Código Civil de los inmuebles por su naturaleza, por accesión o por su carácter representativo (art. 2313), definiendo a estos últimos en el art. 2317: *“Son inmuebles por su carácter representativo los instrumentos públicos de donde constare la adquisición de derechos reales sobre bienes inmuebles, con exclusión de los derechos reales de hipoteca y anticresis”*

Cuando el codificador pretendió establecer

las diferencias entre cosas muebles o inmuebles, tomó como base la movilidad de los primeros y la inmovilidad de los otros, pero al hacer la extensión del 2317, más que a la cosa, que en definitiva es mero papel casi sin valor alguno, se está refiriendo al derecho “según el objeto al cuál se aplican; así los derechos que tengan cosas inmuebles por objeto son inmuebles”, según lo sostiene SALVAT (Tratado de Derecho Civil Argentino, Parte General, Ed. TEA, Bs.As.1964, tomo II, pág.89)

El instrumento entonces, conforma el inmueble cuyo derecho está contenido en él, porque establece la vinculación entre la persona del titular y la cosa, o como mejor dice don Rafael NUÑEZ LAGOS, “Lograda esta conexión y por esta conexión, de un derecho a un sujeto, tenemos un derecho subjetivo. Mas esta conexión de derecho a sujeto, puede ser *actual* o *inactual* (pasada o futura). La atribución *actual* —única que ahora interesa— transforma al sujeto en *titular*, y al derecho subjetivo en *titularidad*. Titularidad es, pues, la conexión actual de un derecho a un sujeto” (Los esquemas conceptuales del instrumento público. Edic.Universidad Notarial Argentina, La Plata, 1967, pág. 21)

De lo expuesto resulta entonces que **título** es el instrumento público que establece la conexión entre la cosa inmueble con el sujeto que puede invocarla, sea como relación de dominio, condominio, o su desmembramiento, como usufructo, uso, habitación o servidumbres.

Cuando el art. 2317 excluye en el párrafo final a los derechos reales de hipoteca y anticresis, lo hace porque se está refiriendo a derechos accesorios de un derecho personal,

como es la garantía de un crédito, como lo sostiene SALVAT (Ob. y t° cit., pág. 90)

En definitiva, lo que significa la titularidad de un derecho real de dominio, condominio o su desmembramiento, esta representado en el **título**, que para ser tal, requiere de la forma adecuada para la seguridad jurídica, como resulta de la regulación normativa con la intervención del Estado para darle fuerza como elemento constitutivo del derecho (forma de escritura pública art. 1184 inc. 1° y fuerza fedante, con la intervención del escribano autorizante para darle carácter de instrumento público art. 979 inc. 1°)

Antonio MONASTERIO GALLI dirá que “El estado formula el derecho abstractamente, y lo define en concreto después, por dos modos esencialmente distintos, pero a idéntico fin dirigidos; en estado normal, proporcionando su signo representativo; en estado de violación, por medio de su restablecimiento; ambos procedimientos, coadyuvan por igual al imperio de la justicia en este mundo” (Biología de los derechos en la normalidad, Edic. Universidad Notarial Argentina, La Plata, 1966, pág. 33)

De tal modo, el título integra el derecho, y su ejercicio requiere su presencia insustituible. Cuando falta es necesario seguir el mecanismo de reconstrucción o restablecimiento, como resulta de las ulteriores copias, que anulando el primero, ocupan su lugar para la prueba de la titularidad y el ejercicio del derecho.

Es por ello que en este instrumento “título representativo del derecho” se deben insertar todas las notas pertinentes, amén de la más importante, cuál es la de inscripción registral.

La pregunta que sigue, es la vinculada con la sucesión mortis causa, si los herederos modifican en su intervención el título, o si el mismo conserva total independencia, y lo que se acredita con la declaratoria de herederos o aprobación del testamento, es la sustitución del titular pero no la conformación de un nuevo título con los herederos. En este aspecto debemos señalar en primer término, que la declaratoria de herederos como tal no tiene mas finalidad que la de extender un reconocimiento a las personas con derecho a suceder al causante, implicando el comienzo positivo de la comunidad hereditaria.

Pero no por ello puede asimilarse a la posesión hereditaria, y nada tiene que ver con la transmisión de la posesión de los bienes hereditarios, que como sostuviera Fernando LEGON, siguiendo a la doctrina francesa de Planiol-Ripert, *“no es la posesión de los bienes hereditarios, porque de ser así, existiría una interrupción entre la posesión del difunto y la del heredero, cosa que la ley descarta. . . Por tal causa, . . . definen esta “saisine”, como la autorización legal de comportarse (el heredero) de plano en poseedor de la herencia; o también, como investidura legal, de la posesión de la herencia. . . Dado que la herencia es una universalidad jurídica de contenido indeterminado, no es susceptible de posesión corporal”* (La Declaratoria de herederos y la desintegración de la comunidad hereditaria”, JA, setiembre de 1934, T° 47, pág. 947, col. I y 2)

LEGON comenta así un fallo, que en su parte pertinente establecía, conforme con ello, que “la simple inscripción de la declaratoria de herederos con relación a los inmuebles de la sucesión no importa una

adjudicación en condominio, sino la exteriorización y continuación de la comunidad hereditaria hasta que se opere la partición” (Autos “Capurro José v. Caputo, Donata, Debonis, D.Cámara Civil 2ª. de la Capital Federal, en JA t° 47, 943)

La moderna doctrina recepta esta evolución jurisprudencial, de modo que muchos Tribunales del país (Córdoba, Mendoza, Tucumán, etc.) no ordenan la inscripción de la declaratoria de herederos, sino de la partición, que es con lo se extingue la comunidad hereditaria, y aquí sí se da la plena vinculación con los bienes en particular, porque a través de la misma, se adjudican a los herederos.

Eduardo ZANNONI, en la última edición de su obra sobre el Derecho de las Sucesiones, ha sugerido una publicidad registral, pero que *“no se trata de la inscripción en los registros inmobiliarios o, en general, en los registros de bienes, pues, en este caso, la publicidad hace al llamamiento de ciertas personas a la herencia como universalidad”* (Tomo I, 5ª. Ed. actualizada y ampliada, Ed. Astrea, Bs.As. 2008, pág. 496)

Resulta entonces, la total desvinculación de la mentada declaratoria con los bienes, perdiendo entonces aquella conexión fundamental a que hacía referencia NUÑEZ LAGOS, para que se generara el título representativo del derecho sobre la cosa.

En mérito a ello, no configura título de dominio la declaratoria de herederos o la aprobación del testamento, y únicamente cuando se hace la adjudicación se genera el título, porque la cosa ya se vincula a la persona del heredero, que puede entonces invocar la titularidad.

En consecuencia, mientras la comunidad hereditaria perdura, toda negociación de los herederos por tracto abreviado, la deberán hacer con el título del causante, porque ellos no son titulares del dominio de la cosa, sino sucesores del titular, y al ejecutar un acto de transmisión de dominio sin partición, trasladan su derecho al producto de la venta, y parten el mismo, que es en definitiva el verdadero acto partitivo y extintivo de la comunidad hereditaria con relación a ése bien, a modo de partición parcial.

Por tanto, lo que deben es acreditar su calidad de herederos, y eso lo pueden hacer con el expediente a la vista, con el testimonio

inscripto o sin inscribir, o con fotocopia certificada, porque el recaudo de certeza resulta de la autenticidad de los instrumentos utilizados, pero no de un título que no tiene carácter de tal con relación al bien.

Es a mi criterio indiferente actuar con cualesquiera de esos elementos, porque el único objeto es probar la calidad de herederos del causante, titular del dominio, y lo que sí deben tener en su primera o ulterior copia, es el título del causante sobre la cosa, donde, por otra parte, deben constar todas las notas que pudieran anunciar la existencia de gravámenes u otras anotaciones, a modo de publicidad cartular que el título tiene.

8. ALGUNAS CONSIDERACIONES Y REFLEXIONES SOBRE PARTE DE INMUEBLES QUE SE ANEXAN AL LINDERO

Por Eduardo Domingo Belmonte

Quienes permanentemente estamos abocados a otorgar escrituras traslativas de dominio, siempre invocamos el negocio causal que la motiva, sin embargo pasan por nuestras manos frecuentemente transmisiones de dominio que no contienen negocio causal, lo que contraría el sistema latino que nos gobierna.- En materia de Propiedad Horizontal no debe, en absoluto, diferir con bienes afectados al régimen de Geodesia, en ésta materia anexión.- Es frecuente que dos lotes linderos, hipotéticamente designados con los números UNO y DOS de la Manzana "X", se subdivida el UNO en -UNO-a- y -UNO-b-, para anexar el -UNO-b- a la parcela DOS, formando la parcela -DOS-a.- Estos bien llamados pla-

nos de subdivisión para anexión, contienen la nota aludida y es por esa causa que, para proceder a la anexión del lote -UNO-b- al lote -DOS-, sea menester transmitir el dominio a título de venta o donación, si no hubiere herederos forzosos.- De tal forma, al otorgarse la escritura traslativa de dominio de la fracción a anexar, al inscribirse queda automáticamente incorporado al lote DOS la parcela -UNO-b.- Si esto es así en materia de subdivisión de inmuebles de la Dirección de Geodesia, por qué no ocurre lo mismo en materia de Propiedad Horizontal?, ya que cuando de una unidad funcional se desprende una porción de ella para anexarse a la Unidad Funcional lindera, muchos notarios y registralistas entienden

que practicando la ratificación del plano de subdivisión en Propiedad Horizontal y modificando el Reglamento de Copropiedad y Administración, queda incorporada automáticamente a la Unidad Funcional que acrece.- Parecería, en éste último caso, que estuviéramos en presencia del derecho alemán, del acto real abstracto, en que se transmite el dominio sin negocio causal que lo sustente.- Evidentemente, éstos títulos podrían ser atacados por la falta de invocación del negocio jurídico que los originó.- Son innumerables los casos que existen en el Registro de la Propiedad Inmueble donde con la mera inscripción de la Modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración, en los que se adquiriría el dominio, lo que no es así, por cuánto únicamente se adquiere por la escritura traslativa de dominio motivada por un negocio causal.- Me pregunto qué diferencia existe entre anexar una porción de un inmueble sometido al régimen de Geodesia y otro afectado a Propiedad Horizontal.- En consecuencia, cuando se anexa, tanto en uno como en otro caso, en la generalidad de ellos, existe una compraventa mediante el pago de un precio cierto de dinero o como dije una donación con la salvedad apuntada, ante ello considero que en la Modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración mediante el cual una unidad acrece a expensas de otra que decrece, debe decirse también que se hace transmisión de dominio, invocando el negocio causal y por ende abonar el impuesto de sellos y el impuesto a la transferencia de inmuebles de personas físicas y sucesiones indivisas que prescribe

la Ley 23-905, si correspondiere éste último.- A TITULO DE EJEMPLO SE ADJUNTA PLANO DE GEODESIA PARA ANEXAR Y LA NOTA DEL MISMO Y TAMBIEN, COMO EN GEODESIA, PARA PROPIEDAD HORIZONTAL.- Sin perjuicio de lo expuesto, existen otros medios para impedir la problemática de la falta de negocio causal en el tipo de anexiones a que nos venimos refiriendo, como lo sostiene el caracterizado tratadista Rubén Augusto Lamber, en su obra –LA ESCRITURA PUBLICA-, (Editorial FEN, T° IV, Página 125 y subsiguientes), puede ocurrirse a la figura de la cesión gratuita u onerosa de los derechos de parte de la unidad a crearse, en cuyo caso el Impuesto de Sellos es mucho menor que en el caso de la compraventa.- “...Quizás de lo que se trata, es de exhibir la relación causal, para dar posibilidad de calificar impositivamente el acto, no como una transmisión de dominio sino como mera cesión, cuyo tributo, en caso de ser onerosa, será del 1%.”.- Agregó que, en caso de donación, debe manifestar el transmitente, que no se dan las condiciones para ser de aplicación el art. 3.955 del Código Civil.- De ésta forma, como lo sostiene el citado autor, o de la que propone el suscripto, va a existir siempre negocio causal y de tal manera no se incurrirá en la corruptela que existe desde hace muchos años de que al ratificarse el plano de propiedad horizontal y su posterior modificación del reglamento de copropiedad y administración se transmite el dominio, lo que evidentemente es una inexactitud por cuánto ni el plano de ratificación ni la modifica-

ción del reglamento son transmisivos de dominio.- Es precisamente lo que se trata de evitar para no caer en el sistema alemán del acto abstracto mediante el cual con la manifestación de las partes de que uno se desposee y otro pasa a poseer se consolida el dominio en cabeza de éste.- A título de ejemplo, se transcriben las partes dispositivas de dos escrituras traslativas de dominio, las que a continuación se detallan:

Ejemplo anexión de dos parcelas:...Y dice: QUE TRANSMITE EL DOMINIO A TITULO DE VENTA a favor del otro compareciente, sobre UN INMUEBLE ubicado en la ciudad y partido de ***, designado según plano aprobado bajo la característica “**_*-***” como parcela UNO-b, de la Manzana “X”, que mide: ****.- SUPERFICIE: ***.- NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción ***, Sección *, Manzana *, Parcelas *** y *** (HOY ANEXADAS: ****).- **** SE HACE CONSTAR LO SIGUIENTE: I) Que el aquí adquirente es propietario de la Parcela DOS de la Manzana “X”.- Y II) Que la restricción del plano característica “****”, al cual se hizo referencia, dice lo siguiente: ”La parcela UNO-b se anexará a la Parcela dos, formando la parcela DOS-a.- La anexión será previa a la transmisión de dominio de la parcela dos.- LEO ***.-

Ejemplo anexión en Propiedad Horizontal:... PRIMERO: Que son copropietarios del inmueble ubicado en la ciudad y partido de ***.- NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción **, Sección **, Manzana ***, Parcela ***.- SE DEJA

CONSTANCIA que de acuerdo al plano que sirvió de base a la subdivisión del inmueble en Propiedad Horizontal, aprobado bajo la característica “****”, el inmueble se encuentra edificado sobre la parcela *** de la manzana ***.- SEGUNDO: El referido inmueble se halla sometido al régimen de Propiedad Horizontal, según el mencionado plano y Reglamento de Copropiedad y Administración que fue otorgado mediante escritura número *** de fecha ** pasada por ante el Notario del partido ***, don ***, al folio *** del registro *** a su cargo, cuyo testimonio, que tengo a la vista para éste acto, se inscribió en el Registro de la Propiedad con fecha *** bajo el número *** en la Matrícula *** del partido de ***, doy fe.- TERCERO) Que habiéndose operado diversas modificaciones en el inmueble de referencia, se procedió a la ratificación del citado plano, confeccionado por el Señor Agrimensor don ***, matrícula ***, aprobado por la Dirección Provincial de Catastro Territorial – Departamento de Propiedad Horizontal, con fecha ***, del que surge lo siguiente: “NOTAS: Angulos no indicados son rectos o suplementarios.- Plano municipal aprobado por Expte. ****.- IRA RATIFICACION TIENE POR OBJETO: I) SE CREA EL POLIGONO 00-03 A EXPENSAS DEL POLIGONO 00-01 QUE DESAPARECE.- 2) SE CREA EL POLIGONO 00-04 A EXPENSAS DEL POLIGONO 00-02 QUE DESAPARECE.- DICHAS CIRCUNSTANCIAS DEBERAN CONSTAR OBLIGATORIAMENTE EN EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRA-

CION Y EN TODAS LAS ESCRITURAS TRASLATIVAS DE DOMINIO.- 3) TESTAR NOTAS QUE PIERDEN VIGENCIA”.- ES COPIA FIEL, doy fe.- EN VIRTUD DE LO EXPUESTO LOS OTORGANTES VIENEN POR ESTE ACTO A MODIFICAR EL CITADO REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION, el que quedará en los artículos reformados, redactado de la siguiente manera: ARTICULO ***). Conforme a la ratificación del plano de subdivisión mencionado, el inmueble se compone de PLANTA BAJA, con un total de DOS UNIDADES FUNCIONALES, señaladas con los números TRES y CUATRO, integradas por los polígonos y superficies que se detallan a continuación: UNIDAD FUNCIONAL TRES, polígono CERO CERO – CERO TRES, con las siguientes superficies *****.- Y UNIDAD FUNCIONAL CUATRO, integrada por el polígono CERO CERO – CERO CUATRO, con las siguientes superficies: *****.- ARTICULO ****). De acuerdo a lo establecido por la Ley 13.512 y conforme a la ratificación del plano de subdivisión, son bienes comunes: ***** SUPERFICIES COMUNES: *****.- ARTICULO ****). Designa administrador ****).- DE LOS CERTIFICADOS: ****), aclarando que el dominio se encuentra trabado por la ratificación del plano de subdivisión a que se hizo mención.- LES CORRESPONDEN a los comparecientes las unidades relacionadas, en mérito a los siguientes antecedentes: A) La unidad funcional número UNO – Hoy UNIDAD FUNCIONAL NUMERO TRES, a don

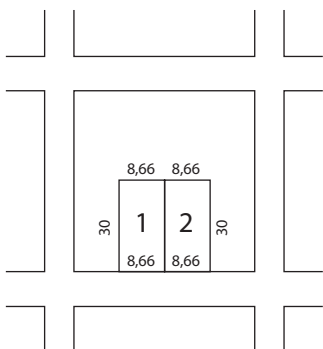
, por compra que, siendo de su actual estado civil, le verifiqué a ***, según escritura número ***, de fecha ***, pasada ***, cuyo testimonio, que tengo a la vista para éste acto, se inscribió *), doy fe.- Y B) La unidad funcional número DOS – Hoy UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CUATRO-, a don ***, por compra que, siendo de su actual estado civil, le verifiqué a ****, según escritura número ****, de fecha ***, pasada ***, cuyo testimonio, que tengo a la vista para éste acto, se inscribió ****), doy fe.- DE ESTA FORMA los comparecientes dejan formalizada la MODIFICACION DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION, y por imperio de éste otorgamiento, CORRESPONDE EN ABSOLUTA PROPIEDAD Y DOMINIO: I) A don ***, la UNIDAD FUNCIONAL TRES, integrada por el polígono CERO CERO – CERO TRES; y II) A don ***, la UNIDAD FUNCIONAL CUATRO, integrada por el polígono CERO CERO – CERO CUATRO.- EN ESTE ESTADO don *** manifiesta que por imperio de éste acto, la EX – UNIDAD FUNCIONAL NUMERO UNO, de su propiedad, que hoy desaparece, ha sufrido una disminución en su superficie, parte de la cual produjo un acrecentamiento en la nueva UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CUATRO, la cual hoy se crea y es de propiedad de don ***.- DE ACUERDO a lo expresado, don *** presta debida conformidad con el acrecentamiento en su superficie en la referida unidad funcional número cuatro, transmitiendo por éste dicho acrecentamiento a favor de don *** sobre

la misma, A TITULO DE VENTA, por haberle sido pagado por el nombrado, don ***, la suma de PESOS - ****, que recibió de manos del adquirente, antes de ahora, en dinero en efectivo, por cuyo importe le otorga por medio de la presente suficiente recibo y carta de pago en forma, transmitiéndole todos los derechos de propiedad, posesión y dominio que tenía, obligándose por evicción y saneamiento aún en los casos que prescriben los artículos 2.106 y 2.170 del Código Civil, sobre la super-

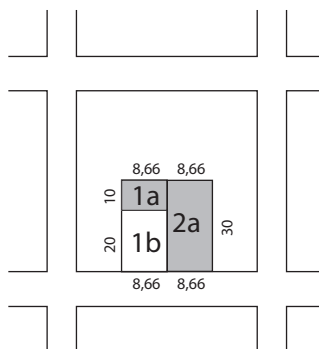
ficie que benefició a la UNIDAD FUNCIONAL CUATRO, encontrándose en la posesión real y efectiva de la misma por la tradición que antes de ahora se le verificó.- (CONSTANCIA DE VALUACIONES).- (RETENCION DE IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES, CONSTANCIA DE ESTADOS PARCELARIOS, DOMICILIO IMPOSITIVO DE LAS PARTES Y ASENTIMIENTO SI CORRESPONDIERE) LEO *****.-

Regimen de Geodesia

Antes



Ahora



La parcela 1b se anexa al lote 2 para formar la parcela 2a.

Regimen de Propiedad Horizontal

El mismo caso pero hoy U.F. N°q y U.F. N°2:

Se crea el polígono 00-03 a expensas del polígono 00-01 que desaparece.

Se crea el polígono 00-04 a expensas del polígono 00-02 que desaparece.

Quedan integradas:

UF 3 Pol. 00-03

y UF 4 POL 00-04

9. MODIFICACIÓN DE REGLAMENTO: los gravámenes y medidas cautelares

Por Rubén Augusto LAMBER

El estado de propiedad horizontal no es estático, dado que permanentemente pueden modificarse las unidades existentes, sea por incorporación de mejoras, construcción en espacios abiertos o aéreos, o por invasión en espacios comunes o de otras unidades, claro que con la conformidad de los respectivos copropietarios de acuerdo con el régimen de mayorías que corresponda en cada caso, o de unanimidad si afecta partes comunes, así como la solución de los intereses económicos individuales o del conjunto afectados por ella.

De tal modo, la modificación de reglamento tiene un marco contractual en cuanto a los intereses de la copropiedad que es la base del sistema, que en unos casos requiere la mera conformidad en cuanto al acto de conjunto sin afectar la cosa de que es propietario y en otros tiene verdadero carácter dispositivo, por cuanto se transforma la cosa y en igual medida los derechos y obligaciones que se asientan en la misma.

De acuerdo con ello, la conformidad de los propietarios que no son titulares de las unidades afectadas por la ratificación del plano, no requiere más que la acreditación de su titularidad, que puede serlo con el mismo título del otorgante, sin que haya necesidad de pedir certificado de dominio por su unidad, ni de inhibiciones por la cosa, en razón de la falta de disposición de la misma.

Puede la unidad estar gravada o su titular inhibido, y en nada incide ello en su

conformidad que esta referida a la modificación sobre el todo, y aun cuando hubiera cambio de porcentuales, entendemos que la misma es meramente formal o técnica, porque no cambia el valor de la cosa en su relación con el conjunto, sino que actualiza la relación de valor entre lo que el edificio vale con la incorporación de las reformas introducidas en otras unidades, (no en la suya) y que es por incremento económico del titular de las mismas. A modo de ejemplo, la relación porcentual sobre base 100, debe ser la misma si la base es 150, pero al incrementarse esa base por una parte, disminuye el valor para el que no produjo el incremento.

Por tanto, el valor de la unidad, sigue siendo la misma, y no hay disposición alguna de ella.

En cambio, en la unidad modificada por agregado de mejoras, la sola transformación, aunque fuere con elevación del valor, afecta al menos la concordancia de titularidad con los intereses en juego, que no puede ser modificada sin participación de los interesados.

Es por ello, que habiendo hipoteca sobre estas unidades, sus acreedores deberán prestar la conformidad a la modificación, porque incluso afecta la especialidad en cuanto a la cosa, que antes tenía una designación y medidas distintas a las que resultan ahora, y por tanto, será necesaria la conformidad de los respectivos acreedores.

En igual medida se debe interpretar el problema con las medidas cautelares que afecten a la cosa, sean embargos, inhibiciones, anotaciones de litis, etc., y entonces deberá contar con la aprobación judicial en los autos en que se hubieren decretado.

Estas son las situaciones que regula justamente la siguiente disposición técnico registral, que a pesar de su antigüedad en el tiempo, muchas veces queda olvidada, y por ello la recordamos en la presente publicación.

DTR I4/2000

La Plata, 5 de octubre de 2000.-

Las solicitudes de inscripción de modificación de Reglamento de Copropiedad y Administración, que afectan Unidades Funcionales gravadas con derecho real de hipoteca y/o sobre las cuales existan anotadas medidas cautelares, y;

CONSIDERANDO:

Que resulta necesario unificar el criterio con relación a la conveniencia de la intervención de los acreedores hipotecarios y/o embargantes en dichas modificaciones;

Que el principio de determinación o especialidad de la cosa hipotecada consagrado en los artículos 3109 primera parte, 3131 inciso 3) y 3132 del Código Civil, establece la necesidad de determinar especial y expresamente los inmuebles que se hipotecan. La especialidad es la esencia de la hipoteca.

Es evidente que los acreedores tienen en

cuenta para aceptar la hipoteca, no sólo el monto del gravamen, sino el inmueble especialmente determinado ofrecido como garantía de las obligaciones asumidas por el deudor y el cambio y/o alteración en dicha determinación provoca el cambio y/o alteración de la garantía;

Que la especialidad de la hipoteca ha sido establecida en beneficio de los acreedores hipotecarios, los que prestan su conformidad mediante su comparecencia;

Que, cabe destacar que la legislación del Código Civil sobre hipoteca, data de una época en que no existían las manifestaciones actuales del derecho de dominio, tales como: La Propiedad Horizontal, Country, Clubes de Campo, Barrios cerrados o privados, Cementerios Privados, entre otros, creando la necesidad de tomar medidas adecuadas que contemplen soluciones a los cambios existentes en esta materia y en especial para la protección de los terceros que han registrado sus derechos;

Que, es necesario observar con mucha atención las distorsiones que ha traído la aplicación del Régimen de Propiedad Horizontal a distintas situaciones jurídicas;

Que, cuando se produce la modificación de un Reglamento de Copropiedad y Administración, los cambios que esta genera, no pueden hacerse en desmedro de los acreedores, resultando arbitrario que los deudores evalúen la conveniencia de dicha circunstancia; -

Que, tampoco es posible determinar en que medida las modificaciones del convenio originario, suscripto por el acreedor, representan un verdadero perjuicio respecto a la garantía;

Que, con relación a las medidas cautelares anotadas sobre Unidades Funcionales, debe distinguirse, si la modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración, las afecta o no directamente:

Si la modificación afecta directamente a la Unidad Funcional,

sobre la que existe publicitada una medida cautelar, deberá requerirse autorización del Juzgado que dictó la cautela, a efectos de trasladar la misma a la o las que resulten de la nueva configuración;

Por ello

EL DIRECTOR PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DISPONE:

ARTICULO 1º.- En todo documento de modificación de Reglamento de Copropiedad y Administración, que afecte directamente Unidades Funcionales gravadas con Derecho Real de Hipoteca, se deberá consignar el consentimiento del acreedor hipotecario respectivo.

ARTICULO 2º.- Con respecto a las medidas cautelares anotadas sobre Unidades Funcionales, si la modificación afecta directamente a la Unidad Funcional, sobre la que consta anotada una medida cautelar, será requisito indispensable contar con la autorización del Juzgado oficiante de la medida para su traslado a la o las que resulten de la nueva configuración.

ARTICULO 3º.- El incumplimiento de lo establecido en los artículos 1º Y 2º será motivo de observación, conforme artículo 9º inciso b, de la Ley 17.801.

ARTICULO 4º.- De forma.

10. SUBSANACIÓN DE TITULO: Error en las partes indivisas transmitidas por calificación del acto como donación cuando en verdad era partición.

Por Leticia Krannichfeldt

El caso:

1º) Los cónyuges en primeras nupcias Verónica y Juan adquieren varios lotes de terreno linderos en el año 1949 y en el año 1964.

2º) En el año 1970 fallece Verónica y se tramita su juicio sucesorio, dictándose la

correspondiente declaratoria de herederos que instituyó únicos y universales herederos a sus hijos Juan (h) y Teresita y su cónyuge supérstite Juan, sin perjuicio de los derechos que la ley le acuerda a éste con respecto a los gananciales. La DH se inscribió en

el Registro de la Propiedad de la Pcia. de Buenos Aires, por lo que los lotes de terreno en cuestión quedaron registrados: 2/4 a nombre de Juan, 1/4 a nombre de Juan (h) y 1/4 a nombre de Teresita.

3°) En el año 1980 Juan (padre) y Teresita DONAN a favor de Juan (h) las partes indivisas que tenían sobre el bien, pero en la escritura de donación se consigna que donan 2/3 avas partes indivisas, cuando en realidad entre los dos “donantes” reunían las 3/4 avas partes indivisas.

4°) En el año 2000 Juan (h) VENDE a los cónyuges Gustavo y Miriam uno de los lotes de terreno, pero como al solicitar el certificado de dominio surge que Juan (h) era titular de 11/12 avas partes indivisas, lo cual coincide con lo que se desprende de los antecedentes, el escribano autorizante realiza la escritura de compraventa solo por las 11/12 avas partes sin aclararse que ocurrió con la 1/12 ava parte restante.

5°) En el año 2001 Juan(h) y Teresita otorgan una escritura Aclaratoria, mediante la cual expresan que en la escritura de donación efectuada en el año 1980 se consignó erróneamente que la donación era de las 2/3 avas partes, cuando en realidad había sido de las 3/4 avas partes que tenían los donantes. Cabe destacar que esta escritura aclaratoria sólo fue otorgada por una de las donantes (Teresita) y el donatario (Juan hijo), puesto que Juan padre ya había fallecido y sólo fue inscripta con relación a uno de los lotes de terreno, el que había sido vendido en el año 2000. Comparecieron a esta escritura además los adquirentes Gustavo y Miriam.

Como resultado de esta escritura “aclaratoria” el registro de la propiedad inmueble coloca dos nuevos asientos en la Matrícula del lote adquirido por Gustavo y Miriam, los que textualmente dicen: “*ACLARATORIA: se hace constar que el titular Juan (h) posee 3/4 ind.=54/72, de Juan (36/72) y Teresita (18/72)*”.- *RECTIFICATORIA: “Se hace constar que en asiento 3 los cónyuges Gustavo y Miriam compraron el 72/72 ind.y no como surge por error”*

Actualmente los cónyuges Gustavo y Miriam desean vender el inmueble, y también los herederos de Juan (h), “el donatario” desean hacer lo propio con el lote que les quedó y que les corresponde por sucesión, pero se encuentran con el problema del antecedente, que se resume en las siguientes cuestiones:

I) La escritura Aclaratoria no está completa puesto que los otorgantes no acreditaron su carácter de únicos herederos de uno de los “donantes”, es decir de Juan (padre), cosa que no podían hacer puesto que en ese momento aún no había iniciado la sucesión de su padre fallecido.

II) Surge como antecedente una donación que es en parte a un legitimario y en parte entre hermanos, con todas las posibles consecuencias que ello implica, que, por ser un tema ampliamente estudiado y debatido por la doctrina, no nos detendremos a tratar en este caso.

Soluciones propuestas

A fin de subsanar el título, se tramitó la sucesión de Juan (padre) y Juan (h). Actualmente contamos con la declaratoria de

herederos que instituye como únicos y universales herederos de Juan (padre) a sus hijos Teresita y Juan (h), y de Juan (h) a sus hijos Carlos, Julio y Jorge y a su cónyuge Lucía.

Todos los interesados: Teresita, como “donante” y como heredera de Juan y los herederos de Juan (h), otorgarán una escritura complementaria mediante la cual se aclarará: I. Que la escritura otorgada en 1980 no se trató de una donación sino de una PARTICION mediante la cual los herederos declarados de Verónica, adjudicaron en forma definitiva los inmuebles en cuestión a favor del heredero Juan (h), es decir que la figura de donación se usó por error, por cuanto se hizo lo propio con otros bienes que se “donaron” a favor de la otra hija heredera Teresita, lo que demuestra claramente que se trató de un verdadero negocio partitivo.- II. Que la adjudicación a favor de Juan (h) involucraba TODAS las partes indivisas que a Juan (padre) y a Teresita le correspondían sobre el inmueble, es decir las $\frac{3}{4}$ avas partes indivisas. Quedando entonces la totalidad del inmueble en cabeza de Juan (h).

III- Que la venta realizada a favor de los compradores Gustavo y Miriam, involucró la totalidad del inmueble, pues no se trató solamente de una venta de las 11/12 avas partes, puesto que abonaron el precio por la totalidad de la propiedad y se hizo tradición del total del bien a su favor al momento de celebrarse la escritura de compraventa.

LA SOLUCION en el DOCUMENTO:

CIENTO CUARENTA Y NUEVE.- ESCRITURA SUBSANATORIA.- ***, Tere-

sita y otros.- En Temperley, Partido de Lomas de Zamora, Provincia de Buenos Aires, República Argentina, a *** de *** del año dos mil nueve, ante mí, María Leticia KRANNICHFELDT, Notaria Titular del Registro número Ochenta de este Partido, COMPARECEN: Teresita, argentina, mayor de edad, con Documento Nacional de Identidad ***, CUIL., casada, domiciliada en la calle **, Juan Carlos, argentino, mayor de edad, con Documento Nacional de Identidad número *, CUIL. *, casado, domiciliado en la calle *; Julio Alberto, argentino, mayor de edad, con Documento Nacional de Identidad **, CUIL. **, casado, domiciliado en la calle ***; Jorge Daniel, argentino, mayor de edad, con Documento Nacional de Identidad *, CUIL. *, casado, domiciliado en la calle * y Lucia, argentina, mayor de edad, con Documento Nacional de Identidad *, CUIL. *, viuda de sus primeras nupcias de Juan **, domiciliada en la calle **, todos vecinos de esta Ciudad y Partido.- La identidad de los comparecientes queda justificada, de acuerdo a lo previsto por el artículo 1002 inciso C del Código Civil, mediante la presentación de sus documentos de identidad, antes referidos, cuyos originales tengo a la vista y en fotocopias debidamente autenticadas de sus partes pertinentes, incorporo a la presente.- INTERVIENEN por sus propios derechos y DICEN: I) Que por ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N° * del Departamento Judicial de Lomas de Zamora tramitan los juicios sucesorios de Juan y Juan (hijo), bajo los autos caratulados “S.JUAN Y OTRO s/SUCESION

AB INTESTATO”, habiéndose dictado la correspondiente Declaratoria de Herederos cuyo testimonio tengo a la vista para este acto y en sus partes pertinentes dice: “TESTIMONIO: Lomas de Zamora, Seis de septiembre de dos mil siete.- AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO: PRIMERO) Que con el certificado de fojas cuatro se acredita el fallecimiento de JUAN S. el día veintidos de mayo de mil novecientos ochenta y nueve y con el certificado de fojas tres se acredita el fallecimiento de JUAN S. (h) el día veinticuatro de julio de dos mil dos.- SEGUNDO) Que el causante Juan S. era de estado civil viudo de Verónica C., matrimonio celebrado el día veintiocho de enero de mil novecientos veintiocho (fojas seis). TERCERO) Que de dicha unión nacieron sus hijos Juan el día veintiuno de agosto de mil novecientos veintinueve (fojas seis) y Teresita el día veintidos de abril de mil novecientos treinta y nueve (fojas 6). CUATRO) Que Juan S. era de estado civil casado con Lucia, matrimonio celebrado el día treinta y uno de octubre de mil novecientos cincuenta y uno (fojas siete). CINCO) Que de dicha unión nacieron sus hijos: Juan Carlos el día veintisiete de Julio de mil novecientos cincuenta y cuatro/ fojas siete), Julio Alberto el día treinta y uno de octubre de mil novecientos cincuenta y siete (fojas siete) y Jorge Daniel el día diecinueve de septiembre de mil novecientos sesenta (fojas siete).- CUATRO) Que con los diarios y recibos agregados a fojas veintiuno/ veinticuatro se acredita la publicación de edictos que prescribe el artículo setecientos treinta y cuatro inciso segundo del Código de Proce-

dimiento Civil y Comercial y sobre cuyo resultado negativo informa el actuario en este acto.- POR ELLO; De conformidad con lo pedido, lo dictaminado por los Ministerios Públicos intervinientes y lo dispuesto por los artículos tres mil cuatrocientos diez, tres mil quinientos cuarenta y cinco, tres mil quinientos sesenta y cinco y tres mil quinientos setenta del Código Civil y setecientos treinta y cuatro y setecientos treinta y cinco del Código de Procedimiento Civil y Comercial, se declara en cuanto a lugar por derecho, sin perjuicio de terceros que A) Por fallecimiento de JUAN S., le suceden en carácter de universales herederos sus hijos Juan y Teresita S. y C. y B) por fallecimiento de JUAN (h) le sucede en carácter de universales herederos sus hijos Juan Carlos, Julio Alberto y Jorge Daniel, y su cónyuge Lucia, ésta última a quien se le declara heredar en los bienes propios si los hubiere, sin perjuicio de los derechos que la ley le otorga en relación a los gananciales siendo los nombrados los únicos que se presentaron invocando tales derechos.- REGISTRESE. Doctora Elena Cristina Macfadyen. Juez...”.- II) Los cónyuges en primeras nupcias Juan S. y Verónica C. compraron a la “Sociedad de Fomento Urbano y Rural”, entre otros bienes, un lote de terreno ubicado en esta Ciudad, Partido y Provincia, Paraje denominado Villa Sastre, designado con el número NUEVE de la Manzana CIENTO DIECISEIS, con una superficie de Doscientos veinticuatro metros noventa y ocho decímetros cuadrados; el que registra la siguiente NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción *, Sección *, Manzana *, Parcela 4.- PARTIDA: ***.- Según así resulta de la escritura

de venta otorgada con fecha 20 de Diciembre de 1949 por ante el escribano de la Ciudad de La Plata, Miguel Amadeo Poggi, al folio 921 vuelto del registro a su cargo, la que se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo el número 268 del año 1950 del Partido de Lomas de Zamora.- Asimismo la señora Veronica C., siendo de estado civil casada en primeras nupcias con Juan S., adquirió dos lotes de terrenos también ubicados en Paraje Villa Sastre de esta Ciudad y Partido, designados con los números DIEZ y ONCE de la Manzana CIENTO DIECISEIS, compuestos según su título de: LOTE DIEZ: ocho metros sesenta y seis centímetros de frente al Nord Este por cuarenta y tres metros treinta centímetros de fondo, o sea trescientos setenta y cuatro metros noventa y siete decímetros cuadrados, lindando por su frente con calle ocho, al Sud Este con parte del lote II, al Sud Oeste con parte del lote 2 y al Nord Oeste con el lote 9 y fondo de los lotes 3 y 4.- LOTE ONCE: Ocho metros sesenta y seis centímetros de frente al Nord Este por cincuenta y un metros noventa y seis centímetros de fondo, o sea cuatrocientos cuarenta y nueve metros noventa y siete decímetros cuadrados, lindando por su frente con calle 8, al Sud Este con el lote I2, al Sud Oeste con fondos del lote 3I y al Nord Oeste con el lote IO.- NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción *, Sección *, Manzana *, Parcela 5-B (antes parcelas 5 y 6).- PARTIDA: ***, según así resulta de la escritura de fecha 30 de Diciembre de 1964, otorgada por ante la escribana de la Ciudad de La Plata, Lucia E.

Ruiz de Galarreta M. de Cano, al folio I322 del Registro a su cargo, la que se inscribió en el Registro de la Propiedad bajo el número *** del Año 1965 del Partido de Lomas de Zamora.- Se deja constancia que de acuerdo al plano característica “**_**_**” los descriptos lotes IO y II conforman la parcela CINCO-B de la Manzana SIETE y unidos miden: Diecisiete metros treinta y dos centímetros de frente al Nord Este lindando con calle Flores, Cuarenta y tres metros treinta centímetros de fondo, lindando con parte de las parcelas 4, 33 y 32, ocho metros sesenta y seis centímetros de contrafrente y línea quebrada de ocho metros sesenta y seis centímetros ambos rumbos lindando con parcela 3I, y también de contrafrente ocho metros sesenta y seis centímetros lindando con parcela 26 y cincuenta y un metros noventa y seis centímetros al Sud Oeste lindando con parte de la parcela 7, o sea una superficie de OCHO-CIENTOS VEINTICUATRO METROS NOVENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS.- III) Que ocurrido el fallecimiento de doña Verónica C. de S., con fecha I7 de Junio de 1970, tramitó su juicio sucesorio por ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial Número ** del Departamento Judicial de San Isidro, bajo los autos “C. de S., Verónica s/SUCESION AB-INTESTATO”, donde se dictó la correspondiente Declaratoria de Herederos, la que en sus partes pertinentes dice: “San Isidro, Agosto veintinueve de mil novecientos setenta y dos... declárase en cuanto hubiere ha lugar por derecho que: Verónica C., Verónica Ch. y Ve-

rónica Cs. y Juan S. y Juan Ch. es en ambos casos respectivamente, una misma y única persona...declárase en cuanto hubiere lugar por derecho que por fallecimiento de doña Verónica C. de S. le suceden en el carácter de únicos y universales herederos sus hijos Juan y Teresita y su esposo don Juan S., éste con respecto de los bienes propios si los hubiere, sin perjuicio de los derechos que la ley le acuerda en su carácter de cónyuge superviviente”.- El testimonio de la declaratoria de herederos se inscribió en el registro de la Propiedad Inmueble con fecha 7 de noviembre de 1978 al folio *** con relación a las inscripciones antes citada.- IV) Que con fecha 6 de Octubre de 1980 mediante escritura otorgada por ante el escribano de Capital Federal, R. M., al folio 4750 del registro * a su cargo, inscrita en el registro de la Propiedad bajo el Nro. *** del año 1981 del Partido de Lomas de Zamora, don Juan S. y la compareciente Teresita transmitieron a favor de Juan (hijo) las partes indivisas que a los dos primeros correspondían sobre los bienes descritos.- Que en dicha escritura se consignó que la transmisión se efectuaba a título de DONACION y se consignó erróneamente que los “donantes” transmitían las dos terceras partes indivisas que tenían, cuando en realidad les correspondían las tres cuartas avas partes indivisas, o sea dos cuartas avas partes a Juan S., como cónyuge superviviente y una cuarta avas partes a Teresita como heredera de la causante Verónica C.- V) Que con fecha 28 de Junio de 2000, el señor Juan (hijo), vendió a los cónyuges en primeras nupcias Gustavo y Miriam, el lote

número NUEVE antes descripto, según así resulta de la escritura otorgada por ante la escribana de este partido M.A., al folio 479 del Registro ** a su cargo, inscrita en el Registro de la propiedad Inmueble en la MATRICULA *** de LOMAS DE ZAMORA (063).- Que en dicha escritura erróneamente se consignó que la venta se efectuaba sobre las ONCE DOCE AVAS PARTES INDIVISAS, cuando en realidad la intención de las partes fue efectuar la compraventa por el total del bien, es decir por el entero.- VI) Que mediante escritura de fecha 11 de enero de 2001 pasada ante el nombrado escribano R.M., al folio 196 del Registro ** a su cargo, los señores Juan (hijo) y Teresita, realizaron la rectificación del error consignado en la referida escritura de transmisión de fecha 6 de Octubre de 1980, en el sentido de dejar aclarado que dicha escritura se refirió a todas las partes indivisas que los señores Juan S. y Teresita transmitieron a favor de Juan (hijo), que correspondían a las TRES CUARTAS AVAS PARTES INDIVISAS, según surge de los antecedentes consignados.- Asimismo comparecieron en esta escritura los cónyuges Gustavo y Miriam, como adquirentes del lote Nueve.- Esta escritura rectificatoria se inscribió en el Registro de la propiedad Inmueble única y exclusivamente en la MATRICULA *** de LOMAS DE ZAMORA (063).- VII) Y en mérito a todo lo expuesto y habiendo acreditado fehacientemente el carácter de únicos y universales herederos de don Juan S. y de Juan (hijo), los comparecientes vienen por la presente a SUBSANAR los errores referi-

dos, en el sentido que ratifican que la transmisión efectuada a favor de Juan (hijo), involucró todas las partes indivisas que los transmitentes Juan S.(padre) y Teresita, tenían sobre los bienes inmuebles descriptos, o sea las TRES CUARTAS AVAS PARTES INDIVISAS.- Asimismo los comparecientes manifiestan que si bien se consignó en la referida escritura suscripta con fecha 6 de Octubre de 1980, que la transmisión a favor de Juan (hijo) se efectuaba a título gratuito, la misma no se trató de una DONACION sino de un acto partitivo que efectuaron los únicos y universales herederos de doña Verónica C., quienes erróneamente consignaron que se trataba de una donación cuando en realidad su intención fue adjudicar por partición hereditaria al heredero Juan (hijo) los bienes descriptos.- CON LOS CERTIFICADOS de Anotaciones Personales expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble con fecha 29 de Junio del corriente año, el de Inhibición bajo el número *** y el de Cesión bajo el número ***, los que se incorporan a la presente, se comprueba que por el nombre de los causantes no se registran inhibiciones para disponer de sus bienes y que no se han efectuado cesiones.- Asimismo se deja constancia que del informe de Dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble con fecha 29 de Junio del corriente año, bajo el número ***, surge el dominio del lote NUEVE a nombre de los cónyuges Gustavo y Miriam (Matrícula *** de Lomas de Zamora-063) y del informe de Dominio expedido con fecha 26 de Junio del corriente año, bajo el número **** surge que los lo-

tes DIEZ Y ONCE (Parcela 5-b) constan inscriptos a nombre de Juan (Nro. *** año 1981 del Partido de Lomas de Zamora).- PRESENTE también en este acto los cónyuges en primeras nupcias Gustavo M., argentino, nacido el 31 de Diciembre de 1962, con Documento Nacional de Identidad número ***, CUIT. 20-*****-8 y Miriam D., argentina, nacida el 23 de Mayo de 1960, con Documento Nacional de Identidad número ***, CUIL. 27-*****-0, domiciliados en calle **** de esta Ciudad, cuya identidad queda acreditada también de acuerdo a lo previsto por el artículo 1002 inciso "C" del Código Civil, quienes conjuntamente con los otros comparecientes vienen a dejar aclarado que la referida venta efectuada con fecha 28 de Junio de 2000 involucró el total del lote NUEVE y no las II/12 avas partes indivisas como erróneamente se consignó, y que por consiguiente el precio pagado en su momento al vendedor señor Juan (hijo) fue por el total del inmueble y que los adquirentes recibieron en aquel momento la posesión del total del bien.- Por todo lo expuesto los comparecientes dejan SUBSANADOS los errores referidos y solicitan a la autorizante expida para los interesados testimonio de este otorgamiento y en caso de que fuera necesario ruegue la inscripción registral de la rectificatoria a fin de que surja correctamente el dominio de los lotes IO y II (parcela 5-b) exclusivamente a nombre del causante Juan (hijo).- LEO a los comparecientes, quienes la otorgan y firman por ante mí, doy fe.-



III Jurisprudencia

JUZGADO NOTARIAL

1. HONORARIOS de los letrados en la subasta pública.

El fallo analiza la obligación del escribano que autoriza la protocolización en subasta pública por el pago de honorarios del letrado, en este caso, contra la misma adquirente, pero sin que se haya trabado al momento de la protocolización, medida cautelar alguna, que se ordena mucho tiempo después, resultando inoperante frente al acto consumado.

Cabe recordar que a diferencia de los actos celebrados por tracto abreviado, por falta de inscripción de la declaratoria de herederos o auto aprobatorio del testamento, el escribano no tiene obligación alguna de garantizar ese pago, por cuanto los créditos en la subasta se trasladan al precio, y si en este caso, son honorarios generados en controversia con la propia adquirente, el acto de protocolización no era dispositivo, sino que engrosaba su patrimonio.

La circunstancia de haber vendido simultáneamente, no por ello es causal de insolvencia de la adquirente en la subasta, y el reclamo deberá dirigirse contra la nombrada, salvo que antes de la protocolización se hubiera trabado el acto, mediante embargo

o alguna cautelar como la prohibición de celebrar el acto. En su parte pertinente el fallo dice: *“Para impedir el acto escriturario, es necesaria una medida cautelar expresa que así lo disponga. Fuera de ello no hay restricción alguna para la “integración del título”. Ni la simple notificación de que está tramitando un embargo, es suficiente para trabar la actuación de un escribano que tiene reserva de prioridad para un acto de disposición, porque si así fuera, cualquiera podría impedir, en violación a la normativa específica y a la publicidad registral, cualquier escritura.- O se traba embargo en el Registro, o se notifica el embargo en la Escribanía, al escribano que ya tiene la reserva, con verificación por el oficial que ejecuta el procedimiento, de no haberse autorizado el acto.”*

La Plata, 7 de septiembre de 2007.- VISTO: “C., M. - Denuncia en su contra M., M. A.”, en la que se presenta el doctor M. A. M., por derecho propio, denunciando a la notario M. C., titular del Registro de Escrituras Públicas n° .. del partido de Lomas de Zamora, imputándole “desconocimiento y falta de aptitud para el desempeño de su actividad como Notaria...” (fs.9). Alude a los fundamentos vertidos en otra actuación ante otro fuero y otro Departamento Judicial, en la que afirma que existe responsabi-

lidad de la denunciada “al haber vulnerado normas que impidieron al suscripto percibir los honorarios que me fueran regulados en los autos ... lo que también determinó que se facilitara la evasión de los aportes a la Caja de Previsión de Abogados y Procuradores de la Pcia.de Bs.As. Y del impuesto a los Ing.Brutos de la misma Pcia ... “ (fs.4). - A fs.10, se tiene al doctor M. por presentado y con el domicilio constituido y se procede a dar traslado por el término de cinco (5) días a la notaria M. C., a efectos de que produzca los descargos que crea pertinentes (arts.45 y 48 del Decreto-Ley 9020). A fs. 13 el denunciante devuelve la cédula remitida a la notaria C. (fs. II/12) al domicilio de la calle ... n° ... de Banfield, partido de Lomas de Zamora, la cual no pudo ser diligenciada porque no se logró “ ... ubicar chapa municipal ni identificatoria alguna con el número “...” (fs.II vta.), solicitando se libere nueva cédula a idénticos fines. A fs. 14, visto el informe de la oficina de Mandamientos y Notificaciones del partido de Lomas de Zamora y atento lo requerido por el citado profesional, dispónese librar nueva cédula a la notario C. al domicilio de calle ... n° ... esquina ... de Banfield. A fs.19 se presenta la notaria C., contestando el traslado conferido, agregando documental, la que se anexa a fs.15/18. A fs.20 se tiene por recibido el citado descargo y se dispone estar a la recepción de la cédula diligenciada oportunamente, lo que se efectiviza a fs. 21/22; atento a ello, por auto del 30 de octubre de 2006, se tiene por contestado el traslado conferido y se da vista al denunciante (fs.23). - A fs. 24

el doctor M. contesta el traslado conferido. A fs. 25 se dispone requerir a la notaria C., remita fotocopias autenticadas de las escrituras de protocolización de subasta n° 546 y de compraventa n° 547 ambas de fecha 7 de diciembre del año 2000 y de los certificados registrales correspondientes a las mismas; y al Juzgado civil y Comercial n° 12 de Lomas de Zamora, la remisión ad effectum videndi de los autos “M., M. A. c/ P. DE W. s/ejecución de honorarios”; la copia de éste oficio corre a fs.38.- A fs.37, se presenta la notaria C. acompañando la documental requerida la que se agrega a fs.26/36.- A fs. 39 se presenta el doctor M., haciendo saber que los autos “M., M. A. c/ P. DE W. s/ejecución de honorarios” se encuentran ofrecidos como prueba en los autos: “M. c/ C. s/Daños”, y que en el caso de que no se puedan remitir las actuaciones solicitadas, se envíen fotocopias certificadas desde el decreto de venta de fs.53. A fs.40 se hace lugar al citado requerimiento, obrando a fs. 43 copia del oficio y su diligenciamiento a fs. 44.- A fs. 42 la notaria C., acredita el diligenciamiento del oficio ordenado a fs.25. A fs.46, habiéndose recepcionado el Expte na 32.069 Letra B, N° 262.821 caratulado:”M., M. A. C/P. de W. H. F. S/Incidente de Ejecucion de Honorarios” en dos (2) cuerpos, se dispone el pase al Actuario para que informe.-A fs.47/49 corre dicho informe.- A fs.50 se da vista del informe producido (arts.48 del Decreto-Ley 9020 y 135 inc.8° del C.P.C. y C.). El doctor M. se notifica a fs.50 vta. y la notaria C. por cédula de fs. 54. El denunciante

contesta la vista a fs.51, haciendo observaciones. A fs.52 se dispone tener por contestada la vista y presente la observación formulada para su oportunidad.-

Ante el requerimiento del denunciante (fs. 55) se dispone que el Actuario amplíe el informe de fs. 47/49, lo que se cumple a fs.57, dándose vista de ello a fs.58.- A fs. 59, el doctor M. presenta escrito contestando la vista conferida, lo que se tiene presente por auto de fs.60.- A fs.61 obra cédula remitida a la notario C., notificándosela, con fecha 25 de abril de 2007.- A fs. 62, el denunciante, solicita se remitan en devolución los autos: "M., M. A. c/P. de W., M. F. s/Incidente de Ejecución de Honorarios", en razón de haber sido ofrecidos como prueba en los autos:"M. c/C. s/dañños".- A fs.63 se hace lugar al requerimiento efectuado y se devuelve al Juzgado de Primera Instancia en lo civil y Comercial n°12 de Lomas de Zamora el citado expediente (fs.64), obrando constancia de su recepción a fs.65.- A fs.68 se da vista a la notaria por el término de diez (10) días corridos, (art.52 del Decreto-Ley 9020), obrando cédula de notificación a fs.71, la que es contestada a fs 69.- A fs. 70 con fecha 10 de julio de 2007, se llama "autos para resolver" (art.54 del Decreto-Ley 9020), el cual es notificado con fecha 16 de julio de 2007 (cédula de fs.72); y CONSIDERANDO: Que de todo lo iterado en los vistos se colige que la escritura base del reproche efectuado a la notaria es una "Protocolización por adquisición en subasta pública", cuya única finalidad es integrar o formar un título para su inscripción en el

Registro de la Propiedad.- Que a ello contesta la notaria C. por escrito que se agrega a fs. 19, poniendo de manifiesto que "ha cumplido con todos los recaudos exigidos por las disposiciones técnico registrales para otorgar la protocolización motivo del litigio".- Que requerido -ad-effectum videnti- al Juzgado civil y Comercial n° 12 del Departamento Judicial Lomas de Zamora, el expediente "M., M. c/P. de W., M. F. s/Incidente de Ejecución de Honorarios", en el que se ordenó la subasta cuya protocolización se cuestiona, se recepcionó en este Juzgado el 7 de febrero último, ordenándose al Actuario que produzca informe. Del minucioso análisis efectuado y que obra a fs.47/49 y 57, se observa que a fs.53/54 del expediente, se decreta la venta en pública subasta. A fs.151 obra boleto de compraventa suscripto por el martillero interviniente y la adquirente M. P. L. V.. A fs. 197, el 3 de noviembre de 1998, se aprueba el remate. A fs.201, se completa el saldo de precio acompañando boleta de depósito con fecha 9 de noviembre de 1998. A fs.202, el 24 de noviembre de 1998, se resuelve: dar por satisfecho el saldo de precio, dar posesión de lo adquirido, declarar la indisponibilidad de fondos, productos de la venta, hasta la oportunidad de escrituración, con excepción de los destinados a gastos de remate y escrituración (art.58I del C.P.C. y C.I.A fs.233, se presenta la adquirente informando que tomó posesión del inmueble el 22 de febrero de 1999, acompañando el mandamiento respectivo, proponiendo para que protocolice las actuaciones a la escribana M. C.. A fs.236, con fecha

24 de noviembre de 1999, se decreta la disponibilidad de fondos. A fs.240 la adquirente apela. A fs.247, con fecha 29 de febrero de 2000, se concede el recurso. A fs.271, 16 de agosto de 2000, la adquirente, desiste del recurso de apelación, volviendo los autos, al juzgado de origen el 22 de agosto de igual año. A fs. 275, el 7 de septiembre de 2000, acepta el cargo la notaria C.. A fs.278, el 22 de septiembre, la escribana C. retira el expediente. A fs.285, el 13 de octubre de 2000, el doctor M. pide regulación de honorarios, por los trabajos realizados en la Alzada y que deberán ser saldados por la adquirente con antelación a la escritura de protocolización (art. 21 Ley 6716). A fs.286, con fecha 19 de octubre del año 2000, se dispone elevar los autos a la Excma. Cámara, lo que se efectúa el 13 de noviembre de 2000 (fs. 288). A fs. 289 la adquirente, señora V., solicita la devolución de las actuaciones, por encontrarse pendiente la escritura, a fin de requerir del Juzgado el levantamiento de la inhibición general. A fs.290, con fecha 28 de noviembre de 2000, por resolución de la Cámara, se regulan los honorarios del doctor M. en la suma de \$ 5.500; obra nota de remisión del expediente al Juzgado de origen, de fecha 5 de diciembre de 2000 (ver fs. 290). A fs. 291, con fecha 27 de diciembre de 2000, la señora V., contesta la intimación de pago de honorarios, advirtiendo que la misma no es exigible, en razón de no haberse impuesto costas en la resolución y solicita se eleven los autos a la Alzada, disponiéndose correr traslado por el término de cinco días. A fs. 299 con fecha 21 de febrero de 2001, el

doctor M., contesta el traslado, “diciendo que atento la actitud que asume la adquirente, reitera que se opone a que se extienda la escritura de protocolización, hasta tanto le sean abonados los honorarios respectivos.” Que con ello queda demostrado que se han cumplido todos los pasos procesales para considerar perfeccionada la venta de acuerdo al artículo 586 del C.P.C. y C. La adquisición del dominio se ha producido ya en autos -compra en pública subasta- ya que la transferencia de dominio se opera con la aprobación de la subasta (título), perfeccionada como dice el artículo mencionado, con el pago del precio o la parte acordada de contado, y la entrega efectiva de la posesión (modo). Es decir que se concreta la adquisición del dominio con los dos elementos del mismo: título y modo. La escritura no es, en este supuesto, requisito de forma (art.1184 primer párrafo del Código Civil). En consecuencia, la escritura de protocolización de actuaciones judiciales, carece de efectos traslativos de dominio. La adquirente podría haber solicitado la expedición de testimonio de las actuaciones judiciales y el oficio al Registro de la Propiedad para su inscripción. Que estando el dominio transmitido en la forma señalada, la notaria, al protocolizar las piezas, no le agrega ni le quita ningún derecho a la adquirente, por lo que mal puede ser responsable por su actuación posterior a la subasta. Para impedir el acto escriturario, es necesaria una medida cautelar expresa que así lo disponga. Fuera de ello no hay restricción alguna para la “integración del título”. Ni la simple notificación de que está trami-

tando un embargo, es suficiente para trabar la actuación de un escribano que tiene reserva de prioridad para un acto de disposición, porque si así fuera, cualquiera podría impedir, en violación a la normativa específica y a la publicidad registral, cualquier escritura.- O se traba embargo en el Registro, o se notifica el embargo en la Escribanía, al escribano que ya tiene la reserva, con verificación por el oficial que ejecuta el procedimiento, de no haberse autorizado el acto.- El denunciante en escrito posterior a su presentación, imputa a la notaria haber escriturado simultáneamente —escritura número 547- venta a un tercero, conociendo la reclamación de honorarios del actor en autos.- Pero al momento de ambas escrituraciones, nada le impedía hacerlo, ya se ha demostrado que la escribana no estuvo limitada por medida cautelar alguna ni la disponente estaba inhibida para vender el bien, ni éste tenía embargos (certificado de fs 26/29); puede hacerlo y debe hacerlo, bajo el riesgo de exponerse a un juicio por las partes interesadas ante su negativa injustificada.- Debe tenerse en cuenta que el agravio del letrado denunciante no se compadece con su conducta en el tiempo.- Su crédito por honorarios contra la adquirente en la subasta, resulta de la regulación de fs. 290 (\$ 5.500 más el diez por ciento) y es de fecha 28 de noviembre del año 2.000.- A ello debe adicionar la regulación de fs. 345 el Tribunal de Alzada de \$ 1.200 más el 10% de aportes, de fecha 26 de marzo de 2002.- La escritura de protocolización que autoriza la escribana M. C., lleva fecha 7 de diciembre de 2000, es decir 9 días después

de la primera regulación.- Queda claro que al momento de la escritura, no existía impedimento alguno para su otorgamiento, dado que todo lo alegado por el denunciante es posterior a ella, incluso lo que él señala como “oposición al otorgamiento de la escritura de protocolización” de fs.299, que lleva fecha 21 de febrero de 2001, es decir 76 días después a la ya consumada protocolización.- Sin dejar de aclarar que mientras esa oposición no estuviera acompañada por una cautelar ordenada en autos, ningún efecto tenía sobre el acto escriturario celebrado, la sola extemporaneidad de la misma, elimina toda discusión.- Por la misma razón, es innecesario hacer referencia al embargo, que fuera pedido con mucha posterioridad a la escritura, dado que es de fecha 18 de julio de 2002. En cuanto a la pretendida lesión de los intereses de la Caja de Previsión para Abogados de la Provincia de Buenos Aires, por el pago de aportes, conforme al art.21 de la Ley 6716 y art.20 de la Ley 8904, al igual que los mismos honorarios del letrado, solo es garante el escribano de su cumplimiento en los supuestos de “tracto abreviado” más que por la Ley 17.801 o leyes locales o procesales, por el mismo código de fondo, dado que toda vez que se adjudican bienes en un sucesorio o se dispone de inmuebles, lo que está en discusión es el derecho de los acreedores de la masa, en este supuesto particular, por una expresa disposición como es la del art. 3774: “en la partición, sea judicial o extrajudicial, deben separarse los bienes suficientes para el pago de las deudas y cargas de la sucesión”. Tales son, sin ninguna duda los

honorarios de los letrados que intervinieron en ella, así como los aportes y tasa de justicia.- Fuera de éste caso específico, el letrado puede pedir embargo en garantía de sus honorarios, y los aportes los hace él mismo, cuando los percibe.- Por todo ello, es que no observamos en el caso denunciado, violación, omisión o desvío alguno en el cumplimiento de obligaciones propias de la función notarial por la notaria C., no incurriendo, en consecuencia, en violación al artículo 40 inc. a) del Decreto-Ley 9.020, al autorizar las escrituras n° 546 y 547 del año 2000.- Por todo ello, en uso de las facultades expresamente conferidas por los artículos 38, 40 inc. I a) y concordantes del Decreto-Ley 9020, la Infrascripta; RESUELVE: 1) Desestimar la presente denuncia incoada contra la notario M. C., titular del Registro de Escrituras Públicas n° ... del partido de Lomas de Zamora. 2) Regístrese y notifíquese. Déjese copia en el legajo respectivo. Jorgelina M.Simini de Sartori-Jueza Notarial- Martha Noemí Forcada- Secretario. ES COPIA.-

FALLO DE CAMARA (Confirmación de la sentencia)

CAUSA 109.072.- La Plata, 18 de octubre de 2007.- AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO: I) Que el denunciante que solicita que se investigue si la conducta desarrollada por un escribano público constituye mal desempeño de la función notarial en los términos del decreto ley 9020/78 carece de legitimación para apelar una resolución dictada en esas actuaciones (esta Cámara, Sala I, causa 102.811, reg. Int. 122/04 causa 109.086, reg. Int. 247/07

y Sala III, causa B-76.252, reg. Sent. 185/93).- II) Que la decisión del juzgado Notarial, en cuanto desestima la denuncia incoada contra la notario M. C., no le causa un gravamen irreparable al recurrente, ya que tal pretensión de ser pertinente, afectaría al notario sin beneficio personal para el denunciante (Cám. Iera, Sala II, Causa 234.775, reg. Int. 488/99).- POR ELLO, se rechaza el recurso de apelación interpuesto a fs. 79, concedido a fs. 83.- REG. NOT. DEV.- JAIME OSCAR LOPEZ MURO JUEZ – EXCMA CAMARA SEGUNDA DE APELACIÓN CIVIL Y COMERCIAL DE LA PLATA – CARLOS SAUL MARROCO – JUEZ EXCMA CAMARA SEGUNDA DE APELACION CIVIL Y COMERCIAL LA PLATA – CARLOS ROMERO MC INTOSH – SECRETARIO EXMA CAMARA SEGUNDA DE APELACION CIVIL Y COMERCIAL LA PLATA.-

2. Sobre el conflicto de venta de partes indivisas sin partición y de la intervencion del escribano.

Se trata de un extenso fallo, donde se analiza en profundidad la evolución de la jurisprudencia en materia de comunidad hereditaria y los efectos de la inscripción de la declaratoria de herederos, tomando partido por la moderna doctrina que califica como no extintivo de la misma, y por tanto, de la perduración de la universalidad. En ese marco, el núcleo del conflicto se da en las negociaciones sobre las cosas cuando el de-

recho se tiene sobre la universalidad, y luego de un importante tratamiento de los negocios mixtos, de verdadero carácter partitivo, se define la cuestionada venta de partes indivisas, estableciendo, que *“en medio de una comunidad hereditaria, nunca podrá interpretarse como negocio extintivo de la misma, si falta la participación de alguno de los herederos. Pero no por ello carece de contenido y legitimidad, y en todo caso, operará como una verdadera cesión de derechos hereditarios limitado al inmueble y condicionado a la adjudicación que se haga del mismo, circunstancia que implica un álea en el contrato, al que se subordina el negocio”*

Conforme con ello, y luego de analizar la evolución de la publicidad registral y la doctrina a su amparo, concluye que *“pretender atribuir mal ejercicio de la función al escribano autorizante que recepta modalidades negociales con sustento normativo, no parece apropiado en el supuesto planteado, más cuando de la propia prueba aportada, resulta verdadera contradicción en la parte denunciante.”*

Resuelve el fallo sobre la conducta del escribano en estos términos: *“No hay mal ejercicio de la función, cuando el escribano recepta la voluntad de los otorgantes sobre la certeza del derecho vigente, y con independencia de la calidad del heredero resultante del acto, en unos casos perfecto, y en otros sujetos a condición suspensiva o resolutoria o un álea que postergue la asignación definitiva de la cosa”.*-

El mismo tiene confirmación de Cámara.

La Plata, 4 de septiembre de 2007.-

VISTO:

La presente Actuación N° 26.054, año 2006, caratulada “Escribanos: Mangino, Rubén Tomás y Cavagna, Rubén Diego Martín - Denuncia en su contra Gianelli,

Elena Isabel y otro”: Se origina en éste Juzgado por la presentación efectuada con fecha 20 de abril de 2006 por el Doctor Domingo Arturo Acuña, apoderado de los señores Elena Isabel Gianelli y Jesús José María Díaz Gianelli, carácter que acredita con la copia certificada de la escritura de Poder General para Juicios, número “34, de fecha 8 de marzo de 2004, autorizada por la notaria Claudia María Eugenia Burtin, titular del Registro N° 10 de Chivilcoy (fs.25/28), formulando denuncia contra los notarios Rubén Tomás Mangino y Rubén Diego Martín Cavagna, de Chivilcoy, por mal desempeño de la función notarial.-

Expresa el apoderado en su escrito de fs.16/20 que habiendo fallecido en 1972 el señor Francisco Díaz Pares se inicia su sucesión – expediente n° 45.611, año 1972 caratulado “DIAZ PARES, Francisco s/ Sucesión Ab-Intestato” de trámite por ante el entonces Juzgado en lo civil y comercial N° 4, Secretaría N° 8 (hoy Juzgado civil y Comercial N° 9), del Departamento Judicial de Mercedes; declarándose herederos, el 22 de marzo de 1973, a los hijos del causante: Mónica Isabel, Francisco José, Amalia Liliana, María Elisa y Jesús José María DIAZ GIANELLI y Elisabet Rita Agustina DIAZ TROITINO, sin perjuicio de los derechos que le corresponden a la cónyuge superviviente Elena Isabel GIANELLI de DIAZ PARES. Entre otros bienes que integraban el acervo hereditario se hallaba el cincuenta por ciento del inmueble rural sito en la localidad de La Rica, denominado “Cabaña San Antonio”.-

Que en el año 1986 fallece el señor Saturnino Rómulo DIAZ PARES, iniciándose en consecuencia su sucesión, lo que da lugar al expediente n° 83.985, año 1986, caratulado “DIAZ PARES, Saturnino Rómulo s/Sucesión Testamentaria”, de trámite por ante el Juzgado en lo Civil y Comercial N°2 del Departamento Judicial de Mercedes, instituyéndose por testamento ológrafo herederos a Mónica Isabel, Francisco José, Amalia Liliana, María Elisa, Jesús José María DIAZ GIANELLI y María Amalia DIAZ MARKAN (SIC). El acervo hereditario estaba integrado, entre otros bienes, por el inmueble antes mencionado en su otro cincuenta por ciento.-

Aclara el denunciante que en ninguno de los dos expedientes citados se realizó partición y adjudicación de bienes; no existiendo tampoco actuaciones notariales de partición y adjudicación privada, de manera de convertir a cada uno de los co-herederos en dueño y propietario exclusivo de cuota parte o cosas o bienes en particular, subsistiendo hasta la fecha de esta presentación el estado de indivisión hereditaria.-

Que por escritura número 63 del I de junio de 1994, autorizada por el escribano Mangino, una de las declaradas herederas, Mónica Isabel Díaz Gianelli, vende a “Cuenca de Salado S.A.” una doce ava parte que dice tener y que le corresponde sobre una fracción del inmueble citado, que le fuera adjudicado en el primero de los expedientes sucesorios mencionados; y por escritura número I35 del I4 de octubre d 1994, autorizada por el citado escribano, le vende a la sociedad la otra doce ava parte que dice

le fuera adjudicada en la sucesión de Saturnino Rómulo Díaz Pares.-

Que por escritura número I02 del 2I de julio de 1994, autorizada también por el escribano Mangino, la señora Amalia Liliana Díaz Gianelli vende a la sociedad una doce ava parte indivisa que dice tener y que le corresponde sobre una fracción del inmueble rural mencionado, que, sostiene, le fuera adjudicada en la sucesión de Francisco Díaz Pares; y por escritura número I7I de fecha I2 de agosto de 1996, autorizada por el notario Rubén Diego Cavagna, le vende una doce ava parte indivisa del inmueble, que dice le fue adjudicada en la sucesión de Saturnino Rómulo Díaz Pares.-

Que María Elisa Díaz Gianelli, por escrituras números I33 y I34, del I4 de octubre de 1994, autorizadas por el escribano Mangino, vende a “Cuenca del Salado S.A.” las dos doce avas partes del inmueble rural mencionado, que dice le fuera adjudicado en las sucesiones de los señores Francisco y Saturnino Rómulo Díaz Pares.-

Que la sucesora María Amalia Markan (SIC), por su parte, vende a la misma sociedad, por escritura número I36 I4 de octubre de 1994, autorizada por el escribano Mangino, una doce ava parte indivisa que dice tener y le corresponde sobre el inmueble rural citado, que se le adjudicara en la sucesión de Saturnino Rómulo Díaz Pares.-

Expresa el denunciante que en todas las escrituras mencionadas los escribanos autorizantes declaran y dan fe de haber tenido a la vista la documentación original de lo relacionado y que las mismas fueron devueltas a sus exhibientes. Que ni las co-herederas

vendedoras ni la firma adquirente dieron cuenta de las operaciones realizadas en los autos sucesorios citados, tampoco ha contado con la autorización de sus mandantes, en su calidad de co-herederos.-

Que debido a problemas originados entre la sociedad compradora y sus mandantes, por la administración y explotación del inmueble, se inicia el expediente n° 69.417, año 2000, caratulada “CUENCA del SALADO S.A. c/ GIANELLI de DIAZ PARES, Elena Isabel y Otros s/división de Condominio” en el Juzgado en lo civil y Comercial N°I del Departamento Judicial Mercedes, el que se encuentra en trámite.-

Que, habiéndosele cursado sendas cartas documentos a los escribanos denunciados, intimándolos para que en el plazo de cuarenta y ocho horas de su recepción informen y exhiban la documentación antecedente que acredite la titularidad de la una doce avas partes indivisas que han vendido las co-herederas, no recibiendo respuestas satisfactorias.-

Que, debido a la situación planteada, solicita informe al Registro de la Propiedad de la Provincia, con fecha 18 de octubre de 2005, contestando dicha repartición acerca de cuotas partes asignadas a los co-herederos en los autos sucesorios de marras. Atento lo informado por el Registro, libra cartas documentos a las vendedoras, intimándolas a que en el plazo de cuarenta y ocho hora presenten a sus mandantes y en los autos sucesorios en trámite, la documentación original que habrían exhibido los notarios al momento de efectuarse las ventas, bajo apercibimiento de realizar la correspon-

diente denuncia penal por falsificación de documentos públicos; sin haber obtenido respuesta alguna, por lo que, con fecha 29 de marzo de 2006

formalizó denuncia penal –I.P.P. N° 190.234, caratulada “GIANELLI, Elena Isabel y Otro s/Denuncian-Imputados: MANGINO, Rubén Tomás y Otros- Civilcoy”, de trámite por ante la U.F.I. N° 3 del Departamento Judicial Mercedes, denunciando asimismo a la sociedad compradora por utilización de documentos públicos falsos por parte de su presidente, señor Claudio Andreoli, en el juicio promovido por aquella división de condominio.-

Acompaña prueba documental (fs. 3/15) y solicita se dicte sentencia contra los notarios denunciados.-

Que, por auto de fecha 4 de mayo de 2006 (fs. 30) se tiene al denunciante por presentado en el carácter invocado. Se hace saber que el escribano Rubén Tomás Mangino renunció como titular del Registro de Escrituras Públicas N° I del partido de Civilcoy el 22 de febrero de 1996, por lo que no se encuentra sometido a la jurisdicción disciplinaria de éste Juzgado. Se corre traslado al notario Rubén Diego Martín Cavagna, titular del Registro N° 3 del citado partido, para que presente los descargos que crea pertinentes (artículos 45 y 48 del Decreto Ley 9020); de lo que se notifica el 6 de junio de 2006, según constancia de fs. 32 vlta.-

A fs. 34 se presenta la parte denunciante y solicita se declare la rebeldía del notario Cavagna, atento encontrarse vencido el término del traslado conferido sin que haya comparecido a ejercer su derecho.

Por auto de fecha 29 de junio de 2006 (fs. 35) se dispone hacer saber al notario que deberá presentar fotocopia autenticada de la escritura que autorizara bajo el número 171 del I2 de agosto de 1996 y de toda la documentación agregada a la misma, bajo apercibimiento de adoptarse las medidas que correspondan. A fs. 68 corre escrito presentado por el notario Rubén Diego Martín Cavagna, mediante el que acompaña la documentación que se le requiriera, la que en fotocopia certificada se agrega a fs.41/67.-

Que a fs.71/72 se presenta el Doctor Acuña, apoderado de los denunciante y solicita se revoque por contrario imperio el proveído de fs.38, por el que se tiene por recibido y agregado el escrito de presentación del notario Cavagna (fs. 36 y 37) corriéndose vista al denunciante, alegando que dicha presentación es extemporánea y solicita se desglose y devuelva su presentación y documentación obrante a fs. 36/39. Plantea asimismo recurso de apelación en subsidio.-

A fs. 73/74 obra nuevo escrito de la parte denunciante, mediante el que contesta el traslado conferido a fs.38, aclarando que lo hace únicamente para el supuesto de que no se admitieran los recursos planteados en su oportunidad.-

Por auto del 17 de agosto de 2006 (fs.75), atento los fundamentos esgrimidos por el Doctor Acuña, y acreditándose que el descargo presentado por el notario Cavagna lo fue vencido los términos de ley, este Juzgado resuelve revocar el auto de fs.38, con el consiguiente desglose de fs.36/37 y 39/40 y su devolución al mencionado notario.-

A fs. 77 se corre al notario Cavagna la vista que establece el artículo 52 del Decreto-Ley 9020, lo que se notifica con fecha 29 de septiembre de 2006, según constancia de fs. 86 vta.- A fs. 80/84 se presenta el citado profesional con documentación de fs. 78/79 y contesta la vista conferida.- En el mismo reconoce haber autorizado la escritura número 171 del I2 de agosto de 1996 por la que la señora Amalia Liliana Díaz Gianelli vende a la empresa “Cuenca del Salado S.A.” una doce avas partes indivisas que le correspondían en una fracción de campo ubicada en el partido de Chivilcoy.- Que tuvo a la vista el juicio sucesorio testamentario de Saturnino Rómulo Díaz Pares, que tramitara ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 2, Secretaría N° 3 del Departamento Judicial de Mercedes y que se agregaron al protocolo fotocopias certificadas de las fojas del expediente relacionado. Agrega que por el llamado tracto abreviado los herederos declarados pueden disponer ut singuli de los bienes inmuebles que integran el acervo hereditario sin necesidad de previa partición de la herencia (artículo 16 de la Ley 17.801). Que en el informe de dominio solicitado se registraba un condominio ya existente entre algunos coherederos de ambas sucesiones y la empresa “Cuenca del Salado S.A.”, la que en agosto de 1996 ya era titular registral de seis doce avas partes del inmueble en cuestión.- La vendedora ya había enajenado una doce avas partes indivisas que le correspondiera en el sucesorio de su padre. Asimismo expresa que entre los denunciante y sociedad adquirente tramita

un expediente de división de condominio, en el que se dio por existente el condominio y el derecho de “Cuenca del Salado S.A”, en su calidad de condómino, a obtener judicialmente su división ante el fracaso de gestiones extrajudiciales. El juez de Primera Instancia hizo lugar a dicha división, lo que fue confirmado por la Excm. Cámara Departamental de Mercedes. Que lo denunciante admitieron la calidad de condómina en la sociedad adquirente habiendo explotado junto con ella el predio rural común, por lo que es correcto haber calificado de “compraventa de partes indivisas” a la operación receptada en la escritura 171 que autorizara. Ofrece pruebas documental y testimonial y solicita se desestime la denuncia impetrada.-

Que por auto del 12 de octubre de 2006 (fs.87) se da por contestado el traslado conferido disponiéndose corre vista al denunciante.-

Que a fs. 88/91 obra escrito de la parte actora contestado la vista conferida. Afirma que el notario no recabó antecedentes que demostraran claramente que la vendedora era titular de una doce avas partes indivisa del inmueble en cuestión, ya que hasta la fecha de presentación de la demanda no se había realizado partición y adjudicación judicial ni extrajudicial alguna. Realiza una serie de consideraciones acerca del condominio citando jurisprudencia al respecto y agrega que resulta inverosímil la consideración de la existencia de un condominio entre los herederos de Saturnino Rómulo Díaz Pares, afirmando la existencia de una comunidad hereditaria. Expres-

sa que su mandante ha promovido acción de nulidad – expediente N° 92721/2006 “GIANELLI, Elena Isabel y otro c/MANGINO, Rubén Tomás y otros s/ACCION DE NULIDAD DE ESCRITURAS PUBLICAS”, de trámite por ante el Juzgado Civil y Comercial N° 7 del Departamento Judicial de Mercedes, en la que se objeta a la escritura n° 171 autorizada por el notario Cavagna, entre otras escrituras autorizadas por el ex - notario Mangino, ya que en ellas se da fe de una falsedad: que la vendedora tiene un condominio y resulta titular de una doce avas partes del inmueble objeto de la venta. Dichos autos se encuentran en pleno trámite. Solicita se decrete la apertura a prueba; lo que se dispone el 26 de octubre de 2006, por el término de veinte días.-

Por preveído del 23 de noviembre de 2006 (fs. 96) se provee a la prueba ofrecida, a cuyo fin se dispone librar oficios al Juzgado Civil n° I del Departamento Judicial de Mercedes para que remita fotocopia del expediente de división de condominio y su acumulado y al Juzgado Civil n° 7 del mismo departamento judicial, a fin de que se remita fotocopia del expediente “Gianelli de Díaz Pares, Elena y otros c/Mangino, Tomás Rubén y otros S/Daños y Perjuicios”. Se fija audiencia a fin de que comparezcan lo testigos propuestos.-

A fs. 113/120 obran actas de las audiencias celebradas con el fin de recepcionar la declaración testimonial de la escribana Zulma Aurora Dodda, Amalia Liliana Díaz y Claudio Andreoli, todas de fecha 20 febrero del corriente año.-

A fs. 121 el notario Cavagna solicita se rei-

tere oficios que fueron ordenados oportunamente, atento a falta de respuesta, lo que se cumple por auto de fs.122.-

A fs.125 el doctor Acuña solicita se sirva decretar el cierre de la etapa probatoria y el llamado de autos para sentencia; a lo que no se hace lugar (fs.126).- A fs.129, el apoderado de la parte denunciante, reitera el pedido de fs.125 a lo que no se hace lugar atento a que se está produciendo la prueba informativa ofrecida.-

A fs.279 se presenta el notario Cavagna acompañando el diligenciamiento de los oficios y sus respectivas fotocopias legalizadas, las que obran a fs.141/278.-

Por proveído del 14 de mayo del corriente año se dispone el pase al Actuario para que informe acerca de la documentación agregada.-

A fs.285 el doctor Acuña acompaña copia certificada de la escritura número 49 del 17 de abril de 2007 autorizada por la notaria Claudia María Eugenia Burtín, titular del Registro n° 10 de Chivilcoy, mediante la que Elena Isabel Gianelli cede a favor de su hijo Jesús José María Díaz todas las acciones y derechos litigiosos que le corresponden, entre otros en el presente juicio (fs. 282/284). Atento lo actuado se dispone a recaratular la presente como “Escribanos: Mangino, Rubén Tomás y Cavagna, Rubén Diego Martín – Denuncia en su contra Díaz Jesús José María”, a partir de fs. 286.-

A fs. 288 obra el informe del actuario con relación a las fotocopias presentadas por el notario Cavagna.-

A fs. 289 se dispone certifique la acturia sobre el vencimiento del término proba-

torio y su producción, lo que se cumple a fs. 290, informándose que el mismo se encuentra vencido y que se ha agregado toda la prueba producida.-

Por auto de fecha 27 de junio de 2007, este Juzgado atento lo actuado y peticionado a fs. 293, llama “autos para resolver” (artículo 54 del Decreto Ley 9020; lo que se notifica el 11 de julio del corriente según cédula de fs. 295.

CONSIDERANDO:

A fs. 16 el abogado Domingo Arturo Acuña, representado a la señora Elena Isabel Gianelli y al Señor Jesús José María Díaz Gianelli, interpone denuncia contra los escribanos Rubén Tomás Mangino y Rubén Diego Cavagna por mal desempeño de la función notarial (art. 40 inc, I, letra a) del Decreto Ley 9020).-

Centra su acusación en la autorización de escrituras de “Venta de partes indivisas” sobre un inmueble rural en la localidad de “La Rica” denominado “Cabaña San Antonio” durante el desarrollo de dos procesos sucesorios, sin que hubiera en ellos “partición y/o adjudicación de los bienes de la comunidad hereditaria, como tampoco existen actuaciones notariales de partición y adjudicación de bienes privados, de manera de convertir a cada uno de los coherederos en dueño y propietario exclusivo de cuota parte o cosas o bienes en particular, subsistiendo hasta la fecha de ésta denuncia el estado de indivisión hereditaria” (fs. 17). Cita luego las siguientes ventas de partes indivisas a Cuenta del Salado S.A. ante el escribano Rubén Tomás Mangino: I) Mónica Isabel Díaz Gianelli, las 2/12 avas partes por es-

crituras n° 63 del 1° de junio de 1994 y n° 135 del 14 de octubre de igual año. 2) Amalia Liliana Díaz Gianelli, la 1/12 ava parte, por escritura n° 102 del 21 de julio de 1994. 3) María Elisa Díaz Gianelli, las 2/12 avas partes por escrituras n° 133 y 134, ambas de fecha 14 de octubre de 1994. 4) María Amalia Markan 1/12 ava parte por escritura n° 136 de fecha 14 de octubre de 1994. Y ante el escribano Rubén Diego Cavagna, vende Amalia Liliana Díaz Gianelli, la 1/12 ava parte por escritura n° 171 de fecha 12 de agosto de 1996 (fs 17 vta. /18).- Atribuye el denunciante en la actuación del escribano —en cada escritura — falsedad por cuanto “las vendedoras ... dicen tener y que les corresponde cuotas partes indivisas en la proporción del 1/12 ava parte, y que las mismas les fueron adjudicadas en los autos sucesorios citados: como así que los notarios intervinientes dan fe de ello... cuando se determina que en ninguna de las sucesiones se había practicado partición o adjudicación alguna entre coherederos, lo que lleva a considerar como falsas aquellas declaraciones de las vendedoras y de los notarios intervinientes...” (fs. 18 vta. /19).-

A fs. 30, la Infrascripta, desestima la denuncia contra el notario Mangino, por haber éste renunciado a la titularidad de su Registro, quedando limitada la misma contra el notario Cavagna.-

A fs. 41/47 obra informe del Registro de la Propiedad, resultando de su matrícula respectiva que el inmueble motivo de las escrituras cuestionadas tiene una titularidad en condominio entre Saturnino Rómulo

Díaz Pares y los herederos de su condómino Francisco Díaz Pares (Mónica Isabel, Francisco José, Amalia Liliana, María Elisa y Jesús José María Díaz Gianelli, hijos matrimoniales y de Elisabet Rita Agustina Díaz Troitiño (hija extramatrimonial) sin perjuicio de los derechos de la cónyuge superviviente Elena Isabel Gianelli de Díaz Pares, reconocidos como tales por el denunciante a fs. 16 vta. Y coincidente con el citado informe registral, con la sola excepción de la hija extramatrimonial que no aparece en el asiento, lo que no impide reconocer la existencia condominial sobre el todo, debidamente relacionada en escritura n° 171 del escribano Cavagna al desarrollar el antecedente dominial, originado a su vez, en división de condominio precedente a éste (fs. 61/62).-

Fuera ya de éste elemento de titularidad registral, obra a fs. 50 la protocolización del testamento del primer condómino del asiento, Saturnino Rómulo Díaz Pares, del que resulta que su parte indivisa (50% sobre el todo) es heredada por su disposición de última voluntad por Mónica, Francisco, Amalia Liliana, María Elisa y Jesús José María Díaz Gianelli, hijos de don Francisco Díaz Pares y de doña Elena Gianelli y a doña María Amalia Díaz Markan (sic.), hija de Juan Markan y Amalia Díaz Pares (fs. 55).-

Que en cuanto a la prueba testimonial ofrecida por la parte denunciada, corresponde referirnos en primer término a la declaración de la testigo, escribana Zulma Aurora Dodda de Stradiot, obrante a fs. 113/114, quien al preguntársele sobre cuál es el criterio notarial que se impone cuando se vende

una parte indivisa originada en derechos hereditarios cuando el causante es condómino, responde que se asimila a la venta en el que una parte es único propietario, agregando que la doctrina y la jurisprudencia se encuentran divididas.- En su declaración testimonial, la señora Amalia Liliana Díaz –quien es otorgante en la escritura autorizada por el notario Cavagna, ante preguntas que se le formulan manifiesta que en 1996 vendió a la Sociedad Cuenta del Salado S.A., representada por el señor Claudio Andreoli, por escritura autorizada por el notario Cavagna, alrededor de cinco hectáreas que le correspondían en un campo de cerca de 175 hectáreas que las hubo por herencia de un tío –Saturnino Rómulo Díaz Pres-, ya que la otra parte que le correspondía por herencia de su padre, la había vendido. Que su padre y su tío eran copropietarios, que ambos fallecieron, el primero el 28 de agosto de 1972 y el segundo, en el año 1986. Que ante preguntas formuladas por el abogado denunciante, manifiesta que no hubo partición de bienes, “pero sí en algún momento un acuerdo de trabajo de explotación agropecuaria, de una de mis hermanas. Que recuerda que su hermano Jesús, había pedido la división del condominio, la cual no se efectivizó...”. Que no hubo partición judicial o extrajudicial, a la fecha de la venta. Al preguntársele dónde obtuvo la información de que era propietaria de 1/12 ava parte del inmueble vendido, respondió que lo dio por asentado, porque era una parte igual a la que había vendido ante otro escribano. Ante la pregunta de dónde dedujo “la porción vendida anteriormente ante otro escribano su otra

cuota parte”, respondió que lo dio por sobreentendido porque había un embargo, donde se dispuso afectar la parte correspondiente y que era la 2/12 ava parte (fs. 117/118). Sus dichos concuerdan con los antecedentes dominiales que se relatarán Infra.-

El último de los testigos, el señor Carlos Andreoli, comparece por sí y en su carácter de presidente de la Sociedad Cuenca del Salado S.A., que tiene un juicio por División de Condominio contra Jesús José María Díaz Gianelli y Elena Isabel Gianelli. Ante preguntas que se le formulan, responde que la escritura de compra entre la sociedad que representa y la señora Amalia Liliana Díaz, se realizó hace más de 10 años ante el notario Cavagna; que adquirió 1/12 ava parte indivisa y que ya tenía compradas 6/12 avas partes de otros herederos y de Amalia Liliana Díaz. Que desconoce si se hizo alguna partición judicial o extrajudicial entre los coherederos; que desconoce los antecedentes dominiales de la propiedad objeto de la venta, que “no conoce puntualmente la existencia de los dos juicios que se le mencionan, pero si sabe que hay cuestiones litigiosas que están en manos del Doctor Pedro José Balán”. Entendemos que lo iterado no aporta elementos que puedan ser valorados en éste decisorio.-

La prueba instrumental aportada, se irá mencionando en el desarrollo de la presente, en la medida que lo amerite.-

Hagamos ahora una pequeña síntesis de las titularidades registrales: 1) de la primera división de condominio efectuada Con Amalia Díaz Gutierrez y Pares de Markan y otros, según escritura n° 27 del 12 de ju-

nio de 1946 ante el escribano de Chivilcoy Eduardo R. Velutas y la venta de la parte indivisa de Amalia Díaz Gutierrez y Pares de Markan a sus condóminos Saturnino Rómulo Díaz Gutierrez y Pares y Francisco Díaz Gutierrez y Pares, según escritura n° 39 del 22 de noviembre de 1948, ante el escribano de Chivilcoy José Lauhirat (fs. 62), quedan en el inmueble en cuestión los mentados adquirentes como condóminos. 2) La muerte de uno de ellos, produce una concurrencia de la masa sucesoria del causante, sobre la parte indivisa que el mismo tenía en el dominio total, sin por ello, disolver el condominio existente, ni precisas, por falta de partición, como sostiene el denunciante, la materialización de las mismas sobre el inmueble. Y este es justamente, el punto al que llegamos, para analizar la argumentación de falsedad de la parte denunciante, cuanto la escritura obrante a fs. 59, se caratula como venta de partes indivisas, sin que las mismas hayan tenido entidad a través de la adjudicación.-

De tal manera, atribuye al escribano autorizante, mal ejercicio de la función al atribuir “condominio” a la inscripción de la declaratoria de herederos entre los respectivos comuneros y considerar que por ello tienen partes indivisas sobre la cosa, disponiendo de sus partes, cuando las mismas siguen en comunidad respaldando sus afirmaciones, fundamentalmente en las declaraciones de las “Jornadas de Derecho Civil” – celebradas en Mendoza en abril de 1991 (fs. 88/89). En verdad, estas Jornadas inclinaron la larga y dura disputa sobre el tema, generado fundamentalmente

por la diferente interpretación que se diera a la inscripción de la declaratoria de herederos, al punto de dividir el país entre las provincias que admitían la letra del Código Civil en tanto no se extingue la comunidad hereditaria hasta la partición, y los que a través de la publicidad de la declaratoria, entendían generado el condominio.-

De tal modo, provincias como Córdoba o Mendoza solo inscriben particiones, mientras en el otro extremo, Capital Federal y la provincia de Buenos Aires, no sólo difundieron la registración de la declaratoria de herederos, sino que generaron a través de ello, un múltiple actividad negocial sobre esa publicidad, que incluye numerosos negocios partitivos, reflejados en cesiones, incluso sobre bien determinado, donaciones de la parte ganancial del cónyuge supérstite y venta de la parte hereditaria de los demás herederos a uno, cristalizados así por la técnica de tracto abreviado, receptado luego en la Ley Nacional 17.801.-

Por aplicación de este novedoso principio, que elude la continuidad del tracto en la registración, se pueden inscribir sin partición las ventas de inmuebles de un sucesorio manteniendo indiviso el resto de los bienes. Asimismo, la inscripción de éstos actos, si bien no producen la extinción de la comunidad hereditaria, al ser otorgada por todos los herederos, tiene un verdadero contenido partitivo y permiten afirmar la asignación de titularidad al menos sobre ese bien en particular, cuando lo es entre herederos, o transformando ese derecho sobre el inmueble, quizá imposible de asignar en la partición, por algo mucho más fácil de

dividir, como lo es el dinero.-

A poco que nos adentramos en la doctrina y jurisprudencia específica, podremos avizorar la complejidad del tema, que no puede reducirse a verificar si los herederos tienen o no partes indivisas sobre las cosas que integran el patrimonio hereditario, sino, si es posible su negociación en esa etapa de indivisión. Una primera referencia la da la distinta naturaleza de los bienes hereditarios, donde concurren en el caso de la muerte de una persona casada, la masa hereditaria con la indivisión post- comunitaria.-

La complejidad del sistema ha conducido a la jurisprudencia a justificar ciertas negociaciones que sin implicar verdadera partición, tienen ese alcance con relación a los bienes comprendidos en ella. Por ellos, se ha dicho “Nada impide que, con las formas de la partición, se acuerde entre los herederos un “negocio mixto” por el cual se atribuyen derechos o bienes que exceden estrictamente el acto de asignación que aquella importa. La partición así cumplida, pese a combinar diferentes negocios jurídicos, constituye una unidad negocial que, al derivarse de una relación sucesoria única, determina que en lo sucesivo los distintos aspectos del negocio mixto no sean separables” (Cám. Nac. Civ. Sala “F”, 21-II-85, Alessandroni, Atilio Suc. J.A. 1986 – II, síntesis).-

Esto pone de manifiesto una plasticidad en la liquidación de la comunidad que los autores han señalado bajo la forma de unidad negocial (Zannoni, Eduardo A. “Derecho de las Sucesiones”, Ed. Astrea, Bs.Aires 1976, vol. 2 2-a. ed. Pág. 688; Borda, Guillermo

A. “Manual de Sucesiones”, Ed. Perrot, Bs As, 1963, pág. 225; Pérez Lasala, José Luis y Medina, Graciela, “Acciones Judiciales en el derecho sucesorio”, Ed. Depalma, Bs. As., 1992, Pág. 204; Llambías, Jorge Joaquín y Mendez Costa, María Josefa, “Código Civil Anotado”, Ed. Abeledo-Perrot, Bs.As. 1992, tomo V-B, pág. 82.). Si la diversidad de comunidades que habitualmente coexisten en la liquidación de una herencia, por la concurrencia de bienes del matrimonio con los de los herederos, no marcan una distinción en la singularidades, anuncian tratamientos diversos, como es la distinción entre cesión de derechos hereditarios y de gananciales, que ya de por sí producen el incremento de las personas y masas que en definitiva concurrirán a la partición.-

A ello debe agregarse la distinción entre partición provisional, en que los bienes se entregan a herederos en administración, de la partición definitiva sobre el todo o parte, con lo que la división de los bienes tiene tratamiento diverso en el tiempo. Es por demás evidente que la inscripción de la declaratoria de herederos, no cambia estas cuestiones, ni produce en principio condominio, no obstante los partidarios de que ello sucede por el transcurso del tiempo. Esta postura sostenida por Guillermo A. Borda (Tratado de Derecho Civil, Sucesiones, Ed. Perrot, Bs. As. 1970, Tº I, Pág. 397), Héctor R. Goyena Capello (“Comunidad, indivisión o condominio hereditarios”, en LL-I34-I387) etc., fue receptada entre otros por un fallo de los Tribunales de San Martín, que dijo: “la inscripción de la

declaratoria de herederos pone fin a la indivisión o comunidad hereditaria, estándose desde entonces, en presencia de un condominio convencional. Lo contrario implicaría conferir a la indivisión de la herencia, carácter de estado definitivo, cuando por su naturaleza es esencialmente transitorio y circunstancial, dado que responde a las idiosincrasias de un patrimonio en liquidación y partición, sujeto a permanente control y decisión judicial, salvo el caso de unanimidad de las decisiones siempre que todos los herederos sean capaces. Todo ello traduce una situación dominial anómala en cuando se le pretenda conferir atributos de permanencia...” y sigue el argumento voluntario de los herederos, en tanto “debe tenerse por formalizado cuando los herederos piden se inscriba lisa y llanamente la declaratoria de herederos respecto de algún inmueble, pues ello implica un signo inequívoco de la existencia de un acuerdo de voluntades para afectar el inmueble en cuestión a un régimen de propiedad en común (arts. 1137, 1145 y 2675 del Código Civil)...”. (Cám. Apel. C. y Com. De San Martín, Sala II, 13 de agosto de 1985, in re “Vivares c/ Vivares” E.D. T. 120 P. 573).-

Las conclusiones a que arribaran las Jornadas de Derecho Civil de Mendoza, citadas por la parte denunciante, no fueron sin embargo, el resultado de una unanimidad en el tiempo, sino que se elaboraron a través de los años, así como en forma paralela, se fue consolidando la constitucionalidad de los Registros de la Propiedad Inmueble.-

Pero la realidad es fecunda en la búsqueda

de soluciones, y los procesos liquidatorios son muchas veces antieconómicos, razón por la cual, el desprendimiento de los objetos particulares que conforman la universalidad, para ser adjudicados a herederos, o para partir lo divisible como en el caso del dinero, fomenta actos aislados bajo la forma de negocios mixtos, que la jurisprudencia ha calificado como partitivos. Tal el caso de las cesiones de herencia o de ganancias, donaciones a ciertos herederos o ventas, que por otra parte, han encontrado debida recepción desde lo registral, a través de la técnica del tracto abreviado.-

El caso es que la figura de la adjudicación por partición, entendida con el alcance y complejidad del Código Civil, pocas veces tiene lugar, especialmente cuando se trata de sucesiones con muy pocos bienes, hasta el extremo del único bien, que es la casa habitación del causante. Para qué partir ese único bien, adjudicándose todos los herederos y el cónyuge supérstite en condominio conforme a sus porciones en la masa, si aparece un comprador que entregará un precio. La venta entonces, no requiere la inscripción ni de la declaratoria de herederos, ni de un acuerdo partitivo que implícitamente se reduce al reparto del precio. Claro que en éstos supuestos, regulados con toda precisión por el art. 16 de la Ley 17.801, cuentan con la participación de todos los interesados, y por tal razón no se duda de que el acto, negocio mixto al fin, pero no partición, tiene todos los efectos de ésta última.-

Para los partidarios de la teoría del condo-

minio nacido sobre los bienes por la inscripción de la declaratoria de herederos, al no haber venta y acordar la publicidad, se estaría consintiendo la inscripción en condominio, por el acuerdo prestado para ello, aunque no hubiera constitución expresa de condominio. Es evidente por otra parte, que los herederos, pueden convenir hacer la adjudicación en condominio sobre los bienes, por escrito presentado al juez del sucesorio y homologado, o por partición privada (art. 3462 del C. Civil), y en tal caso, no hay duda que se genera el mentado condominio. Pero también puede suceder que ese acuerdo resulte de negocios mixtos, que tienen efecto partitivo.-

En primer lugar, vimos que se puede hacer partición provisoria, dando en administración el bien a ciertos herederos. También se da en autos, que el causante testador, ha dispuesto con relación al bien que motiva estas actuaciones, la indivisión del mismo, conforme a la Ley 14.394, con lo cual, si bien puede darse la misma en comunidad o en condominio, la sola intención, derivada de una relación condominial a la que sucede la sucesoria, nos aproxima en la intencionalidad del acto, a esos negocios mixtos de carácter partitivo, con lo que nos acercamos mucho más a la figura del condominio creado por voluntad de las partes al rogar la inscripción de la declaratoria de herederos sobre un bien determinado. Debe tenerse en cuenta la advertencia del codificador, cuando señala en la nota al art. 3451, que ésta comunidad es accidental y pasajera, y que el condominio se da únicamente sobre cosas (art. 2674 del C. Civil) y no sobre

universalidades, para afirmar el realismo de estas corrientes sucedieron en el tiempo, a través de la publicidad registral, legitimada definitivamente a partir de la Ley 17.801.- El tracto abreviado, tuvo su nacimiento en primera instancia, en la partición. Así resulta de la historia de su origen (Lamber, Rubén Augusto, “La Escritura Pública”, tomo I, pág. 73 y ss, Ed. FEN La Plata, marzo 2003). Luego siguieron otros negocios, sea por tratarse de operaciones celebradas en vida por el causante pero no ejecutadas o por los propios herederos. Y así se fue rompiendo la rigidez de la partición y se fue adaptando a la realidad económica, hasta convertirse en el centro de las negociaciones inmobiliarias con bienes provenientes de sucesiones. De allí a la legitimación de las ventas de partes indivisas, hay un solo paso: la aprobación de los demás herederos.-

Pero ello no genera un negocio nulo o prohibido, por cuanto se trata de un álea que sumerge el acto en la incertidumbre de su realidad económico jurídica. Claro que no da lugar a un título perfecto, ya que si el bien sobre el que se vendieron partes indivisas, se adjudica en la partición a otras personas distintas que el adquirente, éste perderá la misma. Pero ni está prohibida la venta de la cosa ajena, cuando se vende como tal (art. 1177 del C. Civil) si se dice que es ajena y se asume el compromiso de obtener la conformidad del titular (salvo que se las venda como propias – art. 1178-) ni está prohibida la hipoteca sobre parte indivisa, que de resultar la cosa adjudicada a otro condómino, perderá toda entidad, pero se conservará si lo es al hipotecante, aunque

limitado a la parte que tenía (arts. 3123 y 3124 del C. Civil).-

La evolución de esas negociaciones conduce a efectos contradictorios, como es en el supuesto de la cesión de derechos hereditarios sobre bien determinado. No hay duda que la cesión de herencia lo es sobre la universalidad, pero nada impide que a través de ella se convenga adjudicar el bien al cesionario, operando así como un verdadero acuerdo de partición.-

La jurisprudencia está reconociendo el contenido contradictorio del instituto, pero al mismo tiempo válido: “El carácter esencial de la cesión de derechos hereditarios estriba en que ella recae sobre la universalidad de la herencia o sobre un parte alícuota de la misma, de modo que el cedente no transmite derechos sobre uno o varios inmuebles determinados, sino sobre todos los derechos y obligaciones que componen el patrimonio relicto o sobre una cuota parte de esa universalidad jurídica (arts. 3279 y 3281 del C. Civil). De ahí que cuando la operación es onerosa y recae sobre bienes concretos y determinados, el acto jurídico no es una cesión de herencia, sino simplemente un negocio jurídico que se rige por las reglas de la compraventa, más allá de la calificación que las partes le hayan dado. A su vez, cuando la operación es gratuita, porque no se efectúa contraprestación alguna del presunto cesionario, se encuentra regulada por las normas sobre donación “ (CC 020I LP 92935 RSI I4-00 I 15/2/2000 Carátula: Verón, Cosme y Ramirez, Clara s/Sucesión ab intestato. Mag. Votantes: Sosa – Marroco).-

La contradicción doctrinaria del instituto, no impide su eficacia económica, porque ésta realidad no puede ser destruida por interpretaciones principistas, y el derecho, como el lenguaje, se forma desde la realidad y no a partir de su elaboración científica. Es así, que la venta de partes indivisas en medio de una comunidad hereditaria, nunca podrá interpretarse como negocio extintivo de la misma, si falta la participación de alguno de los herederos. Pero no por ello carece de contenido y legitimidad, y en todo caso, operará como una verdadera cesión de derechos hereditarios limitado al inmueble y condicionado a la adjudicación que se haga del mismo, circunstancia que implica un álea en el contrato, al que se subordina el negocio (Por otra parte los efectos de la venta aleatoria, tiene debida regulación en los arts. I404 a I407). Habilita esta interpretación, la difundida posibilidad de publicar sobre los bienes, el derecho de los herederos, aún sin partición, producto de la autorizada inscripción de la declaratoria de herederos o la posibilidad de hacer desprendimientos de la masa, aún sin esa publicidad, por el mentado sistema de tracto abreviado (art. I6 Ley 17.801). Se genera así a través de la publicidad, una apariencia de asignación de titularidad sobre el bien. Pero la instrumentación documental como compraventa, y otra relación causal tipificada o no que justifica la transmisión del dominio del bien, opera su exclusión de la masa por la legitimidad de la Ley 17.801.- En cuanto a las partes indivisas que no son tales, por no haber asignación de titularidades, se afirman en aquella apariencia de

publicidad registral sujeta a la adjudicación que en el futuro se haga. Y si bien no crea un condominio, no por ello dejan de aplicarse reglas equivalentes para la comunidad, como para el condominio. Esa identificación, a pesar de las diferencias, resulta desde la propia naturaleza de la liquidación de ambos institutos. El art. 3503 del C. Civil para la comunidad establece una adjudicación de carácter declarativo: “Se juzga que cada heredero ha sucedido solo e inmediatamente en los objetos hereditarios que le han correspondido en la partición, y que no han tenido nunca ningún derecho en los que han correspondido a sus coherederos; como también que el derecho a los bienes que le han correspondido en la partición, lo tiene exclusiva e inmediatamente del difunto y no de sus coherederos”. Esto denota una verdadera ficción legal en las atribuciones, donde suprime el período de indivisión y ciertas circunstancias en el uso y explotación de las cosas de la universalidad, para procesar su perfeccionamiento en la atribución.-

Concordantes con ello, el art. 2695 del C. Civil, establece: “La división entre los copropietarios es solo declarativa y no traslativa de la propiedad, en el sentido de que cada condómino debe ser considerado como que hubiere sido, desde el origen de la indivisión, propietario exclusivo de lo que le hubiere correspondido en su lote, y como que nunca hubiese tenido ningún derecho de propiedad en lo que ha tocado a los otros condóminos”.-

La adjudicación sana la incertidumbre que puede producir la explotación de la cosa común, tanto como la asignación de

titularidades en la herencia, partiendo del principio que tanto el comunero como el condómino, son propietarios en suspenso, de las cosas que se le van a adjudicar. Como tal disponer de parte indivisa de la comunidad, no puede considerarse como falsedad ideológica, dado que se trata de negocios mixtos que en unos casos producen la extinción de la comunidad con relación a esa cosa (venta a terceros, y venta de partes, con la integración de todos los herederos) y en otros la preservan, conservando un derecho aleatorio sobre la cosa, sujeto a la partición.- Es por ello que el art. 2697 del C. Civil en materia de condominio establece que: “Las consecuencias de la retroactividad de la división serán las mismas que en este Código se determinan sobre la división de las sucesiones” y los actos que se hubieran celebrado durante el condominio, al igual que en el supuesto de la comunidad, valen, en tanto que se les adjudique el bien en cuestión.- Así lo dispone el art. 2683, luego de prohibir actos en perjuicio de los copropietarios: “Sin embargo, la enajenación, constitución de servidumbre o hipotecas, el alquiler o arrendamiento hecho por uno de los condóminos vendrán a ser parcial o integralmente eficaces, si por el resultado de la división el todo o parte de la cosa común le tocara en su lote”. A su vez, en materia hipotecaria, establece el art. 3123 del C. Civil: “Cada uno de los condóminos de un inmueble, puede hipotecar su parte indivisa en el inmueble común, o una parte materialmente determinada del inmueble; pero los efectos de tal constitución quedan subordinados al resultado de la partición o

licitación entre los condóminos”.-

En forma equivalente, el art. 3504 en materia de herencia establece: “Si uno de los herederos ha constituido antes de la partición un derecho de hipoteca sobre un inmueble de la sucesión, y éste inmueble es dado por la división de la herencia a otro de los coherederos, el derecho de hipoteca se extingue”.- La correlación de los artículos conferidos tanto al condominio como a la comunidad, pone de manifiesto la licitud del acto que se deja sujeto al resultado de la partición que producirá la extinción de una u otra, dado que para el condominio, también se aplican las reglas de la partición de herencia (art. 2698 C. Civil).-

En el marco de apariencia jurídica, ya establecido en forma expresa para los actos de los herederos declarados por el art. 3430 según la reforma introducida por la Ley 17.711, fundamos también la apariencia de titularidad que crea al publicidad registral por propio imperio de su normativa específica (Ley 17.801), al punto que reiteradamente los jueces de los sucesorios, son renuentes a aceptar cesiones de derechos hereditarios una vez inscriptos los bienes en el Registro de la Propiedad, aunque lo sea sin asignación de las partes ni como adjudicación en condominio, y disponen que se otorguen los actos pertinentes por ese sistema simplificado.-

De igual manera, ante la posibilidad de vender por tracto abreviado, así lo disponen en sus resoluciones, cuando se advierte que se venderán bienes para ir liquidando la comunidad, y expiden la documentación pertinente con ese fin. No puede entonces

ignorarse la amplia difusión de este sistema, que es producto de la conjunción de viejas disposiciones del Código con nuevos hábitos negociales resultantes de simplificaciones actuariales con sentido económico y social. Desde este Juzgado, a partir de la inspección de protocolos, se percibe la amplia difusión del sistema, y el tracto abreviado representa una forma apta para producción al extinción de la comunidad hereditaria con relación al bien, en los supuestos señalados.- En otros, se conserva la comunidad y su inscripción no impide el libre ejercicio de los herederos que no participaron, para adjudicarse el bien si así resulta del acuerdo de partes o de la resolución judicial.-

Por tanto, pretender atribuir mal ejercicio de la función al escribano autorizante que recepta modalidades negociales con sustento normativo, no parece apropiado en el supuesto planteado, más cuando de la propia prueba aportada, resulta verdadera contradicción en la parte denunciante.-

El caso es que mientras rechaza la existencia de un condominio sobre el bien fundado en elementos doctrinarios abstractos, se acredita que obran como condóminos con anterioridad a la denuncia que motiva la presente. Es así como, interpuesta la denuncia de autos, el 20 de abril de 2006, con fecha 25 de julio de 2005, ya se había dictado sentencia en autos “Cuenca del Salado S.A. c/Gianelli de Díaz Pares y ot. s/División de Condominio”, Juzgado en lo Civil y Comercial N° I de Mercedes (Expte. N° 69417) obrante a fs. 192/196 de estas actuaciones. En el resultando de la sentencia referida, se habla de una reunión en la que

participaron los aquí denunciados rechazando en principio la división: “Continúa diciendo que el 19 de julio de 1999 se realizó reunión de todos los condóminos, en la que la actora repite la notificación de su decisión de dividir el condómino, Jesús José Díaz Gianelli expuso su oposición a dividir el condominio introduciendo otras cuestiones, Elena Isabel Gianelli de Díaz Pares expuso su posición contraria a la división del condominio, pero aclaró en el caso de dividirse, proponía se hiciera extrajudicialmente...” (fs. 192 vta.).-

En el considerando VIII) la sentencia relata: “Que no existe controversia entre la actora y los codemandados Sra. Elena Isabel Gianelli de Díaz Pares y Dr. Francisco José Díaz Gianelli y tampoco existe, no obstante la posición procesal que adoptara, con el restante demandado Sr. Jesús José María Díaz Gianelli, acerca del condominio existente entre las partes sobre una fracción de campo ubicada en el Partido de Chivilcoy, que forma parte del campo denominado La Rica... designado como lote dos, con una superficie de 177 ha. 97as., 65ca. 0689cm2, lo que además se encuentra debidamente acreditado mediante la documentación reseñada en el considerando II...” (fs. 196 vta.).-

Cotejada la referencia con el certificado de dominio obrante a fs. 42 de autos, resulta identidad de la cosa referida, con la que motiva la presente, y por lo tanto acredita la situación condominial que resuelve la sentencia: “FALLO: Haciendo lugar a la demanda que ha promovido Cuenta del Salado S.A., contra doña Elena Isabel Gianelli de Díaz Pares, don Francisco José Díaz

Gianelli y don Jesús José María Díaz Gianelli, y en consecuencia, decreto la división de condominio existente entre las partes sobre el inmueble que se individualiza en el primer Resultado... Notifíquese. Regístrese”. Hay una firma y un sello que dice: “Martha Rosa Cuesta. Jueza en lo Civil y Comercial” (Fs. 198 y 198 vta.).-

Con independencia de la poca incidencia que tiene en estas actuaciones la sentencia relacionada, lo que se trata de traslucir, es la conducta de los denunciados, que en ningún momento respondieron a la demanda de división de condominio, por estar involucrados en una situación de comunidad hereditaria, solicitando al efecto esa vía para la resolución del litigio.-

Aceptaron en consecuencia la situación condominial, se atuvieron a las reglas que los llevaron a una sentencia de esa especie, alegando ahora en la denuncia la falsedad ideológica del documento autorizado, que en todo caso, no recoge ninguna de las posturas doctrinarias, sino que obra en consecuencia de la realidad económica en la instrumentación del acto, sin perjuicio alguno para las partes del acto y demás sucesores.- Cuando se dice que hay partes indivisas sobre la cosa con partida, no se falsea cuando lo es sobre la base de un derecho en formación, dado que no ignora la situación de la cosa en la universalidad, y no los priva a los herederos de derecho alguno.- Por el contrario, son éstos los que podrían privar de la cosa a los adquirentes, logrando la adjudicación por partición de la cosa, a quienes no fueron más que compradores bajo el álea de la misma. Pero ni se intenta la partición,

ni se deja de considerar la situación condominial generada por el hecho emanado de una situación jurídica cierta, como es la inscripción por tracto abreviado, tan habitual en la solución de los negocios partitivos.- No hay mal ejercicio de la función, cuando el escribano recepta la voluntad de los otorgantes sobre la certeza del derecho vigente, y con independencia de la calidad del heredero resultante del acto, en unos casos perfecto, y en otros sujetos a condición suspensiva o resolutoria o un álea que postergue la asignación definitiva de la cosa.- En consecuencia no incurrió el notario Diego Martín Cavagna en violación del art. 40 inc. I a) del Decreto-ley 9020 al autorizar la escritura n° 171 del año 1996.-

Por todo ello, en uso de las facultades expresamente conferidas por los artículos 38, 40 inc. I a) y concordantes del Decreto – Ley 9020, la Infrascripta;

RESUELVE:

I) Desestimar la presente denuncia incoada contra el notario Rubén Diego Martín Cavagna, titular del Registro de Escrituras Públicas n° 3 del partido de Chivilcoy.-

II) Regular los honorarios del Doctor Domingo Arturo Acuña, T° IV, folio 349 C.A.M., Legajo Previsional N° 43.953-4, por su actuación en autos, en la suma de pesos Un mil ochocientos sesenta (\$ 1.860) (arts. 1,2, 9.I.18 a), 14, 15, 16, 54 y 57 de la Ley 8904, con más el aporte legal), y los que serán a cargo de la parte denunciante como así también las costas.-

III) Regístrese y notifíquese. Déjese copia en el legajo respectivo.- Jorgelina M. Simini de Sartori – Jueza Notarial – Martha Noemí Forcada-Secretario. ES COPIA.-

CAUSA 109.086

La plata, 9 de octubre de 2007.-

AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO:

I) Que el denunciante que solicita que se investigue si la conducta desarrollada por un escribano público constituye mal desempeño de la función notarial en los términos del decreto ley 9020/78 carece de legitimación para apelar una resolución dictada en esas actuaciones (ésta Cámara, Sala I, causa 102.811, reg. Int. 122/04 y Sala III, causa B-76.252, reg. Sent. 185/93).-

II) Que la decisión del Juzgado Notarial, en cuando desestima la denuncia incoada contra el notario Rubén Diego Martín Cavagna, no le causa un gravamen irreparable al recurrente, ya que tal pretensión, de ser pertinente, afectaría al notario sin beneficio personal para el denunciante (Cám. Iera., Sala II, causa 234.775, reg. Int. 488/99).- POR ELLO, se rechaza el recurso de apelación interpuesto a fs. 321, concedido a fs. 322.- REG. NOT. Fdo: Jaime Oscar LOPEZ MURO – JUEZ Excma Cámara Segunda de Apelación Civil y Comercial de la Plata; Carlos Saul MARROCO, Juez Excma, Cámara 2da. de Apelación Civil y Comercial La Plata; Carlos ROMERO MC INTOSH, Secretario Exma Cámara 2da de Apelación Civil y Comercial La Plata.-

TRIBUNAL NOTARIAL

1. LA ASUNCIÓN DE DEUDAS MUNICIPALES EN LA ESCRITURA POR EL COMPRADOR.

El fallo considera que no viola principios éticos, el acuerdo celebrado en la escritura, por la cual el comprador asume deudas de impuestos municipales: “la conducta del notario ABC fue ajustada al actuar ético del notario, no violando el art. 35 inc. 7, ap. a) y art. 41 del Dec. ley 9020/78.”-

// PLATA, 3 de julio de 2009.-

AUTOS Y VISTOS:

Visto el expediente N° 45/08, caratulado: “*Delegación (...) del Colegio de Escribanos eleva denuncia Sres. (...)C/ Not. ABC, Titular Registro N°(.) s/ presunta falta de ética*”, y del cual resulta:

Que, a fs. I/15, con fecha 9 de octubre de 2008, la Delegación Del Colegio de Escribanos eleva al Tribunal Notarial el expediente que origina estas actuaciones, a partir de la denuncia efectuada oportunamente en esa sede por los señores (...) el Notario ABC, Titular del Registro N° (...), por presunta falta de ética.-

Que, a fs. I6, mediante auto del 10/X/08, el Tribunal se declara competente y le confiere traslado al notario ABC, quien es notificado a través de la Delegación del Colegio de Escribanos con fecha 5 de noviembre de 2.008, tal como consta a fs. 25.

Que, a fs. I9, con fecha 22 de octubre de 2008, se solicita al Departamento de Servicios Notariales el estado de revista del notario G., respuesta que se recibe a fs. 20/23,

de la que surge que el notario ABC, Colegiado N° NN, fue designado Adscripto del Registro de Escrituras Públicas N° (..) el 4 de octubre de 1.974, quedando a cargo del mismo el 28 de setiembre de 1.982, concediéndosele la titularidad del citado Registro por Resolución del Ministerio de Gobierno de fecha 28 de diciembre de 1.982. De su Legajo personal surge que fue **apercibido** por Resolución del Juzgado Notarial del 31 de agosto de 1.982. Denunció domicilio de oficina y correspondencia en (...).

Que, a fs. 24, el notario Fernando ABC, con fecha 13 de noviembre de 2.008, presenta su descargo en esta instancia, el que analizaremos oportunamente.-

Que, a fs. 26, con fecha 13 de febrero de 2.009, se llama a “Autos para Resolver”, habiendo sido notificado el notario ABC el 30/III/09, según consta a fs. 30.-

Que, a fs. 29, por auto del 3 de abril de 2009, se dispuso suspender los **Autos para Resolver** dictados a fin de que el notario, dentro del plazo de quince (15) días, acredite haber solucionado las cuotas faltantes de la moratoria. Se lo notificó a través de la Delegación (...), con fecha 5 de mayo de

2009, según constancia obrante a fs. 32.- Que, a fs. 33, por auto del 29 de mayo de 2009, se intima al notario a que en el término de cinco (5) días acredite haber solucionado la cuestión o haber abonado las cuotas de la moratoria, tal como se comprometió a hacer en su presentación del 13 de noviembre de 2008. Se lo notificó a través de la Delegación (..), con fecha 12 de junio de 2009, según constancia obrante a fs. 35.-

Que, a fs. 36/47, el notario ABC contesta la vista, que oportunamente se analizará.-

Y CONSIDERANDO:

I.- Que los presentes obrados se inician a partir de la elevación efectuada por la Delegación (...) del Colegio de Escribanos de la denuncia presentada en esa sede el 24 de abril de 2.008 por los Sres. (...) contra el Notario ABC, Titular del Registro N° ... (fs. 1/15), surgiendo de la misma que el 19 de marzo de 2.007, por escritura pasada ante el Notario denunciado - cuya copia se encuentra glosada a fs.1/5 - adquirieron la Parcela designada en Plano característica I31-58-2006 (fs. 8) como Dos "a" de la manzana I66 "d", integrada por el lote 2, parte del lote 3 y parte del lote 4 "a" de la ciudad de Bella Vista, Partido de San Miguel. Expresan que la escritura fue retirada de la escribanía y presentada en la Municipalidad de San Miguel donde son informados acerca de la existencia de deudas correspondientes a las 3 parcelas originarias, habiéndose acogido los vendedores a una moratoria. Agrega que esta circunstancia les impide presentar nuevos planos ante la Municipalidad, encontrándose en falta ante

el municipio e impedidos de disponer libremente de la propiedad. Que intentaron reiteradas veces solucionar la irregularidad, recurriendo al escribano tanto vía telefónica como personalmente, pero sin resultado. Alegan que la escribanía en ningún momento demostró interés ni buena voluntad en buscar una solución satisfactoria. Que, finalmente, el 12 de febrero de 2009 le enviaron una Carta Documento que acompañan (fs. 6/7) sin haber obtenido respuesta, por lo que solicitan la intervención urgente del Colegio.

Oportunamente, la Delegación (..) con fecha 15 de mayo de 2.008, le confirió traslado al escribano (fs. 9/10) y éste presentó su descargo (fs. 11/13) expresando: 1) Que los adquirentes conocían al momento de otorgarse la escritura a su favor que existían convenios activos con el Municipio local por deudas anteriores al año 2006, sobre los tres inmuebles afectados por plano de unificación, división y anexión; 2) Que las "moratorias" están al día, sin importes exigibles a la fecha; 3) Que ante el reclamo de los compradores se efectuaron todo tipo de gestiones para que los vendedores cancelaran, antes del tiempo otorgado, las cuotas faltantes del plan de pagos. Agrega que fueron vanos los reclamos efectuados por la escribanía, cortándose a posteriori el diálogo con los vendedores. 4) Que los adquirentes no están en falta ante el Municipio ni tienen restringida la disposición de su propiedad. Que, incluso, los vendedores estarían pagando en parte las tasas municipales del inmueble adquirido por los reclamantes, circunstancia conocida y aceptada por los

vendedores. Reitera que los compradores estaban en pleno conocimiento de todo lo acontecido y que siempre fueron atendidos muy correctamente, en forma personal y telefónica en reiteradas oportunidades, brindándoseles todas las explicaciones necesarias y que, sin perjuicio de ello, continuarán en la búsqueda de una inmediata solución del tema.

En el descargo presentado ante esta sede, el Not. ABC reitera y ratifica su presentación ante las autoridades de la Delegación (..) y agrega que no elude responsabilidad alguna en la cuestión, que estima pagar las cuotas faltantes de la moratoria, si del expediente municipal no surge la posibilidad de adecuar las partidas municipales a las parcelas surgidas del Plano I35-58-06, esperando una pronta definición. Reconoce el error de haberle facilitado al vendedor continuar con el pago de la moratoria en lugar de obligarlo a cancelarla. Que, existiendo consentimiento de los compradores, no le pareció “una gravedad” o falta de ética profesional permitirle al vendedor evitar un desembolso brusco de dinero. Expresa que las moratorias están cumplidas hasta la fecha y que tampoco existen deudas del año corriente en ninguna de las tres partidas municipales involucradas. Que no ve tan claramente el daño que dicen sufrir los denunciante y que, sin perjuicio de ello, asume el compromiso de solucionar el diferendo.

Arribados a esta instancia, corresponde a este Tribunal analizar la conducta del notario ABC, con el fin de determinar si el mismo se encuentra incurso en conductas violatorias de las prescripciones conteni-

das en el Art. 35 inciso 7° del decreto-ley 9020/78.-

2.- En primer término, los denunciante le reprochan al notario no poder presentar ante la Municipalidad nuevo planos por no encontrarse cancelada la deuda anterior que afecta a las parcelas originantes del inmueble por ellos adquiridos.

Cabe acotar que estimamos probada la existencia de la deuda, en virtud del reconocimiento efectuado por el Notario en sus presentaciones, aun cuándo ni denunciante ni denunciado han acercado a estos actuales elementos para determinar el monto de la misma.

En la carta documento remitida el 12 de febrero de 2.008, los denunciante intiman al notario a liberar la deuda existente de impuestos municipales “atento a lo establecido en la actuación notarial número GAAI0943519 línea I5, I6 y I7”. Esa incorrecta pero clara referencia a la escritura otorgada, agregada como ya se ha dicho a fs. I/7, obliga a la lectura íntegra del párrafo, más allá de la “línea I7”, desprendiéndose del mismo que los compradores se encontraban en conocimiento de la posibilidad de existencia de deudas, ya que se confirió la facultad a los adquirentes de exigir el reintegro de lo que hubieren abonado por los transmitentes, utilizando la vía ejecutiva.

En el análisis de los hechos acaecidos, este Tribunal no puede soslayar que la función notarial se dirige principalmente a evitar litigios y, para ello, se deben eludir situaciones ambiguas o sujetas a una doble interpretación o que, en definitiva, no tengan una claridad meridiana.

Dentro de ese marco, en el caso concreto, el Notario ABC ha manifestado su predisposición a solucionar el diferendo, ha respondido en tiempo y forma a las citaciones de sus pares (fs. 12 y 24); y la única conducta reprochable derivaría de la falta de contestación a la primera carta documento (fs. 6), por lo que si así hubiera obrado, tal vez se habrían evitado las posteriores intervenciones en el fuero disciplinario.

Que, no obstante, en las causas disciplinarias se proyecta la tutela del “in dubio pro reo” que, en la especie, obliga a suponer el correcto ejercicio profesional. Lo que se presume es el obrar ético y no a la inversa, y se suma a ello que, atento el informe del Departamento Administrativo del Colegio de Escribanos, obrante a fs. 75, el notario registra un único antecedente en su legajo personal que data de hace más de 25 años - 31 de agosto de 1.982 - y por razones inherentes al ámbito funcional.

3.- En los presentes actuados se debe analizar la posible comisión de una falta de ética por la actuación del Not. ABC ante la denuncia por la imposibilidad posterior de los adquirentes de realizar un plano de anexión y subdivisión, por haber quedado pendiente un plan de pago por tasas municipales que, según los dichos del notario, estaría al momento de la denuncia al día en sus pagos, y lo que se solicita es su cancelación total por el vendedor sin el beneficio de pago en cuotas al que oportunamente se había acogido.-

La cuestión relativa a si existía obligación legal de retener y pagar del Escribano y de la asunción de la deuda por las partes, en

su caso, liberando de responsabilidad al notario, es atinente a un deber funcional que, en el ámbito disciplinario de nuestra provincia, integra la competencia del Juzgado Notarial y no de este Tribunal Notarial; y, eventualmente, la responsabilidad resarcitoria en el ámbito civil.-

Al respecto, expresa Francisco Martínez Segovia, “...una demanda que persiga la responsabilidad civil del notario se basa, por regla general, en la interpretación del caso jurídico y la decisión está reservada a los jueces. La superintendencia del notariado no puede rever ni juzgar la actuación del escribano en este aspecto, como ya lo hemos dicho, no hay dependencia jerárquica y el Colegio, ni los otros órganos de disciplina pueden pretender la revisión de un criterio jurídico con que ha actuado el autorizante...”.(RESPONSABILIDAD DISCIPLINARIA. Reflexiones y propuestas para su consideración y perfeccionamiento de normas vigentes”. REVISTA NOTARIAL N° 903 Pág. 391 p. 22).-

Este Tribunal se aboca en el caso a las conductas anexas o circunstanciales que puedan afectar alguna de las normas de ética profesional conforme del Art. 35 inc. 7 ap. a) y art. 41 del Dec. Ley 9020/78.-

En la escritura pública del 19 de abril de 2007, pasada ante el profesional denunciado, cuya copia no es negada por el notario, y que obra a fs. 1/4, surge que “se acreditará la inexistencia de deudas por Contribución Territorial e Impuestos Municipales hasta la fecha”, frase con la cual no dice que no existe deuda a la fecha de la escritura, sino que en el futuro se liberará, no indicando cuando lo hará; ello guarda congruencia con los posteriores descargos del Notario —en especial el pre-

sentado ante la Delegación (..) del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires- en cuanto a dejarse tiempo al vendedor para la cancelación en cuotas, y que una vez abonadas todas ellas podría efectuar la liberación de la misma, incluso el propio notario, en los términos del art. 6° del Dec.-Ley 7438/68-

A continuación, dice el documento notarial: *“las partes manifiestan que el inmueble no adeuda suma alguna en concepto de afirmados, mejoras, obras de pavimentación y veredas, por no registrarse deudas”, y en esta oración no dice que no adeuden tasas generales o de alumbrado, barrido y limpieza -lo que se omite-, sino que se limita a contribuciones u obras que graven al inmueble.- Y concluye la oración diciendo: “haciéndose cargo los adquirentes de cualquier deuda que pudiere surgir en el futuro, por cualquier concepto o naturaleza, dándose en este acto la facultad de exigir el reintegro de los que hubieren abonado por los transmitentes, utilizando la vía ejecutiva”.*

De los expresos dichos no surge aseveración del notario sobre la inexistencia de tasas municipales generales - alumbrado, barrido y limpieza -, por lo que cabe concluir que no existió una manifestación contradictoria con la posible eximición de la liberación de tal deuda al momento de la escritura pública.-

En consonancia con ello, el Not. ABC señala que los adquirentes sabían y aceptaron el pago en cuotas por el vendedor; pero tal cuestión deviene abstracta -para este ámbito- por los dichos del propio notario en su descargo ante este Tribunal, por cuanto dijo, expresamente, que *“no eludo responsabilidad alguna en esta cuestión. Incluso estimo pagar las cuotas faltantes de la moratoria vigente y al día”,* y luego,

agregó: *“Reconozco mi error de haber facilitado al vendedor continuar con el pago de moratorias, en lugar de obligar a cancelarlo”.*- Además a fs. 39/47 el notario acompaña copia del informe del estado de deuda municipal por la parcela objeto de la escritura pública en cuestión, con fecha 16/6/2009, del que surgen que sólo se adeudan seis cuotas, posteriores a la escritura de marras.-

Como se señalara “ut supra”, este Tribunal no entiende en el deber funcional relacionado con el hecho de si estaba obligado o no a exigir la cancelación de dicha deuda; y también se torna abstracto discernir si los adquirentes consintieron o conocían la situación, ya que el notario denunciado asume la responsabilidad por lo que él llama su error.-

El Not. ABC está asumiendo, y se cierne a los deberes éticos profesionales que ejemplificaba Eduardo J. COUTURE, cuando al referirse a la imposibilidad de tener una norma jurídico positiva en los Códigos de Ética profesional, expresaba: *“...no es concebible que adquieran forma legislativa deberes de carácter moral, como los que consagran esos códigos, tal por ejemplo, el deber de reconocer la propia responsabilidad, el desinterés de la acción personal...”.*-(REVISTA DE LA ASOCIACION DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, año XLIII, septiembre-octubre de 1957, pág. 363).-

Independientemente del hecho de si habían asumido o no la deuda los compradores, la declaración del notario de estimar pagar la cuotas faltantes de la moratoria demuestra apearse a los deberes morales a que se refería Couture en la cita efectuada, asume la responsabilidad por lo que califica su error

y mantiene interés en la actuación desde que exterioriza que abonaría las cuotas.-

El notario, además, justifica la actitud asumida en el acto escriturario de no haberle parecido una gravedad o falta de ética profesional permitirle al vendedor evitar un brusco desembolso de dinero, cuando el pago en cuotas lo había concedido la autoridad y lo habían consentido -según sus dichos- los adquirentes; y, además, ello no es contradictorio con la declaración en la escritura pública. -

El Not. ABC manifiesta su intención íntima de no privar de un beneficio al vendedor, como era el pago en cuotas, y que entendió que lo hacía dentro del marco legal vigente; pero ante lo que se entiende la negativa del vendedor a cancelar anticipadamente - que, según dichos del denunciado, ha seguido pagando de acuerdo al plan de pagos acordado -, es el propio notario el que dice que se hará cargo de la cancelación total.-

Es decir, que pese a haber actuado convencido de hacerlo de acuerdo a derecho, en la posibilidad de realizar el pago de la deuda de tasas municipales del modo hecho, igualmente ofrece ante este Tribunal Notarial cancelar el pago.-

Esta conducta procesal, asumiendo una nueva obligación de carácter estrictamente moral, en cuanto a reconocer un error por haber facilitado al vendedor a seguir abonando en cuotas, que no es de otra naturaleza que ética, demuestra actuar de conformidad a un deber de conciencia, sin invocar defensa en normas jurídico-positivas que pudo haber realizado. Por el contrario, asume tal obligación de conciencia, lo cual

debe ser meritulado en los presentes.-

La responsabilidad moral asumida por el notario en su descargo no queda relevada con la mera propuesta sino con la efectivización de tal conducta; es decir, no es suficiente decir que cancelará toda la deuda, sino que debe hacerlo. Por lo cual, frente a la asunción del deber moral por su propia conciencia, si luego no lo cumple, sí será pasible de una severa sanción ético-disciplinaria.-

A fs. 36 contesta el notario ABC las intimaciones de este tribunal a fin de determinar si se había solucionado la cuestión, informando que se había cancelado la deuda anterior a la escritura, y acompaña copia del estado de deuda de tasas por servicios municipales (fs. 39/47), que da cuenta que se adeuda a partir de la cuota 4-2009, cumpliendo con lo requerido, y se debe tener por cumplida la asunción moral manifestada en autos.-

Se insiste en estos actuados que no es el hecho en cuestión la falta de cancelación total de la deuda de marras, lo que se entiende en este ámbito ético-disciplinario; sino las conductas relacionadas del notario al respecto. En consecuencia, el apego del denunciado a los deberes morales ejemplificados por Couture, aún más allá de las obligaciones legales que entendió en origen tenía, hacen concluir que no existe la violación expresa de un deber ético en el marco del artículo 35 inc. 7 apartado a) del dec.-ley 9020/78, sin perjuicio de lo que se pueda resolver en la cuestión de deberes funcionales ajenos a este Tribunal Notarial.-

4.- Tampoco puede considerarse una falta de ética la “supuesta demora” en la asunción de la cancelación anticipada de la deu-

da pues, como surge de autos, en la contestación de fs. II, el notario entendía no tener obligación de realizarla; y ahora lo asume por un deber de conciencia.-

No cabe duda de la redacción que usa el notario en la escritura y su contestación, que transita la interpretación del Dec.-Ley 7438/68, y en especial de su art. 6º, en cuanto a que en esta norma especial “no existe obligación legal en ninguno de sus artículos para el escribano en el sentido de deber retener y pagar las deudas informadas procediendo a su liberación, ni lo trata como un verdadero responsable por deuda ajena...el notario no tiene obligación legal de retener impuestos y tasas municipales en ocasión de autorizar escrituras públicas de transmisión de inmuebles o de constitución de derechos reales, lo que sólo es facultativo para él, en cuanto así le sea solicitado por las partes contratantes. Sí tiene obligación legal de solicitar el pertinente certificado de libre deuda, informando a las partes el contenido del mismo, las que le indicarán el camino a seguir, en cuanto a retener o no las sumas indicadas, sugiriendo se deje debida constancia de ello en la forma que el notario determine”. (MOREYRA, Javier H., BONSEMBIANTE, Gabriel, BUSCAGLIA, Pablo y BASANTA, Luis Felipe.- “Decreto-Ley 7438. Obligaciones de los notarios con relación a tributos municipales”. REVISTA NOTARIAL N° 939, págs. 400 y 403, quienes a la vez resaltan el orden jerárquico constitucional, por el cual la delegación dada por al inc. 5º del Art. 27 de la ley 9117, sólo da a la función deliberativa municipal la facultad de

reglamentar esta ley; pero en modo alguno la norma reglamentaria inferior puede crear responsables de obligaciones tributarias que sólo es atribución de las leyes emanadas de la Legislatura Provincial, y sus normas no pueden ser modificadas o ampliadas con la excusa de su reglamentación).-

En igual sentido es la interpretación de Alberto ARAMOUNI y Rubén Augusto LAMBER en cuanto: “la ley 7438/68, que es una ley concebida para amparar el derecho del escribano a tener información cierta y en término limitado de las deudas municipales, y que en modo alguna prescribe la solidaridad del escribano, como el Código Fiscal que si la impone”, quienes entre sus fundamentos dicen que los intereses jurídicamente protegidos por dicha ley “permitirían su negociación y acuerdo, por cuanto las cosas gravadas pueden ser enajenadas conforme el art. 1174 del C.C.,... Para plantearnos el supuesto de cancelación irrestricta de cada certificado informado si el acto se autoriza ... estaríamos entonces frente a un procedimiento de ejecución directa, que permitiría al Estado sin necesidad de juicio alguno, el cobro de los impuestos, utilizando para ello la extorsión normativa de impedir cualquier modo de contratación sobre el inmueble, que el Código Civil autoriza, si no paga la deuda” (LOS MEDIOS DE PAGO A LA LUZ DE LAS LEYES 25.345 Y 25.413, Ed.FEN, La Plata, 2001, págs. 235 y 236).-

Y al analizar el art. 7º del Dc. Ley 7438/68, que limita la guarda del certificado despachado a dos años, concluyen que “Este artículo pone de manifiesto la total independencia de la obligación de pedir el certificado de deuda municipal, de la exigibilidad de la deuda, y en particular, la absoluta inexistencia de responsabilidad del escribano que en modo alguno es considerado deudor solidario, o res-

ponsable de la cancelación, y sólo está involucrado en la necesidad de solicitar informe para regular la relaciones entre los particulares. . .”(ARAMOUNI-LAMBER, Op. Cit., pág. 243).-

En cuanto a la relación entre notario y requirente (adquirente) con respecto a la posibilidad de eximir de responsabilidad al notario la parte por eventuales deudas municipales, la Sala II de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Lomas de Zamora, en autos caratulados: “JOAQUÍN, José y O. c/SANDE, Osvaldo y O. s/Rep.-Ds.Ps.”, causa 37000, marzo de 2008, resolvió: *“Sabido es que el notario puede incurrir en responsabilidad contractual como extracontractual en vista del pluralismo de relaciones jurídicas que puede tener génesis en su actividad. Ciertamente cuando el escribano se contacta con el cliente celebra un contrato; de donde, el deber de responsabilidad es siempre contractual (Bueres, Alberto J, “Responsabilidad civil del escribano, t. 1-págs. 36/8, Ed. Hamurabi) . . . la relación del notario con los contratantes es de naturaleza contractual, de modo que la convenciones particulares hechas en el contrato forman para las partes una regla a la cual deben someterse como a la ley misma (art. 1.197 del Código Civil).-*

En este sentido, reza el mentado instrumento público que las partes convinieron “que en caso de aparecer deudas por diferencias, reajustes o por cualquier otro concepto por impuestos o instalaciones de servicios, ellos estarán a cargo de las partes en el orden causado, liberando al autorizante de toda responsabilidad al respecto”.-

Por lo tanto, frente al reclamante el escribano se encuentra eximido de responsabilidad, por lo que corresponde confirmar esta parcela del pronunciamiento”

El fallo se refiere a la hora de considerar la responsabilidad contractual del escriba-

no al art. 6° Dec.-Ley 7834/68, que como explican ARAMOUNI-LAMBER en su análisis finalista del mismo: *“No exige la ley que el escribano libere mediante acreditación de pago ante el municipio, porque el verdadero interesado en hacerlo es el escribano en su actuación ante las partes”* (op.cit. pág. 242).-

Como se anticipara, si bien la resolución sobre la interpretación del decreto-ley 7438/68 no compete a este Tribunal, se debe apreciar que si el notario actuó en la convicción de una interpretación legal con razonable respaldo doctrinario, jurisprudencial o consuetudinario; no cabe imputarle la violación de una obligación ética.-

La interpretación que transita el denunciado aparece con suficiente razonabilidad como para atenerse a ella y no haber propuesto al inicio el hacerse cargo de una deuda que no le correspondía, y que era del vendedor. Asimismo, es razonable su descargo en cuanto a haber esperado que este obligado (el vendedor) cancelase la deuda.-

Por lo expuesto, se concluye que la conducta del notario ABC fue ajustada al actuar ético del notario, no violando el art. 35 inc. 7, ap. a) y art. 4I del Dec. ley 9020/78.-

POR ELLO, y en uso de sus atribuciones, conferidas por los Arts. 38; 4I inc. I); 65 y concordantes del dto-ley 9020/78,

EL TRIBUNAL NOTARIAL DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

RESUELVE

I.- Declarar que la conducta del notario

ABC, en los presentes actuados, no quebrantó precepto alguno relacionado con las normas de ética que regulan la profesión.-

II.- Notificar al Notario ABC la presente Resolución, con copia. (Artículos 49 Decreto-Ley 9020/78 y 27 decreto 3887/98).

III.- Archivar copia de la presente en el Libro de Resoluciones del Tribunal Notarial.-

Firmado: Nots. **María Cristina Iglesias, Néstor Daniel Lamber, Silvia Myrna Henson, . Marta Arruabarrena.**
// Plata, 27de marzo de 2009.-

2. CONFLICTOS entre titular y adscripto

En el fallo que sigue, el Tribunal analiza los conflictos que pueden presentarse —como en este supuesto— entre titular y adscripto, y marca los límites de atribuciones y deberes de ellos en el ejercicio de la función, dando especial relevancia al recíproco comportamiento ético de cada uno para con el otro. Por ello, sin perjuicio del análisis de la conducta de cada uno, concluye en la reciprocidad que se deben como colegas: *“En el caso de autos, la notaria titular tiene la facultad legal de poner un horario de trabajo a la adscripta, e incluso no está obligada a entregarle la llave y darle el acceso en cualquier horario a la adscripta, salvo necesidades funcionales; tampoco la titular puede verse limitada en su función al uso de su protocolo, libro de requerimientos, o adquisición y uso de las fojas notariales, por decisiones de la adscripta; sino que ésta se debe someter a las facultades directivas que mantiene la notaria titular. . . Pero a la hora de entender la imputada falta de ética, no debe perderse de vista que la adscripta, pese a su dependencia en lo organizativo de la titular, así como un grado de contralor, merece el mismo trato que cualquier otro notario.- Su condición de adscripta y las facultades de dirección y control de la titular no implican un merma en el deber de respeto y consideración entre colegas reconocido legalmente por el art. 35 inc. 7, punto a) ley 9020)”*

AUTOS Y VISTOS:

Visto el expediente N° 54/08, caratulado: *“Not. AAA, Adscripta al Registro N° ... efectúa presentación relacionada con la Titular del citado Registro, Not. BBB a consideración del Tribunal Notarial”*, y del cual resulta:

Que, a fs. I/2, con fecha 18 de noviembre de 2008, la notaria AAA se presenta ante

este Tribunal, en su carácter de Adscripta al Registro Notarial N° ..., formulando denuncia por posible violación a las normas de ética profesional, en relación con la conducta de su Titular, notaria BBB, a quién le imputa la realización de actos *“que importan un quebrantamiento de las normas de respeto y consideración que se deben los notarios entre sí”* hacia su persona; y solicita tome intervención este Tribunal.

Que, a fs. 3 este Tribunal, con fecha 21 de noviembre de 2008, se declara competente para entender en el asunto planteado, considerando que podríamos estar en presencia de una falta de ética y notifica a la notaria BBB través de la Delegación ... del Colegio de Escribanos el 24/XCI/08, según consta a fs. 21.-

Que, a fs. 6, se presenta nuevamente la Not. AAA ampliando su descargo, el que analizaremos oportunamente.-

Que, a fs. 7/19, con fecha 28/XI/08, la Not. BBB presenta su descargo, en tiempo y forma, lo que el Tribunal analizará más adelante.-

Que, a fs. 22 este Tribunal, mediante auto del 5 de diciembre de 2009, dispone conferir traslado a las notarias por el término de cinco (5) días y se notifica con traslado de copias a través de la Delegación ... del Colegio de Escribanos con fecha 16/XII/08 y 17/XII/08, según consta a fs. 42 y 43, respectivamente.-

Que, a fs. 26/33, la Not. AAA contesta el traslado conferido, haciendo lo propio la Not. BBB a fs. 34/40, todo lo cual analizará este Tribunal seguidamente.

Que, a fs. 44, se solicita al Departamento de Servicios Notariales el estado de revista de la notaria BBB, respuesta que se recibe a fs. 45/55, de la que surge que la citada notaria, Colegiada N° 3869, revista como Titular del Registro de Escrituras Públicas N°... y que, en su legajo personal, constan tres (3) sanciones dispuestas por el Juzgado Notarial, a saber: 1.- Fue **apercibida** el 30 de marzo de 1982; 2.- Fue **suspendida** en el ejercicio de su profesión por el término

de treinta (30) días, el 21 de febrero de 1984 y 3.- Fue **apercibida** el 28 de junio de 1989.-

Que, a fs. 56 este Tribunal, mediante auto del 13 de febrero de 2009 y, atento el estado de las actuaciones, llamé a “**Autos para Resolver**”, siendo notificadas ambas notarias el 16/II/09 a través de la Delegación ... del Colegio de Escribanos, según consta a fs. 59 y 61, respectivamente.-

Que, a fs. 62, por autos del 6 de marzo de 2009, atento haber advertido la señora Presidente del Tribunal Notarial, Not. María Cristina Iglesias, que en los presentes actuados podría encontrarse alcanzada por la causal de excusación prevista en el art. 47 inc. 13) del C.P.P., se inhibió de oficio de acuerdo a las disposiciones del mencionado cuerpo legal, teniéndose por aceptada la excusación planteada (fs. 63).-

Y CONSIDERANDO:

Que los presentes obrados se inician a partir de la presentación efectuada por la notaria AAA ante este Tribunal, en su carácter de Adscripta al Registro Notarial N° ..., en la que formula denuncia contra su Titular, notaria BBB, por posible violación a las normas de ética profesional, imputándole la realización de actos “*que importan un quebrantamiento de las normas de respeto y consideración que se deben los notarios entre sí*” hacia su persona y solicita la intervención de este Tribunal, recordándole a la denunciada que en caso de decidir hacer cesar su adscripción, deberá notificarla con noventa (90) días de antelación y garantizarle libre acceso a la escribanía, protocolos y libro de requerimientos, según una interpretación que hace

del Art. 20, primera parte, del decreto-ley 9020/78.-

La notaria AAA relata que el 14/XI/08 - aunque se refiere según la interpretación contextual, al día 12/XI/08 - tuvo un entredicho con su titular. Que al día siguiente estuvieron juntas en la escribanía sin cruzar palabra y que, al retirarse la Not. BBB, se llevó el Libro de Requerimientos de Firmas e Impresiones Digitales y puso bajo llave los protocolos, impidiendo que la denunciante pudiera cumplir con compromisos previamente asumidos.- Invoca que no pudo realizar una certificación de firmas del Sr. (..) para el día viernes 14/XI/08, y que tenía programada una escritura de compraventa para el día lunes 17 de noviembre a las 10hs, que debió postergar hasta las 12 horas de dicho día, a la espera de tener acceso al protocolo.-

En la ampliación de su descargo (fs. 6) relata que el 18/II/2008 se apersonó a cumplir con sus trabajos pendientes y no pudo ingresar por haberse cambiado la cerradura. Que el 20/II se comunicó telefónicamente con la secretaria de la notaría, Sra. (..), solicitándole que le *“entregara los concuerdas y folios de seguridad para expedir primeras copias de las escrituras otorgadas los días 10, 11 y 17 de noviembre”*, los que le fueron negados por orden de la titular.- Y agrega que en la misma fecha se dirigió a la Delegación ... del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires a efectos de comprar dichas fojas de actuación notarial y de seguridad, manifestándole la empleada que no le podía vender, por expresa orden del Sr. Presidente de la citada Delegación, Not. CCC, con quien luego

hablara telefónicamente y quien le expresara que hablaría con la Not. BBB para que ésta se comprometiese a expedir tales primeras copias.- Argumenta su disconformidad por competelerle a ella tales expediciones. Informa, asimismo, que el 20 de noviembre de 2008 recibió una Carta Documento de la notaria titular, comunicándole su decisión de cesarla en su condición de adscripta.

La Not. BBB formula su descargo y expresa que la notaria C. tuvo acceso a los protocolos y libro de requerimientos, pues contó siempre con la llave de la puerta y de la caja de seguridad, que ella no retiró el Libro de Requerimientos, que en ningún momento le manifestó la denunciante que el viernes 14 de noviembre tuviera que recoger una firma fuera del horario de trabajo, y que para ese día se había combinado la fumigación de la oficina. Agrega que por las escrituras de venta y poder del 17 de noviembre no le informó y que no tuvo que esperar, pues retiró cuatro fojas antes que ella ingresara a la notaria.-

Asimismo, manifiesta que la notaria AAA hizo abandono de sus tareas en la escribanía; y le imputa a su adscripta haber dejado de realizar determinadas tareas notariales con anterioridad a estos sucesos narrando verbigracia, que la Not. AAA omitió consignar notas de expedición e inscripción, agregar certificados liberados y registrales y certificación de documentación agregada, entre otras.-

En cuanto a su versión de los hechos, expresa que el 13/II/2008 - que también se refiere al 12/II/2008, por la interpretación contextual de los dichos -, recibió una

llamada de una empresa cercana requiriendo sus servicios profesionales y, dado que la denunciante deseaba conseguir a la citada firma como cliente, la insultó y le propinó improperios verbales a los gritos, lo que le hizo temer una agresión física, y que desde ese momento no se hablaron más. Que, al día siguiente - 13/11/2008 -), la denunciante fue a la notaría y no le habló y que luego percibió la falta de fojas del protocolo – de la 376 a la 379 - correspondientes a las escrituras 200 y 201, y que su secretaria le informó que los tenía la Not. AAA en su portafolios desde el 11 de noviembre. Agrega que la secretaria le solicitó tales fojas a la denunciante y que ésta los entregó. Que el 14/11/2008 la notaría estuvo cerrada por fumigación y que el 17/11 a las 15 hs. llegó a la notaría y tomó conocimiento de que la denunciante se había llevado fojas para pasar la escritura y retiró nuevamente las fojas 376/379, por lo que a través de la secretaria le solicitó que restituyera las fojas y que la Not. AAA le dijo que luego las traería.

Continúa relatando la Titular que el 18/11/2008, al ingresar la secretaria de la notaría, encontró las fojas con la escritura de venta y poder del 17/11 sobre el escritorio de la dicente, faltando las otras cuatro fojas ya relacionadas - 376/379 -; y que la denunciante no respondió llamados, por lo que entonces ella le remitió la Carta Documento 97593215, comunicándole su voluntad de cesarla en la adscripción.- Que el 19/11/2008 su secretaria logró comunicarse y reclamarle las fojas protocolares faltantes, que la requerida negó tenerlas;

pero que a las 23 hs. la secretaria recibió un llamado del esposo de la denunciante informando que las había tirado en un sobre por debajo de la puerta de la notaría.-

Agrega que el 17/11/2008 la Not. AAA le dijo a su secretaria que no volvería a la notaría y que el 20 ó 21 de noviembre su gestor recibió una llamada de la denunciante despidiéndose. Reitera que la Not. AAA sigue teniendo libre acceso al protocolo, libro de requerimientos y demás elementos necesarios para su tarea. Además, señala que debió liquidar y abonar los aportes de la denunciante y amplía los hechos diciendo que encontró una tarjeta de la Not. AAA o con varios números de teléfono que no corresponden a la notaría, pero sí con la dirección de la misma.-

En la contestación al traslado conferido (fs. 26/33), la Not. AAA efectúa un extenso y pormenorizado relato de los hechos, sin impugnar u observar la documental acompañada (fs. 7/19), reiterando lo antes dicho y, en lo pertinente, ratifica el entredicho por un cliente y niega los insultos, improperios y atemorización que señala la Not. BBB. Dice que en la notaría sabían de la certificación de firma del 14/11 a las 18:30hs. Y que el 17/11 se llevó folios para pasar la escritura de dicho día, invocando que eran los folios 376/79, agregando que “... *en ese momento aproveché algunos pocos efectos personales y las carpetas que tenía en curso...*”. Que el 19/11 se dirigió a la notaría luego de las 18 hs., dado que “...*tenía insistentes llamados de mis clientes en búsqueda de primeras copias o testimonios...*”, y que no pudo ingresar por el cambio de la cerradura, momento en

el cual estuvo presente una vecina, la Sra. (..), a quien no ofrece como testigo ni indica domicilio donde citarla. Niega que se negara a solucionar problemas funcionales, y expresa que no hará uso del plazo de 90 días dispuesto por la legislación. Manifiesta, asimismo, que ha cumplido con el pago de sus aportes e impuestos por actos notariales de noviembre de 2008, acompañado copia de los mismos (fs. 31/33). Y concluye su relato expresando que siempre ha poseído tarjetas con número de teléfono y dirección de la escribanía pero que, dado que en los últimos dos meses tuvo reclamos de sus clientes porque no los comunicaban con ella y los derivaban a la denunciada, agregó otro número de teléfono para que se comuniquen directamente con ella.-

En la contestación al traslado, la Not. BBB (fs. 34/40) también reitera expresiones ya enunciadas y, en particular, cabe señalar que reconoce que su secretaria le negó concuerdas y folios de seguridad, aún sin haberle avisado. Agrega que para efectuar la expedición de los testimonios de las escrituras 200/20I (fº 376/9) cuya copia acompaña (fs. 36/39), le requirió que debía efectuar correcciones, lo que hizo posteriormente. Relata que con la intervención de la Dra. DDD, por la denunciante, acordaron una modalidad para concluir las tareas pendientes, cumpliendo funciones notariales la denunciante los días 5/12/2008 y 12/12/2008, en la sede de la notaría y entregando ella los pagos de “correspondes” (aportes e impuesto de sellos) en la primera fecha, y 17 fojas de certificación de firmas texto corto en blanco, retiradas de la escri-

banía sin su consentimiento. Y, finalmente, expresa que le sigue permitiendo el libre acceso al protocolo y libro de requerimientos y demás elementos, y que ha remitido nueva Carta Documento (fs. 40) solicitando que concluya las tareas pendientes el 5 y 12 de diciembre de 2008.-

Arribados a esta instancia debemos expresar, en primer término, que si bien tanto la denuncia formulada por la Escribana AAA como sus ampliaciones, así como las presentaciones de la Escribana BBB contienen múltiples afirmaciones, no entraremos en el análisis pormenorizado de ellas, por ser éstas esencialmente improbables, tal el caso de los supuestos malos tratos aducidos por la titular o el conocimiento de tener que cumplir tareas notariales fuera del horario de atención establecido en la Escribanía, mencionados por la adscripta.

Que, en virtud de lo expresado anteriormente, debemos reducirnos a los hechos esenciales, indudablemente acaecidos y reconocidos por ambas partes, y no a las meras manifestaciones, carentes de probanza, a saber:

Que el día 12 de noviembre de 2008 existió un entredicho entre las notarias BBB y AAA, producido por un cliente. Que, a partir de dicho momento, no se dirigieron la palabra y que, durante los días siguientes, sus requerimientos fueron indirectos, a través de la secretaria de la notaría o mediante Cartas Documento.

Que ha debido intervenir la letrada de la Not. AAA para acordar con la titular la modalidad de retiro y de ejercicio de la función notarial por parte de su adscripta,

concretada a partir del 5/12/2008.

Que la negativa a entregar los folios de concuerda y seguridad invocada por la not. AAA queda ratificada por el requerimiento de la Not. BBB a realizarlos en la notaría; y se acredita que la Not. AAA intentó comprar dichos folios, aún en conocimiento de la voluntad de su titular de no entregárselos.

Que el día 20/11/08 la notaria AAA recibió la notificación de la decisión de la titular de cesarla como adscripta. (fs. II).

Que la Not. AAA devolvió las fojas protocolares y demás material notarial (folio de certificaciones de firmas) que estaban en su poder.

Que la Not. AAA ha dado un número de teléfono diferente del utilizado en la Escribanía BBB a clientes, que califica de suyos, para mantener contacto directo en los dos últimos meses, sin consentimiento de su titular.

Que, en definitiva, del relato de los hechos efectuado por la notaria BBB, surgen también inconductas éticas imputables a su adscripta, habilitando de ese modo la intervención de este Tribunal con respecto a la denunciante en este proceso quien, a su vez, ha ejercido el derecho a ser oída en los términos del Art. 45 del decreto-ley 9020/78.-

En primer término, cabe efectuar algunas consideraciones con relación al régimen de escribanos adscriptos, vigente en la Provincia de Buenos que, como en otras jurisdicciones de nuestro país, permite acceder a la función notarial a abogados inscriptos en el Registro de Aspirantes a Notario, o

que hayan desarrollado funciones notariales en nuestra provincia, pero sin cumplir con todos los recaudos propios para acceder a la posesión de un registro notarial como titular.-

Esta excepción se admite con la gravosa carga para el titular del Registro Notarial de responder solidariamente por la actuación del adscripto, en especial, en el ámbito de la responsabilidad resarcitoria, por lo cual el titular tiene la facultad como profesional de derecho y la obligación como delegado de la función pública, de vigilar al adscripto. Este deber de vigilancia genera una responsabilidad indirecta para el titular; pero es más limitado en el ámbito de la responsabilidad disciplinaria funcional que en la ética.

Esta diferencia de apreciación, desde el punto de vista funcional, que hace al control de las irregularidades del procedimiento notarial y al notario como su director y autor final del documento que contiene la fe pública del acto resultante contenido; lleva a que dichas consideraciones son de tal relevancia para la sociedad, que son entendidas directamente por el Poder Judicial (Juzgado Notarial).- Esto es reflejo de la compleja naturaleza del notario, donde si bien es un profesional liberal del Derecho, ejerce una función pública, y es justamente en ese momento en que el notario ejerce tal función pública, que su conducta se somete directamente a la competencia del Juzgado Notarial en lo disciplinario, y desde ese punto de vista, se entiende como se ha dicho: *“hay un marco de autonomía del adscripto porque el titular no puede inmiscuirse en la actuación del adscripto en funciones propias como las de asesoro-*

ramiento a los requirentes, estudios de títulos y antecedentes, indagación, interpretación y encuadramiento de las partes para la redacción del documento, formación de la convicción para la calificación del acto, autorización, y dación de fe pública. Todo ello es privativo de su esfera de conciencia para la actuación y de lo que haga no se lo puede culpar al titular, porque el conocimiento de lo que pudiere tener de los hechos que generan en una irregularidad, le llega únicamente después de su consumación” (autos: “Notario ABC s/ apelación sanción del Tribunal Notarial” del 8/10/2008.- REVISTA NOTARIAL N° 959 pág. 610).-

Pero el punto de vista es otro cuando se analiza la responsabilidad disciplinaria ética, que tiene por objeto esencialmente la conducta del notario como profesional liberal, así como aquéllas adicionales a los actos funcionales que, originadas en éstos, también implican la violación de un deber ético. En tal sentido, señalaba Francisco Martínez Segovia: “...cabe hacer notar, además, que cuando el juzgamiento recae sobre temas que afectan el decoro, la dignidad, las conductas personales y éticas (pese a la no juricidad de las normas), el enfoque del Colegio de un Tribunal constituido por notarios, como en la Provincia de Buenos Aires, es diferente al que puede tener un Magistrado Letrado o un Tribunal del Poder Judicial, por el hecho, en sí mismo puede considerarse punible para los órganos de la profesión, y no alcanzar esa categoría para los órganos judiciales...”. (RESPONSABILIDAD DISCIPLINARIA. Reflexiones y propuestas para su consideración y perfeccionamiento de normas vigentes”. REVISTA NOTARIAL, N° 903 pág. 385).-

Si bien conviven casi en el mismo momento y lugar, lo que hace difícil diferenciar una

situación de la otra, una cosa es el deber de vigilancia, y el derecho de contralor del titular al adscripto - mayor en el ámbito del modo en que decide el titular la forma de ejercicio profesional en la notaría - que el que tiene en el instante en que el adscripto está cumpliendo un acto o diligencia funcional. Consecuencia de este mayor control es la potestad del titular, como surge del mismo fallo citado del Juzgado Notarial que, más adelante, dice: “...El titular podrá disponer un ordenamiento externo a la función, como sería la instalación de la oficina, material e implementos de trabajo, selección y contralor del personal, horario de trabajo...” autos: “Notario ABC s/ apelación sanción del Tribunal Notarial” del 8/10/2008.- REVISTA NOTARIAL N° 959 pág. 611).-

Del mismo modo debe distinguirse la particular relación entre titular y adscripto, donde éste no está en relación de dependencia con el titular al momento de cumplir con su función fedante (acto funcional), pero sí debe sujetarse a las normas de organización de la escribanía a la cual se lo ha convocado y propuesto. El titular que lo ha pedido y propuesto para el cargo de adscripto tiene la potestad, en este ámbito organizativo, la facultad de fijar la modalidad de trabajo, estableciendo los procedimientos operativos a llevar adelante, decidir sobre los materiales de trabajo, en especial, la utilización de folios, su modo de guarda, salida de la notaría sólo por causa justificada, control de los mismos, etc. La primera parte del Art. 20 del dec.-ley 9020/78, al decir: “El adscripto tendrá igual competencia que el titular y actuará en la oficina de éste y en sus mismos protocolos” regula el ejercicio de

la función notarial en resguardo del interés general, y no del adscripto en particular.-

Se establece la modalidad de actuación del notario adscripto, que deberá desempeñarse en la oficina del titular, posibilitando así el control que este último haga del primero y, a la vez, evitar eludir la prohibición de tener más de un domicilio o sede del registro.- Si actuase en otro domicilio la notaría tendría dos domicilios, lo cual en nuestro régimen es inadmisibles.-

También señala que tendrá la misma competencia que el titular y actuará en su mismo protocolo, limitando así también la creación de un nuevo registro notarial de hecho. Si tuviesen dos protocolos diferentes o dos libros de firmas en uso simultáneo en el mismo registro, eludiendo el normal procedimiento de acceso a la titularidad de un registro notarial, se estaría violentando el interés público. El titular siempre mantiene la facultad de ordenar la modalidad de trabajo, dirige la organización de la notaría; y asimismo, si bien no tiene total responsabilidad por los actos personales y funcionales del adscripto en tanto no haya tomado conocimiento de las irregularidades; como es quien propuso al adscrito, aunque con las limitaciones contenidas en el decreto ley 9020/78, y en última instancia ha sido designado por el Poder Ejecutivo; mantiene un deber ético por haber sido quien lo propuso, y debe velar por el cumplimiento dentro del decoro y la dignidad propios de la profesión, teniendo como herramienta última la unilateral voluntad de hacerlo cesar sin causa.-

Pero no se concibe que, por cuestiones me-

nores, le solicite directamente la cesación en la adscripción, por lo cual es de toda lógica, que si advierte alguna irregularidad menor y no la corrige, limite el acceso a los medios materiales que facilitan o permiten dicha irregularidad, como modalidad preventiva de ella.

Uno de los fundamentos históricos de la institución de la adscripción ha sido la formación, enseñanza y transmisión de la ciencia y arte notarial; dado que si su fundamento se limitara a cumplir trabajos que no puede realizar por sí el titular, la institución podría derogarse y reemplazarse con el otorgamiento de nuevas titularidades de registros notariales, con el plus de exigencia de requisitos para el caso. La importancia de la función fedataria, la responsabilidad que implica el ser depositarios de la confianza pública, los principios de certeza, imparcialidad y legalidad, deben ser acompañados no sólo de la instrucción académica, sino que se hace imperiosa la enseñanza de los deberes éticos notariales, más allá de las normas de fondo y rituales que sustentan la profesión, y ello es importante para la esencia de la función notarial, dado “... que si por algo en los inicios éste siglo la función notarial se mantiene viva, candente, es simplemente por la investidura que el notario demuestra, en su relación íntima social, considerado como persona de bien; si le faltase es especial requisito, el notariado es harto probable, ya hubiera sido reemplazado por algún método a través de una pantalla, o de un ordenador digital, otorgara algún tipo de seguridad...”. (COSOLA, Sebastián J.- “LOS DEBERES ETICOS NOTARIALES” - Ed. Ad. Hoc, Bs. As. 2008, pág. 291).-

En el caso de autos, la notaría titular tiene la facultad legal de poner un horario de trabajo a la adscripta, e incluso no está obligada a entregarle la llave y darle el acceso en cualquier horario a la adscripta, salvo necesidades funcionales; tampoco la titular puede verse limitada en su función al uso de su protocolo, libro de requerimientos o adquisición y uso de las fojas notariales, por decisiones de la adscripta; sino que ésta se debe someter a las facultades directivas que mantiene la notaría titular.-

Por ello, la Not. AAA no puede pretender un libre e irrestricto acceso a la oficina, al uso del protocolo, libro de requerimientos y demás elementos necesarios para ejercer la función notarial, porque su titular tiene el derecho y el deber de regular tal acceso; pero tampoco la titular puede arbitrariamente negárselo, sin conculcar un elemental principio del derecho, consagrado legislativamente en el Art. 1071 del Código Civil. Nunca un derecho puede ser ejercido en forma abusiva, por más facultades legales que tenga el que lo ejerce; ni puede implicar una conducta lesiva para la dignidad humana de aquella persona a la que se ha convocado para el trabajo conjunto.-

En el caso en examen surge que, luego del entredicho del día 12/11/2008, hubo una limitación en el acceso a todo aquello que antes tenía la Not. AAA, como por ejemplo, se limitó el retiro de existencias protocolares y folios propios de la actuación notarial que hacía antes la adscripta, ya sea con o sin consentimiento de la titular por falta de control de ésta, que cuando menos dejaba hacer a su adscripta. El hecho de te-

ner en su poder y no en la sede de la notaría las declaraciones juradas de aportes e impuestos de sellos de los años 2007 y 2008 y fojas protocolares, sacándolas de la notaría, retirar protocolo en blanco para pasar fuera de la Escribanía, como surge de autos, demuestran que de un menor contralor y mayor libertad se pasó a uno de mayor rigor, sin acreditarse un acuerdo o aviso previo.- Pese a este cambio, que resulta intempestivo, sin notificar la decisión de cese que recién envía el 18/11 y recibe el 20/11 ante la escalada de los hechos; la Not. BBB no impidió el otorgamiento de la escritura de venta y poder del 17/11/2008, así como la Not. AAA restituyó los folios protocolares requeridos.

Pero a la hora de entender la imputada falta de ética, no debe perderse de vista que la adscripta, pese a su dependencia en lo organizativo de la titular, así como un derecho de contralor reconocido, merece el mismo trato que cualquier otro notario. Su condición de adscripta y las facultades de dirección y control de la titular no implican un mermado en el deber de respeto y consideración entre colegas, reconocido legalmente por el Art. 35 inc. 7, apartado a) del decreto-ley 9020/78.-

La Not. BBB no aduce expresamente en autos el peligro de actuación de mala fe o contraria a las normas del ejercicio notarial que pudiera haber hecho la Not. AAA en el manejo del Protocolo, libro de requerimientos, etc, para la nueva regulación del manejo de la notaría, lo que hubiera sido atendible, aún como duda razonable. Ella, como titular, como se dijo, tiene la direc-

ción del modo de trabajo y uso de la oficina, protocolo, libro de requerimientos, etc., con lo cual debió en el ámbito de respeto y consideración entre colegas, haber comunicado por el medio que estimase oportuno las nuevas modalidades de trabajo y el acceso a todo ello.

La violación de este deber de ética profesional se ve atenuada en autos a causa de un estado emocional, producto de un entredicho entre las partes, y los temores que pudo tener en la intimidad de su conciencia; y por la posterior conducta de la denunciante, como se acredita en autos por los dichos de la Not. AAA, que ella pretendió adquirir folios de concuerda y de seguridad en la Delegación, cuando la Not. BBB le había negado su acceso, violentando así el contralor de ésta, lo cual también implica la violación de un deber ético de ésta.-

A esta Primera cuestión se concluye que la limitación de acceso a la oficina, protocolo y libro de requerimientos, SIN LA PREVIA COMUNICACIÓN de la limitación o cese de la adscripción, deviene intempestiva, por lo cual se configura una infracción al deber de ética profesional de respeto y consideración entre colegas, reconocido legalmente por el Art. 35 inc. 7, apartado a) del decreto-ley 9020/78. Pero que, en el caso de autos, debe ser atenuado por la particulares circunstancias que dieron lugar a una tensa y ríspida relación entre ambas, por lo cual su conducta merece una advertencia, sin implicar una sanción que lleve al registro en el legajo o la accesoria del art. 66 Dec. Ley 9020.- No se tendrán en cuenta, asimismo, las sanciones previas de la

Not. BBB, por no tratarse de casos análogos y referirse a responsabilidad disciplinaria funcional.-

En segundo término, debemos considerar la actitud de la Not. AAA quien manifiesta disconformidad a fs. 6 vta. con la actitud del Presidente de la Delegación .. del Colegio de Escribanos de esta Provincia, Not. CCC, porque luego que se le negara la venta de folios de concuerda y de seguridad, asumió la conducta de comunicarse con la Not. BBB para que ésta se comprometiese a expedir la primeras copias faltantes de las escrituras de los días 10, 11 y 17.-

La Not. BBB podía y DEBIA, como titular, expedir primeras copias, rogar inscripciones y todos los trámites post-escriturarios que pretendía hacer la Not. AAA; así como autorizar los actos en curso pendientes por tener desde antes el contralor de la actuación de la adscripta, en caso de necesidad imperiosa. La actitud del Not, CCC fue de acuerdo a derecho y, como directivo del Colegio de Escribanos, buscó arbitrar los medios para que el problema entre las notarias no afectara el servicio público notarial, cumpliendo así del mejor modo el cargo para el que fue electo.-

En cambio, la actitud de la Not. AAA, por ella relatada en autos, de pretender adquirir tales folios, aún contra el consentimiento de la titular del registro, situación que conocía; constituye una conducta -independientemente si viola un deber funcional o no-, tendiente a eludir el control que la titular tiene sobre el manejo de los materiales de trabajo de la notaría, no sólo actuando ante

el desconocimiento de ella, sino en plena conciencia de contradecir la voluntad de la titular, actuando en forma independiente e impidiéndole su control.-

Al momento de determinar sanción, no cabe considerar si lo pudo ejecutar o no.- En el ámbito de la ética es relevante el acto por el cual quiso hacerlo aunque se haya frustrado su fin pero, igual que en el punto anterior, se debe considerar como atenuante la situación vivida con su titular. Por lo demás, la Not. AAA reconoce en autos haber agregado, dos meses atrás, otro teléfono adicional y diferente al de la notaría en sus tarjetas, para que se comuniquen “los clientes” directamente con ella, justificándose en que no se le pasaban llamados y se derivaban a la titular. Por la sorpresa manifestada por la Not. BBB al respecto, en su primer descargo, cabe concluir que la Not. AAA lo hizo sin comunicárselo a la titular, demostrando una relación que ya no era la mejor entre ellas, pero esto no es excusa suficiente para deslindar responsabilidad ética, aunque se trate de una falta menor.-

Violan estos actos el deber ético de abstenerse de ejecutar conductas lesivas a la dignidad inherente a la función de adscripto, por excederse con respecto a la voluntad de su titular (en especial el primero), y así transgredir la consideración y el respeto hacia la colega que la propuso para la adscripción (Art. 35 inc. 7, ap. a) decreto-ley 9020/78).-

En consecuencia, estimamos que la notaria adscripta merece una advertencia, sin implicar apercibimiento ni la constancia en el legajo personal, ni la accesoria del art. 66

del decreto-ley 9020/78.

Por lo demás, también llama la atención de este Tribunal la ligereza, que sin observación alguna en los escritos presentados por las partes, se hace referencia al retiro de folios protocolares o de copias, y de actuación notarial en general.

Cabe tener presente que la parte final del Art. 149 del decreto-ley 9020/78, refiriéndose a la guarda del protocolo, establece que sólo “la extracción de los cuadernos corrientes será admitida si para la prestación de funciones lo requiriera la naturaleza del acto”. Así se entiende que, cuando el notario autoriza una escritura, lo hace en la sede de la notaría, **porque es el lugar en que legalmente deben estar los protocolos, y no fuera de ella**; y de hacerlo fuera de la sede de la misma, debe expresar tal situación y las razones para hacerlo fuera del lugar de guarda del protocolo; lo cual encuentra fundamento en que el notario, como autor del documento, tiene la obligación de dejar constancia de una situación extraordinaria que modifique lo presumido por la ley y, además, de su deber de claridad en la redacción del documento.-

Nótese que en las declaraciones presentadas surge que se retiraron los folios no sólo para pasar las escrituras del 17/II/2008 (205 y 206), expresando urgencia en su impresión por haberse confeccionado en una computadora fuera de la escribanía, sino que además se las llevó para firmar. Y de las copias agregadas en los presentes a fs. 13/17, no surge del cuerpo de las mismas ni que se otorgaran y autorizaran en otro lugar, ni causa que justifique porqué se sacó

al protocolo de su lugar de guarda legal. Lo mismo se aplica al hecho de decir, sin prevención alguna, que el protocolo faltante de las escrituras 200 y 20I estaba en el portafolio de la notaría adscripta; o la pretensión de expedir primeras copias fuera de la notaría, sin asombrar a ninguna de las notarias; en principio hacen necesario advertir la eventual violación de deberes funcionales.- Pero debe señalarse en la competencia de este Tribunal, que la conducta de tomar con ligereza o poca importancia el cumplimiento de deberes funcionales, sí la hacen pasible de ser considerada como una falta de ética, en cuanto puede importar una violación del primer supuesto del art. 35 inc. 7 inc. a) del Dec.-Ley 9020, por lo que se recomienda a las notarias lo tengan presente en el futuro, como ya lo hiciera la señora Jueza Notarial en la sentencia de una de las sanciones impuestas (fs. 50/52). Por ello,

EL TRIBUNAL NOTARIAL DE LA
PROVINCIA DE BUENOS AIRES

RESUELVE:

I.- Efectuar un **LLAMADO DE ATENCION** a la Notaria BBB, Colegiada N° ... , Titular del Registro de Escrituras Públicas N° ... , advirtiéndole que en el futuro evite situaciones y conductas como las que la llevaron a ser denunciada.-

II.- Aplicar un **LLAMADO DE ATENCION** a la Escribana AAA, con la advertencia de que en el futuro se abstenga de reiterar conductas análogas a la presente.-

III.- Notificar a las Notarias BBB y AAA la presente Resolución, con copia. (Artículos 49 Decreto-Ley 9020/78 y 27 decreto 3887/98).

IV.- Archivar copia de la presente en el Libro de Resoluciones del Tribunal Notarial.-

Firmado: **Notarios Néstor Daniel Lamber, Silva Myrna Henson, Silvia Khune, Marta Piazza.**

CAMARA CIVIL Y COMERCIAL DE LOMAS DE ZAMORA

DIRECCION DE RENTAS PCIA. BS. AS.
S/ INCIDENTE DE REVISION
PROMOVIDO EN AUTOS "PRODUCTOS
PANIFICADOS ELECTO SACIF".-
CAUSA N° 67150 JUZG. I2
REG. SENT. DEF.I44

(Numerosos reclamos contra las determinación de los montos de anticipos para el pago de los Ingresos Brutos, se habían pro-

ducido en el curso del año, por lo desmedido en las cifras fijadas sin justificación alguna, y a la reclamación de los contribuyentes, se les oponía una infundada negativa que hacía temer por el valor justicia, afectando gravemente los intereses económicos de los responsables.

Una vez más quedó demostrado, que el equilibrado funcionamiento de las instituciones, restablece los valores perdidos,

en este caso por la intervención del poder judicial, que reconduce una norma abusiva, como lo es el art. 4I del Código Fiscal de la Provincia de Buenos Aires, declarando el fallo la inconstitucionalidad de la misma. “Así es que entiendo que el sistema establecido en el artículo 4I del Código Fiscal de la Provincia de Buenos Aires, vulnera principios elementales contemplados en la Carta Magna de la Nación (art. 17 y 18 de la Const. Nac.), amparando que se exijan importes que no guarden debida relación y/o proporción con la obligación fiscal prevista en la ley y sus parámetros de liquidación (en tal sentido C.S.J.N. Fallos 324:4226).-“...” Así es que en el procedimiento administrativo sancionador como en el procedimiento penal se debe tener en cuenta que resulta legalmente exigible que el hecho imponible se encuentre adecuadamente demostrado mediante pruebas directas, valoradas en forma expresa, primero por el funcionario y luego por el juez, teniendo en cuenta las reglas de la sana crítica.”)

EL FALLO DICE:

En Lomas de Zamora, a los 13 días de agosto de dos mil nueve, reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces que integran esta Excelentísima Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala I, de este Departamento Judicial, Dres. Rodolfo Miguel Tabernero y Norberto Horacio Basile, con la presencia del Secretario actuante, se trajo a despacho para dictar sentencia, la causa N° 67150 caratulada “DIRECCION DE RENTAS PCIA. BS. AS. S/ INCIDEN-

TE DE REVISION PROMOVIDO EN AUTOS PRODUCTOS PANIFICADOS ELECTO S.A.C.I.F.”. De conformidad con lo dispuesto por los artículos 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código Procesal Civil y Comercial, del mismo estado, la Excma. Cámara resolvió plantear las siguientes:

-CUESTIONES-

- 1.-¿Es inconstitucional el artículo 4I del Código Fiscal de la Provincia de Buenos Aires?.-
- 2.-En su caso ¿Es justa la sentencia apelada?.-
- 3.-¿Qué corresponde decidir?.-

Practicado el sorteo de ley (art. 263, últ. parte Cód. Proc.), dió el siguiente orden de votación: Doctores Tabernero y Basile.-

-VOTACION-

A la primera cuestión, el Dr. Tabernero dijo:

I.- El señor Juez, titular del Juzgado número doce del fuero departamental, a fojas 75/76 dictó sentencia rechazando el incidente de revisión promovido por la Dirección General de Rentas de la Provincia de Buenos Aires y declarando abstracto el planteo de inconstitucionalidad introducido por la Sindicatura por el cual se cuestiona la facultad del ente para determinar la base presunta para liquidar tributos.-

Dicho decisorio es recurrido por la entidad incidentista a fojas 77 mediante concedida apelación de fojas 78, la que debidamen-

te fundada a fojas 84/87, mereció réplica por parte del órgano sindical a fojas 92/95.-

Finalmente, a fojas 99 se llamó la causa para sentencia, por providencia que se encuentra consentida.-

DE LOS ANTECEDENTE CENTRALES:

2.- Quien acciona promovió incidente de revisión por el cual pretende el reconocimiento de su crédito por la suma total de \$231.242,75; compuesto de \$90.861,18 con carácter de privilegio general y de \$140.381,57 con carácter quirografario, encontrando la causa de tal obligación la deuda que la concursada posee con la entidad reclamante en concepto de impuesto por Ingresos Brutos con base presunta conforme lo establece el Código Fiscal de la Provincia de Buenos Aires.-

Así, en ocasión de promoverse la demanda, la incidentista acompañó sendas liquidaciones practicadas por autoridad competente a tales fines.-

En oportunidad de responder el incidente, la Sindicatura además de solicitar el rechazo de la pretensión, pretende la declaración de inconstitucionalidad del artículo 4I del Código Fiscal de la Provincia de Buenos Aires, por considerar que dicha norma es violatoria del ordenamiento jurídico vigente.-

DE LOS AGRAVIOS:

3.- Medularmente se alza quien recurre diciendo que conforme lo estipula el ordenamiento legal que rige la materia tributaria, el cálculo sobre base presunta respecto del

impuesto sobre Ingresos Brutos, resulta una facultad perfectamente habilitada por el Código Fiscal en su artículo 4I de su actual redacción.-

Ataca el decisorio del a-quo por entender que con la emisión de los certificados de deudas, es más que suficiente para acreditar el extremo que se invoca, desestimando la apreciación hecha por el a-quo en cuanto a que el informe suministrado por A.R.B.A. obrante a fojas 70/73 nada diga a cerca del tributo que en autos se reclama.-

4.- CONSIDERACION DE LAS QUEJAS

4-a.- Por una cuestión metodológica y en base a como habré de opinar en cuanto a la admisibilidad de la pretensión que desarrollar, infra, he de abordar en primer lugar el planteo de inconstitucionalidad esgrimido por la Sindicatura con respecto al artículo 4I del Código Fiscal.-

4-c.- La sentencia que ha de dictarse debe tener en cuenta los efectos particulares e institucionales que presenta el caso.-

En estos supuestos, la decisión debe fundarse en una razonable ponderación de los principios constitucionales en juego, y en una adecuada consideración de las consecuencias económicas y sociales de la decisión que debe tomarse, ya que la finalidad esencial apunta a contribuir con la paz social. La verdadera misión que tiene el Tribunal en casos de relevancia institucional, no es averiguar la verdad, ni practicar silogismos, sino adoptar una decisión que permita apaciguar los conflictos, fundándose en argumentos constitucionales razonables, verificables y que tengan en cuenta los

consensos sociales vigentes en el momento de tomarla.-

Los instrumentos que se utilicen para lograr este objetivo deben ser, en términos constitucionales, lo menos lesivos posible. En este sentido, se ha dicho que la inconstitucionalidad es una vía extrema a la que sólo debe acudir en ausencia de otra alternativa que permita una solución justa manteniendo el ordenamiento vigente.-

La resolución del conflicto requiere una extrema prudencia dado que en la forma en la que se decida la cuestión, podría extermarse la protección del interés privado, afectándose seriamente el interés público comprometiéndose la percepción en término de las rentas fiscales o bien podría ampararse una actividad del Estado que vulnere los derechos individuales de los contribuyentes.-

4-c.- En un reciente fallo emitido por el Juzgado de Primera Instancia Contencioso Administrativo del Departamento Judicial de La Plata (Causa n° 17.359, in re “Consejo Sup. del Colegio de Abogados de la Provincia de Buenos Aires c/ Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires s/ Pretensión Anulatoria” de fecha 8 de Julio de 2009), el Señor Magistrado -en el marco de una medida cautelar-, ha tenido ocasión de pronunciarse en los siguientes términos, que estimo convenientes reproducir a los fines de dilucidar la cuestión bajo análisis. Así, sostuvo que, con relación al procedimiento de determinación del impuesto, el régimen anterior a la sanción de la ley 13.850, establecía que la citada determinación se llevaría a cabo me-

dante la presentación de Declaraciones Juradas, tanto respecto de los anticipos, como de la obligación anual (arts. 183 y ss del CF); más luego, la ley 13.850 sustituyó el artículo 182 del Código Fiscal disponiendo que: El gravamen se ingresará úmediante anticipos mensualmente liquidados por la autoridad de aplicación. Para reglar el procedimiento de determinación de los anticipos, ARBA dictó la R.N. N° III/08, la cual dispone que esa administración “tomará en consideración la información vinculada al contribuyente, las declaraciones juradas presentadas, la información proporcionada por los agentes de recaudación y demás datos obtenidos a través de otros organismos públicos o privados (art. 5), considerando ...las retenciones, percepciones y otros pagos a cuenta informados por los agentes de recaudación y sufridas por el contribuyente, que se encuentren registrados en su base de datos.” (art. 6).-

La liquidación así efectuada por ARBA -conforme al citado reglamento- ha de estar disponible para el contribuyente en el sitio de Internet de la autoridad de aplicación (art. 9, 10 y 11). Pero la citada publicidad no releva a la administración de expresar, mediante el acto administrativo respectivo, la determinación de oficio del anticipo, con los requisitos establecidos por la legislación vigente (Decreto-Ley 7647/70 y Código Fiscal), para permitir al contribuyente el conocimiento de los elementos mínimos e indispensables inherentes al ejercicio de su derecho de defensa (forma de cálculo, elementos que se tomaron en consideración, operaciones vinculadas, la

base de imposición, alícuota aplicable, etcétera).-

De la forma en que ha quedado implementado el nuevo sistema, imposibilita a los contribuyentes conocer cuáles han sido estos antecedentes, afectando de esta forma, la garantía del debido proceso adjetivo (art. 18 CN), toda vez que la utilización de fórmulas vagas e imprecisas en la reglamentación impugnada (vgr. que la determinación del anticipo se lleva a cabo con la “información cierta” que posee el organismo, “las percepciones o retenciones del período” informadas, etc.), sin precisar concretamente los datos tomados en cuenta por la entidad para la cuantificación de la obligación fiscal, brindan a los actos determinativos, un fundamento sólo aparente, vulnerando así elementales normas y principios procedimentales.-

Súmase a lo dicho que el artículo 41 del Código Fiscal de la Provincia de Buenos Aires, también cae en ese vacío conceptual al referir que se conozcan “...determinaciones de oficio la medida en que presuntivamente les corresponde tributar...”.-

El Diccionario de la Real Academia Española tiene como sinónimos a los vocablos “presunción”, “supuesto” o “hipótesis”, estableciendo que resultan ser la suposición de algo posible o imposible para sacar una conclusión. Además, el antónimo de “cierto” es “incierto”, y como definición de éste último dícese que es algo que resulta inconstante, no seguro, no fijo (R.A.E., 22ª Edición).-

Traspoladas estas definiciones al derecho, tenemos que, por un lado las leyes fijan

tributos sobre bases de cálculo ciertas (Ej. impuesto inmobiliario como resultado del valor de los bienes - inmobiliario, automotores), pero además, existen normas -tal como la que emerge del artículo 41 del Código Fiscal de la Provincia de Buenos Aires y cuya constitucionalidad aquí se debate- en las cuales el Estado queda habilitado para tomar una base incierta, inconstante, no segura, no fija, lo que redundará en incertidumbre para el contribuyente que debe pagar.-

Así es que entiendo que el sistema establecido en el artículo 41 del Código Fiscal de la Provincia de Buenos Aires, vulnera principios elementales contemplados en la Carta Magna de la Nación (art. 17 y 18 de la Const. Nac.), amparando que se exijan importes que no guarden debida relación y/o proporción con la obligación fiscal prevista en la ley y sus parámetros de liquidación (en tal sentido C.S.J.N. Fallos 324:4226).-

No debe perderse del horizonte que ante un proceso concursal -tal como el caso de autos-, existe una situación patrimonial del deudor en la cual se evidencia un descalabro de sus cuentas, lo que conlleva a que pese al esfuerzo que éste pueda poner en abonarlas, debe recurrir a la Justicia para su determinación y forma de pago. Así es como, la ley exige como requisito para la iniciación de un proceso de esta naturaleza que se determine la fecha de cesación de pagos, es decir el punto a de partida del desequilibrio entre el debe y el haber (art. II de la Ley 24.522).-

Es decir que en una sana interpretación de la normativa concursal, es el Juzgador

quien debe extremar el cuidado para la determinación de los créditos en beneficio de la totalidad de la masa de acreedores, ya que el patrimonio del deudor constituye la prenda común para responder a las deudas por él contraídas.-

El Código Fiscal al establecer la base imponible por Ingresos Brutos, da una aproximación de su definición diciendo que se trata del gravámen que habrá de determinarse sobre el valor o monto total devengados en concepto de venta de bienes, remuneraciones totales obtenidas por servicios, retribución por la actividad ejercida, intereses obtenidos por préstamos o en general de las operaciones realizadas (art. 161 del C. F.), es decir que siempre toma como parámetros situaciones fácticas de fácil comprobación y no situaciones presuntas.-

Lo que conlleva que al permitirse al Estado determinar su acreencia tomando la base que el artículo 41 del Código Fiscal Provincial lo habilita, vulnera seriamente no sólo el derecho de defensa de quien debe pagar ese tributo incierto y sin el debido contralor, sino también el del resto de sus acreedores.-

Si bien con la declaración de inconstitucionalidad que propongo podría verse afectado el normal desenvolvimiento de la recaudación fiscal que hasta hoy se lleva adelante, ello no pretende impedir de manera alguna que el Estado provincial deje de percibir los montos correspondientes por Ingresos Brutos que los contribuyentes adeudan, sino dejar sin efecto la modalidad para el cálculo de dicho impuesto, permitiéndosele al Fisco continuar con la recaudación, -más

no conforme artículo 41 del Código Fiscal de la Provincia de Buenos Aires que habla de base presunta-, debiendo ser la base de cálculo siempre cierta, es decir que permita al contribuyente deudor el debido contralor y el respeto de la defensa en juicio sea en sede administrativa o judicial, conociendo de antemano la deuda -aunque sea mínimamente- a la cual habré de hacer frente.-

Debo dejar en claro que con mi propuesta al acuerdo, no revierto doctrina alguna de esta misma Sala en lo concerniente al objeto o causa de la obligación fiscal o a los intereses debidos al fisco decididos en la causa N° 64.680, "Municipalidad de Avellaneda s/ Incidente de Verificación Tardío en autos Lamponi Luis H. - Quiebra", RSD-315-bis-07 del mes de septiembre de 2007" y causa N° 65.624, "Arcidiácono Juan s/ Quiebra - Incidente de Revisión promovido por A.F.I.P.- D.G.I.", RSD-162-2008 del mes de mayo de 2008, respectivamente.-

Esta es mi propuesta al Acuerdo y, en consecuencia, VOTO POR LA AFIRMATIVA.-

A la misma primera cuestión, el Dr. Basile, dice:

Más allá de compartir en un todo lo expresado por mi estimado colega preopinante, me permito sumar algunos argumentos a lo dicho por el Doctor Tabernero.-

Sabido es que en nuestro país, el legislador tiene competencia exclusiva en la elaboración de la política financiera del Estado y, en consecuencia, es éste quien ha de determinar la medida en que las diferentes categorías de contribuyentes deben aportar para la formación del erario (SCBA, I II83 S

3I-5-1988, in re “Nida S.A. c/ Provincia de Buenos Aires s/ Inconstitucionalidad del decreto 211/83”, Pub. AyS 1988-II, 330; SCBA, I 1181 S 16-8-1988, in re “Licade S.A. s/ Demanda de inconstitucionalidad”, Pub. AyS 1988-III, 131).-

Es decir que para el particular caso de los Ingresos Brutos que deben abonarse, debe tenerse en consideración la capacidad económica de los contribuyentes y no permitir lo que mediante el sistema implementado por el artículo 4I del Código Fiscal se ha transformado en una simple presunción efectuada unilateralmente por el Estado frente a una situación extraordinaria que configura la cesación de pagos dentro de un proceso concursal.-

Así es que en el procedimiento administrativo sancionador como en el procedimiento penal se debe tener en cuenta que resulta legalmente exigible que el hecho imponible se encuentre adecuadamente demostrado mediante pruebas directas, valoradas en forma expresa, primero por el funcionario y luego por el juez, teniendo en cuenta las reglas de la sana crítica. En consecuencia, las normas de remisión (presunciones absolutas y ficciones), las disposiciones supletorias, las normas de valoración y las reglas de presunción, no son trasladables a ese ámbito para establecer la existencia de una infracción o delito ni para determinar la cuantía del impuesto dejado de declarar. A esta conclusión -la que comparto plenamente- fue a la que se arribó en el IIº Congreso Tributario organizado por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad de Buenos Aires.-

En consecuencia a la misma primera cuestión, VOTO TAMBIEN POR LA AFIRMATIVA.-

A la segunda cuestión, el Dr. Taberero dice:

En virtud a como se ha decidido el anterior interrogante, carece de virtualidad el tratamiento de éste.-

ASI LO VOTO

A la misma segunda cuestión, el Dr. Basile, compartiendo fundamentos VOTA EN EL MISMO SENTIDO.-

Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente

- SENTENCIA -

En el Acuerdo logrado ha quedado establecido que la normativa que dimana del artículo 4I del Código Fiscal de la Provincia de Buenos Aires (texto ordenado por Res. Min. Ec. 120/04 y modif. por Ley 13.731, pub. B.O. 26/10/07), es inconstitucional, no correspondiendo el tratamiento de la apelación oportunamente deducida por la aquí incidentista.-

En cuanto a la imposición de costas dada la naturaleza de la cuestión aquí tratada -inconstitucionalidad de una norma-, las mismas deben ser soportadas en el orden causado (SCBA, I 1434, s 30-3-1993, autos “Fiscal de Estado de la Provincia de Buenos Aires s/ Inconstitucionalidad del Decreto nº 2138/89), difiriéndose la regulación de honorarios correspondientes para su oportunidad.-

POR ELLO, declárase inconstitucional el artículo 41 del Código Fiscal de la Provincia de Buenos Aires (texto ordenado por Res. Min. Ec. I20/04 y modif. por Ley 13.731, pub. B.O. 26/10/07), no correspondiendo abordar la apelación oportunamente deducida por la incidentista. Costas de Alzada en el orden causado. Regístrese, notifíquese y, consentida o ejecutoriada, vuelvan los autos al juzgado de origen.-

Dres. Rodolfo Miguel Taberero y Norberto Horacio Basile

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

1. Confirma sanción de destitución de Escribano, por el Juzgado Notarial.

ACUERDO

En la ciudad de La Plata, a 10 de septiembre de 2008, habiéndose establecido, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 2078 que deberá observarse el siguiente orden de votación: jueces de la Suprema Corte de Justicia en acuerdo ordinario para pronunciar sentencia definitiva en la causa C. 85.670, “Barbarito, Graciela María. Registro de contratos públicos nro. 55 de La Matanza. Causa 239.042”.

ANTECEDENTES

La Sala I de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de La Plata confirmó la decisión del Juzgado Notarial que había aplicado la sanción de destitución (fs. 602/612).-

Se interpuso, por Graciela María Barbarito, recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley (fs. 615/625).-

Dictada la providencia de autos y encontrándose la causa en estado de pronunciar sentencia, la Suprema Corte resolvió

plantear y votar la siguiente

CUESTION

¿Es fundado el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley?

VOTACION

A la cuestión planteada, el señor Juez doctor Pettigiani dijo:

I.- La Cámara confirmó el fallo que había impuesto la sanción de destitución a la escribana.

Basó su decisión, en lo que interesa al recurso, en que:

a) Resulta inadmisibles que la apelante se agravie de que la señora Jueza notarial haya hecho incapié en su desconocimiento o incorrecta interpretación de algunas normas jurídicas (fs. 606).

b) Son impropias las exteriorizaciones de la apelada en el sentido de que no concuerda – sin más – con los criterios del Juez Notarial, pues tales expresiones no configuran una crítica razonada y concreta de las partes pertinentes del pronunciamiento

atacado, sino un mero disentir con aquella que descalifican como expresión de agravios a los pasajes que la albergan (fs. 606).

c) La sentencia apelada pasa a considerar las faltas que se puntualizan, las que no resultan conmovidas por los agravios, toda vez que:

I. El apelante recurre a argumentos inaudibles tales como que no hubo dolo o falta de ética en el desempeño de la notaria, ni perjuicios para las partes o terceros o que no se afectó la validez del acto o la seguridad jurídica, cuando todas las conductas de la sancionada indiscutiblemente han perfilado faltas punibles, previstas en la ley, de gravedad suficiente para afectar la seguridad jurídica y constatadas por actas de inspección con resguardo de su derecho de defensa, y si no hubo perjuicios para las partes o terceros, esa contingencia no le quita entidad a las faltas cometidas (fs. 608/680).

2. En lo que concierne a la pretendida conculcación de derechos de raigambre constitucional por la sanción impuesta, la Corte Suprema ha destacado que no se vulnera el derecho de trabajar y la garantía de la propiedad, en tanto importa una razonable interpretación de la reglamentación del ejercicio profesional notaria (fs. 610).

3. Las citas doctrinarias y jurisprudenciales transcriptas por la apelante lejos de poner en relieve la desproporcionalidad de la sanción, la justifican, porque la irresponsabilidad y persistente desobediencia de los preceptos jurídicos por parte de la escribana, que por su condición de fedatario público debió respetar escrupulosamente, motivaron la sanción aplicada por la señora Jueza Nota-

rial a quien mediante su conducta desaprensiva puede perjudicar los intereses que la comunidad le confiara (fs. 610 vta. / 611).

4. Si bien es cierto que la apelante ha incurrido en algunos casos en faltas menores y que apreciadas por separado tal vez hubieran merecido una penalización más leve, su inusitada cantidad junto a la comisión de las reiteradas faltas graves ya señaladas demuestran sin hesitación que aquella vulneró numerosas disposiciones del Código Civil, del decreto ley 9020/78 y de la Ley 17.801 y que carece de las condiciones mínimas indispensables para ejercer el elevado ministerio que el Estado le confiara (fs. 4611).

II. Contra esta decisión se alza la escribana denunciando la conculcación del art. 384 del Código Procesal Civil y Comercial, 64, 86 incs. 2 y 4 del decreto 9020/1978; 14, 14 bis, 17, 18, 28 y 33 de la Constitución Nacional. Aduce la existencia de abuso en el pronunciamiento. Hace reserva del caso federal.

Expresa en suma que:

a) La ausencia de dolo o falta de ética en el obrar del notario, como la inexistencia de consecuencias dañosas derivadas de las faltas incurridas, pone en evidencia –contrariamente a lo concluido por la Cámara– la desproporción entre la sanción de destitución aplicada y la conducta analizada, configurándose irrazonabilidad por exceso de punición (fs. 621 vta. / 622).

b) La destitución es la sanción más grave que puede aplicársele a un notario y responde por ende a razones de extrema importancia. Sólo en los casos verdaderamente graves o de necesidad manifiesta puede de-

jarse de lado la garantía de la inamovilidad. Siendo que las faltas atribuidas a la notario no revisten en modo alguno la entidad suficiente para aplicar la gravísima sanción, lo que se desprende de la sola lectura de las faltas endilgadas el fallo deber ser casado (fs. 622 vta./623).

c) El art. 64 del decreto ley 9020 muestra las distintas opciones para sancionar el comportamiento de un escribano que no ha tenido en casi treinta años de ejercicio las notas requeridas para justificar la aplicación de dicha extrema medida (fs. 623).

d) La doctrina de la Corte Suprema establece que no cabe prescindir en la consideración de la conducta reprochada al escribano de sus antecedentes personales y profesionales. La pena de mayor entidad debe limitarse a los casos en que la gravedad de la infracción no genere duda con respecto a que el sumariado carece de las exigencias éticas y profesionales necesarias para cumplir con la función de fedatario público (fs. 623 vta.).

e) La destitución decidida carece de fundamentación suficiente y revela una ostensible afectación de garantías constitucionales que asisten a la notario (fs. 624).

III. El recurso no puede prosperar.

No se encuentra discutida la comisión de las reiteradas faltas por parte de la notaria recurrente —remitiéndome a tales efectos, por razones de brevedad, a la descripción realizada en los pronunciamientos del Juez Notarial y de la Cámara —, centrándose la crítica en la aplicación a tales irregularidades de la sanción de destitución.

En torno a este tema, se ha expresado que la responsabilidad disciplinaria de los

escribanos “se origina en violaciones, de índole puramente profesional, de prescripciones dictadas para asegurar la eficiencia de las funciones notariales, y en la inobservancia de los principios de ética profesional y de los inherentes a decoro en la institución a que pertenecen los escribanos. El fundamento de este tipo de responsabilidad reside en la necesidad de asegurar el adecuado cumplimiento de las obligaciones propias de la profesión notarial. “Por ella se tiende a mantener — afirma Falbo — el debido funcionamiento del servicio, lo cual se trata de alcanzar mediante la aplicación de sanciones autorizadas por el ordenamiento jurídico” (Conf. Perrino, Pablo. “Responsabilidad disciplinaria de los escribanos”, Ed. Depalma, Bs. As., 1993, pág. 10).

Sostiene la recurrente en apoyo de su pretensión recursiva que las faltas no han causado daños a terceros, debiéndose puntualizar en tal sentido que la falta que comete un escribano debe ser juzgada independientemente de que hubiere causado un perjuicio al cliente, por no debe olvidarse que en ésta materia no se trata de juzgar una supuesta nulidad del acto otorgado, sino de apreciar el incumplimiento de los deberes que le corresponden al notario como oficial público (arts. 997 y ss. C.C.) (Causa “Ochoa, Carlos Miguel, Machain, Gonzalo S. Juzgado Notarial”, Cám. Civ. y Com. 2º, Sala III, La Plata, sent. Del 20-VI-1991).

El concepto de perjuicio sólo es utilizado en el campo de la responsabilidad civil o penal, pero no en lo que hace al aspecto administrativo, que involucra el juzgamiento de una conducta profesional, donde sólo

son relevantes las cuestiones que hacen a las obligaciones funcionales de los escribanos, al correcto ejercicio de la función notarial (Conf. Expíe. Sup. Not. 289/81, “C. de E. s/Comunica irregularidades en certificaciones de firmas E.F.M.”, resol. Del Trib. Sup. Not. Del 27-VI-1981), ambas citadas en Perrino, Pablo Esteban, opus citada, pág. 62.

Habiendo decretado la destitución la señora Jueza Notarial, el pronunciamiento confirmado por la Cámara, resulta aplicable mutatis mutandi la doctrina de esta Corte que expresa que la autoridad administrativa tiene amplias facultades para valorar y calificar los hechos y determinar las sanciones, cuando no se ha demostrado que la decisión impugnada se encontraba viciada de arbitrariedad o absurdo (Conf. Causa B. 48.985, sent. Del 20-XI-1985). Doctrina que adquiere mayor sentido en esta instancia de revisión extraordinaria, que por cierto es mucho más acotada que aquella donde se ha originado, es decir, en el ámbito de la competencia ordinaria de esta Corte.-

Recordemos que cuando se pretenden impugnar las conclusiones de un pronunciamiento sobre las cuestiones fácticas de la litis no basta con presentar la propia versión del recurrente sobre el mérito de la misma tal como sucede en las presentes circunstancias. Es menester realizar un juicio crítico de los razonamientos desarrollados en aquél y demostrar que padecen de un error grave y manifiesto que ha derivado en conclusiones contradictorias, incoherentes o inconciliables con las constancias objetivas que resultan de la causa (Conf. Ac. 42.675, sent, del I-VIII-1989; Ac. 44.240,

sent. Del 28-V-1991; Ac. 49.972, sent. Del I-III-1994; Ac. 57.395, sent. Del 17-X-1995; Ac. 57.417, sent. Del 18-III-1997; Ac. 64.944, sent. del 10-XI-1998; Ac. 58.939, sent. del 23-III-1999; Ac. 67.007, sent. del 16-II-2000 en “D.J.B.A.” 158-67, entre muchos otros).-

A ello debemos sumar que puesto que la facultad que se atribuye a los escribanos de dar fe a los actos que celebren conforme a las leyes, constituye una concesión del Estado acordada a los notarios con registro, es obvio que la reglamentación a que puede someterse el ejercicio de ésta profesión ofrece un aspecto esencial, pudiendo revocarse aquel atributo cuando la conducta del escribano se aparta de los parámetros que la ley establece para tutelar el interés público comprometido; todo lo cual lleva a declarar la validez constitucional de los textos legales que dispongan la sanción de destitución, pues en este caso no es el Estado quien caprichosamente retira la facultad asignada, sino el sujeto quien voluntariamente se margina al dejar de cumplir los deberes a su cargo (Conf. Corte Suprema, “Colegio de Escribanos de la Capital Federal s. situación planteada con la matriculación de la escribana D.N., matrícula ...”, “El Derecho”, 181-1081).-

Ese mismo Tribunal, y en sentido concordante, ha expresado que la facultad que se atribuye a los escribanos de dar fe a los actos y contratos constituye una concesión del Estado por lo que la sanción de destitución prevista en el art. 52 inc. “f” de la Ley 12.990, lejos de ser arbitraria o desnaturalizar el derecho constitucional de

trabajar, guarda adecuada proporción con la necesidad de tutelar el interés público comprometido (Fallos 311:506, “Recurso de hecho deducido por Juan Héctor Estrada en la causa Estrada, Juan Héctor (Tit. Reg. N° 3) s/Expte. Sup. Not. N° 950 bis/86”).- Por todo ello, doy mi voto por la **negativa**.-

A la cuestión planteada, el señor Juez doctor Hitters dijo:

Adhiero al voto de mi distinguido colega, el doctor Pettigiani dejando aclarado que la mención que se hace de los alcances de la revisión en esta materia (v. ap. III, 5° párrafo, con cita mutatis mutandi de la causa B. 48.985) debe entenderse como referida a la competencia casatoria de este Tribunal para la discusión de aspectos de hecho y prueba y no de la jurisdicción ordinaria contencioso administrativa (v. sobre el punto mi voto en la causa B. 55.191, sent. Del 16-XII-1997).-

Voto por la **negativa**.

A la cuestión plantada, al señor Juez doctor Soria dijo:

Adhiero al voto de mi distinguido colega doctor Pettigiani. Sin embargo, me permito efectuar una salvedad respecto del punto III, quinto párrafo de la citada opinión, en cuanto alude a la doctrina sentada en la causa B. 48.985 (sent. Del 20-XI-1985) y reiterada en las causas B. 55.191 (“Espilman”, sent. Del 16-XII-1997) y B. 58.465 (“Ituarte”, sent. Del 28-IX-1999), de cuyos términos me he apartado, entre otras, en mi voto en la causa B. 59.078, (sent. Del 28-V-2003).-

Bajo tales consideraciones, y teniendo en cuenta que en el sub examine, la recurrente no controvierte la existencia de las numerosas faltas constadas en el ejercicio de su función notarial, ciñendo su queja a cuestionar por absurda, arbitraria e irrazonable la sanción de destitución confirmada por el a quo – vicios que encuentro ausentes en el caso- doy mi voto por la **negativa**.-

El señor Juez doctor **Genoud**, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor Soria, votó la cuestión planteada también por la **negativa**.-

Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente

SENTENCIA

Por lo expuesto en el acuerdo que antecede, se rechaza el recurso extraordinario interpuesto, con costas (art. 289, C.P.C.C.)

El depósito previo de \$ 2.500, efectuado a fs. 614, queda perdido para el recurrente (art. 294, Cód. cit.), debiendo el tribunal dar cumplimiento a lo dispuesto por los arts. 6 y 7 de la Resolución 425/2002 (texto Resol. 870/2002).-

Notifíquese y devuélvase.



IV - *Legislación*

LA LEY DE NAVEGACIÓN 20.094 Y SUS ANTECEDENTES

Por Decreto-Ley 5496, del 6/5/1959, el Poder Ejecutivo designa al Profesor Titular de la Universidad de La Plata, y reconocido especialista en esta materia, Dr. Atilio Malvagni, para que redactara una Ley General de la Navegación; e invita a diversas entidades relacionadas con la actividad navegatoria y con el Derecho de la Navegación, a incorporarse a una Comisión Asesora, Consultiva y Revisora. Tal proyecto, con las modificaciones introducidas por la citada comisión, fue publicado oficialmente en 1962.

El Proyecto Malvagni constituyó una regulación integral del Derecho de la Navegación; en la Exposición de Motivos se expresa que se ha seguido la sistematización del Código Italiano de 1942, con relación al Derecho Marítimo. La Comisión, por su parte, manifiesta que las modificaciones introducidas por ella habían sido mínimas, y que contaron con la aprobación del Dr. Malvagni.

Este proyecto constaba de un Capítulo Único en el que agrupaba las disposiciones preliminares: reglas de interpretación, autonomía del Derecho de la Navegación, definición de 'buque' y clasificación de los buques, y ámbito de la aplicación de la ley; y a continuación, se sucedían 6 Libros que regulaban los siguientes temas:

Libro 1º: De las normas administrativas.

Libro 2º: Del ejercicio de la navegación y

del comercio por agua.

Libro 3º: De las normas laborales.

Libro 4º: De las normas procesales.

Libro 5º: De las normas penales, contraven-
cionales y disciplinarias.

Libro 6: De las normas de Derecho Inter-
nacional Privado

El Proyecto Malvagni finalmente no fue sancionado, al quedar suspendido el proceso democrático en 1962.

A todo esto, el 5 de enero de 1961 se sanciona la Ley 15.787, por la cual nuestro país ratificó numerosas convenciones internacionales relativas a esta materia.

Y en 1967 se sanciona la Ley 17.371 (1/8/1967) sobre Trabajo a bordo de los buques de Matrícula Nacional, complementada al año siguiente por la Ley 17.823.

En 1966, durante el gobierno de la Revolución Argentina, a cargo de Onganía, la Secretaría de Estado de Justicia designó una nueva Comisión, a efectos de estudiar el Proyecto Malvagni y elaborar un proyecto que lo tuviera a aquél como base. La nueva Comisión estaba integrada por representantes de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Buenos Aires, del Comando en Jefe de la Armada, de la Prefectura Naval Argentina y del Consejo Nacional de la Marina Mercante.

Concluido el estudio, se elaboró un pro-

yecto que se remitió en consulta a diversos organismos vinculados a esta disciplina; las observaciones provenientes del Ministerio de Obras y Servicios Públicos y del Ministerio de Trabajo, tuvieron como resultado la supresión de los libros relativos a las normas laborales y a las normas penales, contravencionales y disciplinarias.

Surge así el Proyecto definitivo, que se sanciona el 15 de enero de 1973, como Ley N°20.094, y que rige desde el 2 de mayo del mismo año.

La Ley 20.094 consta de 630 artículos, distribuidos en 6 Título, y muchos de éstos subdivididos en Capítulos y Secciones; dichos Títulos son los siguientes:

Título I: Disposiciones preliminares.

Título II: De las normas administrativas.

Título III: Del ejercicio de la navegación y del comercio por agua.

Título IV: De las normas procesales.

Título V: De las normas de Derecho Internacional Privado.

Título VI: Disposiciones complementarias y transitorias.

Tal como lo expresa el art. 622, esta Ley integra el Código de Comercio.

Sin dejar de reconocer el adelanto que sig-

nificó la sanción de esta Ley para nuestro Derecho de la Navegación, no obstante ello es objeto de diversas críticas.

En primer lugar se le critica que el tiempo transcurrido entre el Proyecto Malvagni y la sanción de esta ley, ha hecho que la nueva legislación naciera desactualizada.

Se critica la supresión, que respecto del Proyecto Malvagni, se hiciera de las normas penales y laborales; se formulan también observaciones con relación a la regulación de contrato de transporte de mercaderías, tal como veremos al estudiar ese tema; y también es vista con mal ánimo la incorporación que, en virtud del art. 622 de la Ley, se hace de ella con respecto al Código de Comercio.

Sin embargo, como observa Montiel, estas observaciones no justifican, como lo pretenden algunos autores, «con evidente carencia de seriedad científica, su lisa y llana derogación». Y agrega que toda obra humana es perfectible, y que en este caso corresponde al jurista indicar qué aspectos de la ley deberían ser modificados, teniendo en cuenta las opiniones de quienes realizan la actividad navegatoria o estudian e interpretan el Derecho de la Navegación.

ASPECTOS REGISTRALES DE LA LEY DE NAVEGACION

Por Rubén Augusto Lamber.

Para referirnos al tema, debemos necesariamente ubicarnos en el marco del derecho de la navegación. Y como parte de él, en las tres nociones fundamentales que le sirven de sustento: la de **buque** como cosa; la de navegación como hecho con consecuencias

jurídicas y la de **transporte** como negocio jurídico, por cuanto sin buque no hay navegación, y sin ésta, no existe el transporte.

Como sostuviera Atilio MALVAGNI comentando la obra de José D. RAY (“Concepto de buque en derecho” Ed. Abeledo,

Bs.As. 1956), *“El buque, cosa vehículo, viene a ser así, el núcleo, el germen inicial que engendra todas las instituciones y dentro de ellas, las relaciones jurídicas que, en conjunto armónico, complementándose unas a otras, con un origen y finalidades comunes, dan armonía a la materia”* (LL, T° 86, Secc. Bibliografía, pág. 975)

El buque es una cosa mueble, pero que se distingue hoy, a diferencia de la vieja división entre muebles e inmuebles, por su calidad de “bien registrable”, sobre cuya naturaleza se proyecta toda la actividad publicitaria y sus efectos respecto de terceros. De una vieja definición del citado MALVAGNI, hacemos la aproximación al concepto de buque, para poder referirnos a su compraventa o hipoteca: *“Toda construcción flotante destinada a navegar, cualquiera sea su tamaño (de una tonelada como de veinte mil), su medio de propulsión (fuerza interna o externa como el viento o remolcador) o la navegación que realice (internacional, interprovincial o local). Por otra parte, navegar implica siempre transportar: no se navega sino para transportar. . . mercaderías o pasajeros. . .”* (“Competencia y ley aplicable en materia de navegación” en LL T° 6I, pág. 600)

La ley de navegación 20094 publicada en el Boletín Oficial el 2-3-73 recepta estos principios y en su art. 2 expresa: “Buque es toda construcción flotante destinada a navegar por agua” estableciendo una diferencia por el destino con la “construcción flotante, auxiliar de la navegación, pero no destinada a ella, aunque pueda desplazarse sobre el agua en cortos trechos para el cumplimiento de sus fines específicos”

El buque debe ser individualizado, como lo señala el art. 43 de la L.N. para los “bu-

ques argentinos” y ello se hace, en el orden interno y a todos los efectos legales *“por su nombre, número, puerto de la matrícula y tonelaje de arqueos”*

Como característica de su distinción, el nombre no puede ser igual al de otro buque de las mismas características (art. 44) y la **matrícula** es la inscripción en el registro correspondiente (art. 45). El efecto de esta inscripción es el de conferir al buque naval la nacionalidad argentina y el derecho a enarbolar el pabellón nacional.

A partir de su registración, la ley de navegación distingue por las formalidades a cumplir, los buques de **mas de 10 toneladas** (art. 156) en cuyo supuesto *“todos los actos constitutivos, traslativos o extintivos de la propiedad o de los derechos reales deben hacerse por escritura pública o por documento privado autenticado, bajo pena de nulidad”*

Para los buques de **menos** de diez toneladas, es suficiente el **instrumento privado** con las **firmas de los otorgantes certificadas** e inscripto en el Registro (art. 159).

En ambos casos, conforme a los arts. 158 y 159 de la LN los efectos con relación a terceros se producen a partir de su inscripción, lo que resulta modificado por la ley 19170, Reglamento Orgánico del Registro Nacional de Buques publicada en el Boletín Oficial el 3 de setiembre de 1971, sin que por ello pueda considerarse que se contradice, por cuando la ley de navegación describe un efecto genérico de la inscripción registral, y la de Registro, regula el funcionamiento de esos efectos conforme a circunstancias expresamente tasadas, sobre la base de una interpretación concurrente del documento

que contiene el acto, de por sí publicitario desde lo cartular, con la publicidad registral que es su consecuencia necesaria.

La vida jurídica del buque comienza con la “matriculación”, a cuyo efecto se otorgará una escritura que contendrá los datos de individualización del mismo.

Conforme al art. I de la ley 19170 el Registro Nacional de Buques, depende del comandante en jefe de la armada (Prefectura Naval Argentina) y comprenderá tanto la Matrícula Mercante Nacional como el Registro Especial de Yates, donde se inscribirán obligatoriamente lo buques, embarcaciones o artefactos navales de propiedad estatal o privada que determine la reglamentación” (inc. a). En él se tomará razón de “todo documento por el que se constituya, transmita, declare, modifique o extinga derechos reales sobre buques, embarcaciones o artefactos navales que pertenezcan a la Matrícula Nacional” (inc. b) Luego se refiere a la toma de razón de embargos, interdicciones o cualquier otra alteración del dominio (inc. c); la privación de la libre disponibilidad a las personas (inc. d) y a la expedición de certificaciones respecto de los asientos contenidos (inc. e)

En el art. 7 de la ley 19170 se desarrollan las actividades propias de la división “dominio” del Registro, y entre otras señaladas como susceptibles de anotación, se indican los contratos de **arrendamiento** de buques, embarcaciones o artefactos navales (inc. c) así como las comunicaciones de contratos de prenda efectuadas por el Registro de Créditos Prendarios de la Nación, aclarando “Solamente se tomará nota de estas comunicaciones, que deberán efectuarse con carácter obligatorio, en el caso que se individualicen fehacientemente las em-

barcaciones y que los datos de dominio coincidan con los asientos de éste Registro” Aclaremos además que las prendas solo puede afectar a buques de menos de diez toneladas, dado que los mayores, se afectan con hipoteca naval.

D’ALESSIO cita el artículo 201.0203 del “REGINAVE”, por el que la registración comprende todos los buques mayores de dos toneladas, y agrega: “Los menores de dos toneladas, que se consideran sujetos al régimen común de las cosas muebles (art. 2412 Cód. Civil) (art. 201.0205 del REGINAVE), se matriculan, al solo efecto de su individualización y a los fines administrativos derivados de los acontecimientos de la navegación, en los “Registros jurisdiccionales” de las distintas dependencias de la Prefectura Naval Argentina” (Teoría y Técnica de los Contratos, Instrumentos Públicos y Privados, LL, Bs.As. 2008, Tomo I, ACQUARONE, BENSEÑOR, CASABE, bajo la Dirección de Carlos Marcelo D’ALESSIO, pág. 324) Es requisito esencial de la matriculación, el certificado expedido por la Prefectura Naval Argentina, a través de la Dirección de Policía de Seguridad de la Navegación, por el que además de las características del buque, se expide sobre su aptitud de navegabilidad. Una vez matriculado, nace el buque como cosa sujeta a las distintas transacciones, oponibilidades, derechos, obligaciones, limitaciones o restricciones hasta su extinción por los supuestos previstos en el art. 30 de la LRN.

El efecto de la ley de navegación a partir de la inscripción registral, se produce siempre que no se cumplan los requisitos y exigencias de la ley registral. Pero esta juega con un efecto de retroprioridad ò prioridad

indirecta para garantía de las partes contratantes toda vez que se solicita el certificado registral de los artículos 40 a 42 (LRN) que en los considerandos de la ley 19170 se denomina bloqueo: *“Se determina el plazo llamado de bloqueo, por el cual, desde el momento que se otorga el certificado de estado de dominio para escriturar, hasta pasado los 60 o 75 días según corresponda a partir de esa fecha, toda escritura pública que se otorgue y se inscriba durante ese plazo, se tendrá por registrada a la fecha de su instrumentación. De esta manera se evitan situaciones ambiguas, otorgándose una mayor seguridad a transacciones jurídicas”*

El plazo indicado de 60 o 75 días, resulta de la vigencia que tenga el certificado, que según el art. 41 de la LRN se cuenta desde la cero hora del día de su expedición y será de 15 o 30 días según que el escribano o funcionario público que lo solicita, tenga su domicilio legal en la Capital Federal o fuera de ella.

Firmado el documento en el plazo del certificado, cualquiera sea él, se contarán 45 días desde su otorgamiento para su presentación en el Registro (art. 14 LRN), cumplido con el cual, el documento se considerará registrado desde la fecha de su **instrumentación**. Cuando el art. 41 se refiere al plazo de 60 o 75 días, es la consecuencia de sumar a los 45 días el de vigencia del certificado (15 o 30 días)

En cuanto a la expresión “bloqueo” empleado en los considerandos, no parece ser tal, dado que no se impide la expedición de otros certificados (el art. 42 dice que expedida la certificación el registro tomará nota en el folio respectivo y no dará otra sobre el mismo buque, embarcación o artefacto

naval dentro del plazo de su vigencia mas el plazo a que se refiere el art. 14, **sin la advertencia especial acerca de las certificaciones anteriores que en dicho período hubiere despachado**) con lo que queda claro que la inscripción no queda bloqueada, sino que la calificación la harán los distintos escribanos o funcionarios que pudieran intervenir o las partes involucradas, renunciando a la retro-prioridad o prioridad indirecta a favor de otro solicitante, desistiendo de su pedido, o debidamente apercibido por una orden judicial que impide el otorgamiento bajo la forma de medida de no innovar o mediante embargo, etc.

En definitiva, el registro va a calificar la prioridad al momento de producir la inscripción definitiva del documento, frente a otros que se le pudieran oponer, según la cronología de los distintos asientos.

Fuera de este supuesto especial, la ley registral de buques respeta los principios registrales generales, a saber: 1) el de **prioridad**, para cuyo cumplimiento en el art. 16 se dispone que toda anotación debe contener, bajo pena de nulidad, la **fecha y hora del asiento**, así como los demás datos de individualización de la cosa, naturaleza del acto, partes intervinientes y funcionarios autorizantes del acto, y en el art. 20 se establece que inscripto un título traslativo de dominio, no podrá inscribirse ningún otro de fecha anterior por el que se grave o transfiera la propiedad de un buque, embarcación o artefacto naval.

Se trata del derecho de preferencia en materia de derechos reales, conforme con el cual quien es primero en el tiempo lo es tam-

bién en el derecho (prior tempore potior iure), que llevado al campo de la publicidad registral se materializa en el ingreso en el registro, con las excepciones antes señaladas de la retroprioridad o prioridad indirecta que resulta de la expedición de certificación para actos de transmisión, gravamen o modificación de derechos reales.

Y en cuanto a los derechos reales compatibles, la preferencia se denomina rango, como bien lo señala Juana Beatriz MAZZEI: “El vocablo rango traduce la idea de jerarquía, gradación o secuencia, y dado que es un concepto de relación, hay que relacionarlo con otros derechos para que surja la preferencia o la inferioridad” (Principios Registrales. Tracto Sucesivo Abreviado. Ed. Nova Tesis, Ed. Jurídica, Bs. As. 2005, pág. 48)

2) El principio de **especialidad**, sea mediante la determinación de la cosa, en este supuesto el **buque, embarcación o artefacto naval**, que conforme al inciso 2 del art. 16 se individualizará por el nombre y número de matrícula de cada uno de ellos, arboladura y tonelaje; el del **acto celebrado que se pretende registrar**, reflejado en el inciso 3° del art. 16 (La naturaleza, valor, extensión y condiciones del derecho que se inscriba) y las **personas que son partes en él**, a través del nombre y apellido de la persona o personas a cuyo favor se haga la inscripción (art. 16 inc. 4) y de quien proceden los bienes o derechos (art. 16 inc. 5), así como la individualización del documento que lo contiene: “nombre del escribano público, juez o autoridad que haya pedido u ordenado la anotación” (art. 16 inc. 6°).

3) El principio de **legalidad** hace que lo que se inscriba sea válido y por ello, se ejerce ante

la rogatoria una calificación del documento que ingresa, dado que conforme al art. 25 de la LRN “La inscripción no convalida los actos o contratos que resultan nulos con arreglo a las leyes”

En mérito a ello, la primera calificación es en cuanto a la forma del documento presentado, que por el art. 3° se los enumera así: “...I. **Escritura pública autorizada por:** 1. *Escribanos de Marina existentes.* 2. *Escribanos con jurisdicción en i) Capital Federal y Territorios Nacionales; ii) Provincias que componen la Nación.* II. **Resolución judicial o administrativa, según legalmente corresponda**”

Luego establece que los documentos tienen que reunir las formalidades establecidas por las leyes, en cuyo caso, depende del régimen que regula cada función. En el caso de la notarial, debe tenerse en cuenta que al régimen general establecido por el Código Civil para las escrituras públicas (arts. 997 a 1011) debe agregarse la que en cada demarcación establece la organización y procedimiento notarial, como es la 404 para la Ciudad Autónoma de Bs. As. o la 9020 para la Provincia de Bs.As. De ella depende la forma del protocolo, traslados, y demás exigencias del documento.

En el inc. c) del art. 3° de la LRN se establecen las condiciones de autenticidad y fuerza fideifaciente: “*Revestir el carácter de auténticos y hacer fe por sí mismos o con otros complementarios en cuanto al contenido que sea objeto de la registración, sirviendo inmediatamente de título de dominio, derecho real o asiento practicable.*”

Finalmente, el art. 3° en su inciso d) establece las exigencias para los instrumentos privados, cuando estos sean admisibles, (embarcaciones de menos de 10 toneladas):

firmas de los otorgantes certificadas por escribanos públicos o autoridad nacional o provincial competente.

La segunda calificación del registrador está referida en el art. 15 de la LRN, estableciendo el exámen de la legalidad de las formas extrínsecas del documento, desde un doble aspecto: a) lo que resulte del documento presentado para su inscripción y b) lo que resulte de los asientos registrales.

Se impone en esta calificación un cotejo de ambos elementos, por cuanto tanto el titular como la cosa y el derecho, no deben resultar incompatibles con lo registrado que se pretende modificar.

4) El principio de **tracto sucesivo**, que quedó en parte esbozado al referirnos al principio de legalidad, por cuanto para conocer éste, debemos pasar por la calificación, y en la misma encontramos la necesidad de cotejo de la identidad de la cosa y continuidad de la titularidad del derecho. La primera esta afirmada en el art. 16 inciso 2° de la LRN y la segunda del inciso 5° de este artículo y del art. 17 cuando señala que *“No se registrará documento en el que aparezca como titular del derecho, una persona distinta de la que figura en la inscripción precedente. De los asientos existentes en los folios que correspondan, deberá resultar el perfecto encadenamiento del titular del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación de las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.”*

5) El principio del **tracto abreviado**, que parece ser una excepción al anterior, aunque parte de la doctrina lo considera como una modalidad del tracto sucesivo.

La razón de su regulación es la inutilidad de algunos asientos, por el solo hecho de

mantener una continuidad que resulta obvia a través de la debida relación de los antecedentes en el documento que se pretende inscribir (art. 19 LRN) y que a la par de los regulados por el art. 16 de la ley 17801, resultan del art. 18 de la LRN. Es evidente que cuando los jueces, herederos declarados o sus representantes otorgaren documentos en cumplimiento de contratos celebrados por el causante o su cónyuge sobre bienes registrados a su nombre, carece de importancia publicitar la adquisición por los herederos, por cuanto el negocio, patrimonialmente no pasa por ellos y lo que se registra es el derecho adquirido por el que contratará con el causante o su cónyuge. Por ello, para quienes sostienen que es una excepción al tracto, no parece darles razón el hecho de que el negocio patrimonial no es de ellos y sólo ejecutan, si no es el juez que lo hace, una obligación de hacer que el causante no cumplió por la imposibilidad generada por su muerte.(Inciso a) del art. 18 LRN).

En el segundo supuesto, el negocio es de los herederos pero en situación de comunidad de bienes que resulta de su participación como tales de la universalidad jurídica creada por la herencia. Si bien transmiten bienes del causante, no titularizan su derecho por medio de la partición, sino que lo transmiten directamente, sirviendo como materia partitiva el dinero que reciben por ello y no la cosa transmitida, titularizada a nombre del causante. Por tanto el tracto, tampoco es una excepción, sino que a través de la relación de la situación particular planteada por la herencia, pasa a los adquirentes.(Inciso b) del art. 18 LRN)

En el tercer supuesto, la partición tiene reglas especiales en que los bienes adjudicados a los herederos, no los reciben de sus coherederos, sino directamente del causante, como resulta del art. 3503. Por tanto, que razón existiría para registrar a nombre de los herederos que no se adjudican, cuando no pasa por ellos la titularidad, sino a través de la herencia, y por tanto de la inscripción registral del causante. (Inciso c) art. 18 LRN)

El último supuesto, el de las instrumentaciones simultáneas de negocios jurídicos referidos al mismo objeto, aunque hubieran intervenido distintos funcionarios, marca la impronta de la inutilidad de la doble registración. ¿Para qué registrar aquello que deja de tener oponibilidad en el mismo acto en que se recibe?

En verdad el verdadero tracto sucesivo resulta de la relación misma contenida en el

documento que se inscribe como lo exige el art. 19 de la LRN, y lo abreviado es una mera ficción de una pretendida exactitud de asientos sucesivos sin significación jurídica alguna. Se abrevia lo inútil, lo innecesario, que por ello mismo, no desplaza al principio de “tracto sucesivo” y que solo opera como una modalidad de aquel, como lo sostenía Miguel N. FALBO (Doctrina general del tracto sucesivo en el Derecho Inmobiliario Registral Argentino, en Rev. Not. N° 854) Otros principios registrales podrían señalarse por su similitud con la registración inmobiliaria, pero para este supuesto, hemos tratado de reseñar lo más destacado para su aplicación en la materia.

Archivo enviado desde LexisNexis OnLine Citar Lexis: N° LBUELY13744. Buenos Aires.

LEY 13744 INDUSTRIA. PARQUES INDUSTRIALES

Agrupamientos Industriales. Creación. Funcionamiento. Régimen, sanc. 03/10/2007; promul. 26/10/2007; publ. 09/11/2007

Esta norma ha sido parcialmente vetada por el decreto 3027/2007. El texto observado se halla en bastardilla.

El Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires sancionan con fuerza de ley:

TÍTULO I:

ÁMBITO DE APLICACIÓN Y

OBJETO

Art. I. Establécese el régimen de creación y

funcionamiento de Agrupamientos Industriales, aplicable en todo el territorio de la provincia de Buenos Aires.

Art. 2. Entiéndase por Agrupamientos Industriales los predios habilitados para el asentamiento de actividades manufactureras y de servicios, dotados de infraestructura, servicios comunes y equipamiento apropiado para el desarrollo de tales actividades.

Los Agrupamientos Industriales se tipifican en las siguientes categorías, conforme se establece en el cap. I del tít. III de la presente:

- a) Parque Industrial
- b) Sector Industrial Planificado
- c) Area de Servicios Industriales y Logística:

- d) Incubadoras de Empresas
- e) Unidades Modulares Productivas
- f) Parque o Zonas Industriales no exclusivas.

TÍTULO II: DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I: CREACIÓN DE UN AGRUPAMIENTO INDUSTRIAL

Art. 3. La solicitud de aprobación de un proyecto destinado a la creación, modificación o ampliación de un Agrupamiento Industrial podrá ser realizada, en forma independiente o conjunta por:

- a) Persona Jurídica.
- b) Asociación Gremial Empresaria.
- c) Municipio, Provincia de Buenos Aires y/o Gobierno Nacional.

Art. 4. El proyecto de Agrupamiento Industrial a ser evaluado por la Autoridad de Aplicación, deberá contener la documentación que certifique la titularidad de las tierras, o encontrarse comprendido en los términos del art. 26 inc. d y los Informes de Factibilidad Municipal. Asimismo, el proyecto deberá contar con información referida a:

- a) Tipo de Agrupamiento y denominación propuesta para el mismo.
- b) Medidas y superficie total del predio.
- c) Aptitud hidráulica del predio.
- d) Planimetría con la subdivisión del predio en parcelas y distribución de acceso y calles internas, en condiciones de presentar ante la Dirección Provincial de Geodesia.
- e) Detalle referido a la provisión actual y proyectada de los servicios (comunicacio-

nes, agua, energía eléctrica, gas, etc.) y sus redes de distribución interna.

f) Detalle del tratamiento y conducción de efluentes pluviales e industriales a cuerpo receptor.

g) Requerimientos particulares que establezca la reglamentación de acuerdo al tipo de Agrupamiento.

Art. 5. Entiéndase por Informe de Factibilidad Municipal, el documento expedido por el Municipio donde se ubicará el proyecto indicando la conveniencia del mismo y su realización de acuerdo a las condiciones establecidas en la presente ley.

Art. 6. Los Agrupamientos Industriales oficiales podrán tener como denominación el nombre del Partido o Localidad en que se sitúen. Ningún Agrupamiento Industrial Privado o Mixto podrá tener como denominación el nombre del Partido o Localidad en que se lo emplace, excepto que coincida con el nombre de la persona jurídica que lo promueve.

Art. 7. La aprobación del proyecto por parte de la Autoridad de Aplicación, mediante acto administrativo, habilita al solicitante a iniciar las obras especificadas en el mismo.

Art. 8. Presentado el final de obra y el proyecto de Reglamento de Administración y Funcionamiento, la Autoridad de Aplicación deberá evaluar el mencionado reglamento y la correspondencia entre las obras realizadas y el proyecto aprobado. En caso de que tal evaluación sea satisfactoria, la Autoridad de Aplicación propondrá al Poder Ejecutivo Provincial su reconocimiento mediante acto administrativo.

En el reglamento de Administración y Fun-

cionamiento, previamente aprobado por la Autoridad de Aplicación, se establecerá como mínimo:

- a) Organización y funcionamiento de la Administración.
- b) **Proporciones en los gastos comunes del Agrupamiento Industrial que correspondan a cada parcela industrial o unidad funcional.**
- c) Condiciones, derechos y obligaciones referentes al uso de los bienes y servicios de uso común.
- d) Competencias de la Provincia o Municipalidad cuando fueran promotores del Agrupamiento.
- e) Condiciones específicas de funcionamiento de acuerdo al tipo de Agrupamiento Industrial.

Art. 9. El reconocimiento concedido mediante acto administrativo del Poder Ejecutivo Provincial habilitará al promotor del Agrupamiento a adjudicar parcelas o unidades funcionales dentro de los límites del mismo.

CAPÍTULO II: ADMINISTRACIÓN

Art. 10. La Administración del Agrupamiento Industrial estará a cargo de un Ente Administrador sin fines de lucro, con adhesión obligatoria de los titulares de dominio. Su registro deberá ser realizado por la Dirección Provincial de Personas Jurídicas, previa aprobación por parte de la Autoridad de Aplicación.

En los Agrupamientos Industriales Oficiales y Mixtos, el sector público promotor deberá formar parte del Ente.

En los Agrupamientos Industriales subdivididos con arreglo a la ley 13512, el Reglamento de Copropiedad y Administración será suficiente instrumento para la constitución del Ente, debiendo ajustarse a las condiciones mínimas que establece el art. 25 y tramitar la aprobación del texto previo a su otorgamiento.

El Registro de la Propiedad tomará nota en los asientos dominiales pertinentes de la vigencia y restricciones que el Reglamento establezca y la afectación de cada parcela al Agrupamiento Industrial.

Art. 11. La incorporación de los adquirentes al Ente Administrador se producirá progresivamente a partir de la adjudicación de las parcelas o unidades funcionales.

CAPÍTULO III: DOMINIO Y TRANSFERENCIAS

Art. 12. El régimen de dominio, transferencia y administración de los inmuebles que integren un Agrupamiento Industrial se regirá por el Código Civil, sus leyes complementarias, la presente ley y las reglamentaciones que en consecuencia se dicten.

Art. 13. Se garantizará el ejercicio pleno del dominio de la parcela industrial o de la unidad funcional aprobada, que forme parte del Agrupamiento Industrial sin establecer otras limitaciones a su titular, que las que surgen de las leyes nacionales, provinciales y/o normas municipales vigentes y de la presente ley.

El propietario podrá disponer o gravar con derechos reales su inmueble siempre que no afecte, de modo alguno, las partes de uso co-

mún y hubiera cumplimentado con el proyecto de obras sustento de su radicación.

Los impuestos, tasas y contribuciones que correspondan a cada parcela industrial o unidad funcional serán de exclusivo cargo de su propietario.

Art. 14. En los Agrupamientos Industriales Oficiales o Mixtos, el incumplimiento de la ejecución de las obras facultará a reclamar la inmediata restitución de los bienes a su titular por la vía del proceso sumarísimo. En tales supuestos el magistrado interviniente podrá, con carácter de medida cautelar ordenar la restitución anticipada mientras se sustancia el proceso en los casos de abandono, intrusión o si la demora pudiere ocasionar perjuicios.

Art. 15. En todos los casos constituye una obligación inexcusable del titular de dominio el pago de las expensas comunes o extraordinarias que por su parcela o unidad funcional se devenguen. Los arrendatarios deberán declarar expresamente el conocimiento de las normas aplicables al inmueble y su sometimiento a éstas y al Reglamento de Administración pertinente. Esta obligación no libera al propietario del bien quien será solidariamente responsable con su inquilino del cumplimiento.

Art. 16. El diseño de un Agrupamiento Industrial que resulte de la refuncionalización de una planta industrial en desuso podrá mantener la unidad parcelaria de origen o realizar una subdivisión con arreglo a la ley 13512 . En tal caso la Autoridad de Aplicación determinará las condiciones en referencia a espacios verdes, ancho mínimo de calles y demás aspectos.

Art. 17. Los escribanos intervinientes en las transferencias de dominio deberán dejar constancia de las restricciones que la presente ley, su reglamentación y el reglamento de administración y funcionamiento de cada Agrupamiento Industrial establezca y requerir del administrador previo al acto, un certificado de libre deuda de expensas comunes y extraordinarias.

Art. 18. Exceptúase de la aplicación del decreto ley 9533/1980 y modificatoria, a los Agrupamientos Industriales Oficiales o Mixtos que para la ejecución de sus obras opten por concesionarlas.

Las concesiones no podrán extenderse por un plazo mayor a treinta (30) años incluidas sus prórrogas, vencido el cual la propiedad de las obras quedará consolidada en cabeza del concedente, sin derecho a reclamo alguno por parte del concesionario por ninguna causa o concepto vinculado con las mismas. El Poder Ejecutivo Provincial establecerá los requisitos y condiciones que deberán cumplir y los supuestos de extinción, sanciones por incumplimiento o rescisión contractual.

Art. 19. Los titulares de dominio de las fracciones de terreno destinadas a calles internas, bienes y servicios de uso común reservadas al cumplimiento de fines oficiales, deberán ceder mediante la planimetría aprobada estos espacios a favor de la Municipalidad o la provincia de Buenos Aires, según corresponda.

Art. 20. Las calles interiores del Agrupamiento Industrial, los bienes de uso común y los reservados por la Provincia o la Municipalidad respectiva para el cumplimiento de sus fines, serán de exclusiva propiedad

de la Provincia o Municipalidad según corresponda y su explotación o utilización se llevará a cabo con cargo a los titulares de las parcelas industriales componentes del Agrupamiento Industrial.

CAPÍTULO IV: SANCIONES

Art. 21. Las sanciones por infracciones a la presente ley serán:

1. Apercibimiento
2. Multa que tendrá un mínimo de cinco (5) y un máximo de quinientos (500) sueldos básicos de la categoría inicial de la Administración Pública de la Provincia de Buenos Aires
3. Clausura.

Art. 22. La utilización de las denominaciones reservadas en esta ley para los distintos Agrupamientos Industriales o cualquier otra que pudiera inducir a error o generar confusión con relación a las características del emprendimiento, sin perjuicio de la sanción que por encuadrarse en otra norma le pudiere caber al infractor, dará lugar a la aplicación de apercibimiento o multa al titular de dominio, al intermediario y a las personas que hubieran participado del hecho. En los casos de personas jurídicas, serán solidariamente responsables el presidente, gerente, apoderado o autoridad de la misma. Toda transgresión al reglamento de administración y funcionamiento de un Agrupamiento Industrial constituye un hecho punible en los términos y condiciones que establezca la reglamentación.

Art. 23. El procedimiento para aplicación de

las sanciones será el establecido en el decreto ley 7647/1970 de Procedimientos Administrativos de la Provincia de Buenos Aires.

TÍTULO III: DISPOSICIONES ESPECIALES

CAPÍTULO I: TIPOS DE AGRUPAMIENTOS INDUSTRIALES

Art. 24. Tipifíquese a los Agrupamientos Industriales en cinco (5) categorías, a saber:

- a) Parque Industrial: Es una porción delimitada de la Zona Industrial, diseñada y subdividida para la radicación de establecimientos manufactureros y de servicios, dotada de la infraestructura, equipamiento y servicios, en las condiciones de funcionamiento que establezca el Poder Ejecutivo Provincial.
- b) Sector Industrial Planificado: Es una porción delimitada de la Zona Industrial, diseñada y subdividida para la radicación de establecimientos manufactureros y de servicios dotada de las condiciones de infraestructura que determine el Poder Ejecutivo Provincial.
- c) Área de Servicios Industriales y Logística: Son los agrupamientos de servicios complementarios para las industrias, que cuenten con las condiciones de equipamiento, infraestructura y servicios que determine el Poder Ejecutivo Provincial.
- d) Incubadoras de Empresas: Es aquel espacio físico diseñado para el asentamiento transitorio de microempresas o pequeñas empresas manufactureras o de servicios, que

cuenten con las condiciones de equipamiento, infraestructura y servicios que determine el Poder Ejecutivo Provincial, pudiendo localizarse en forma independiente o dentro de otro Agrupamiento Industrial, incluyendo aquellas microempresas o pequeñas relacionadas con la incubadora de empresa, en tanto se haya excedido el espacio físico destinado a su funcionamiento.

e) Unidades Modulares Productivas: Serán espacios para instalaciones vinculadas a procesos tecnificados, que podrán ubicarse en áreas rurales y/o complementarias (zonas industriales y/o mixtas), siempre vinculadas a caminos de acceso o rutas.

f) Parques o Zonas Industriales no exclusivas: serán aquellas preexistentes a la fecha de sanción de la presente ley que no se ajustan a las definiciones de los incisos anteriores.

CAPÍTULO II: CLASIFICACIÓN DE AGRUPAMIENTOS INDUSTRIALES

Art. 25. Los Agrupamientos Industriales definidos en los incs. a), b), c) y d) del art. 24 de acuerdo al sector al que pertenecen sus empresas, se clasifican en:

a) Generales: son los destinados al asentamiento de todo tipo de actividades manufactureras y de servicios. En estos supuestos no será necesario adicionarle denominación especial alguna.

b) Sectoriales: son aquellos destinados a radicar empresas que pertenezcan a un mismo rubro de producción industrial o sus afines, el cual será definido en el acto administrativo de aprobación del respectivo Agrupamiento.

c) Científicos y/o Tecnológicos: son aque-

llos destinados a la radicación de empresas orientadas al desarrollo de tecnología o a la producción de bienes de alto contenido tecnológico que adicionalmente cuenten o se encuentren vinculados con centros y/o laboratorios de investigación, pudiendo prestar servicios directos o remotos a empresas localizadas dentro o fuera del Agrupamiento.

Art. 26. Los Agrupamientos Industriales, en función de quien propicie la iniciativa, se clasifican en:

a) Oficiales: serán los promovidos y gestionados por el gobierno de la Provincia de Buenos Aires, de las Municipalidades y/o de la Nación.

b) Privados: serán los promovidos y gestionados por iniciativas particulares de personas jurídicas.

c) Mixtos: serán los promovidos y gestionados conjuntamente por organismos oficiales y privados.

d) Mixtos promocionales: serán aquellos en los que el Estado aporta los inmuebles a afectarse, sobre el que se transferirá a título oneroso la titularidad dominial a los particulares, una vez que estos hayan realizado la inversión productiva necesaria para el emprendimiento previa certificación de los organismos de contralor, conforme la reglamentación.

Art. 27. Los Agrupamientos Industriales, según el origen de su emplazamiento, se clasifican en:

a) Originarios.

b) Refuncionalización de plantas industriales en desuso.

c) Proyectos sobre parcelamientos existentes,

adaptables al concepto de diseño y constitución de alguno de los tipos de agrupamiento industrial previstos en el art. 24 .

CAPÍTULO III: PARQUES INDUSTRIALES Y SECTORES INDUSTRIALES PLANIFICADOS

Art. 28. La creación, ampliación o cambio de denominación de acuerdo a lo establecido en los arts. 24 , 25 y 26 de Parques Industriales y Sectores Industriales Planificados se formalizará mediante decreto del Poder Ejecutivo Provincial cuando se encuentren reunidos los requisitos establecidos en la presente ley y en su decreto reglamentario.

Art. 29. Con posterioridad al dictado del decreto de creación, los Parques Industriales Oficiales o Mixtos cumplimentarán la exigencia del recaudo previsto por la ley 11459 y modificatoria a través de la Autoridad de Aplicación de la misma, quién realizará los estudios con el fin de expedir el certificado de Aptitud Ambiental.

Art. 30. Las ampliaciones de Parques Industriales Privados y Mixtos requerirán la expedición de un nuevo certificado de Aptitud Ambiental para el dictado del decreto, en el caso de los Parques Industriales Oficiales no se requerirá un nuevo certificado de Aptitud Ambiental cuando:

- a) La superficie propuesta y aprobada por la Autoridad de Aplicación de la presente ley no supere el cincuenta por ciento (50%) de la aprobada originalmente.
- b) Estuviera previsto su concreción en eta-

pas previamente al dictado de la ley 11459 y modificatoria.

La Autoridad de Aplicación de la ley 11459 y modificatoria, no inhibirá el funcionamiento de los Agrupamientos y de las empresas en funcionamiento y con trámite de habilitación durante la etapa de evaluación de los nuevos informes de Aptitud Ambiental.

CAPÍTULO IV: ÁREAS DE SERVICIOS INDUSTRIALES Y LOGÍSTICA

Art. 31. La aprobación de acuerdo a lo establecido en los arts. 24 , 25 y 26 se realizará mediante resolución Ministerial cuando se encuentren reunidos los requisitos establecidos en la presente ley y en su decreto reglamentario.

CAPÍTULO V: INCUBADORAS DE EMPRESAS

Art. 32. La aprobación de acuerdo a lo establecido en los arts. 24 , 25 y 26 se realizará mediante resolución Ministerial cuando se encuentren reunidos los requisitos establecidos en la presente ley y en su decreto reglamentario.

Art. 33. La subdivisión parcelaria del espacio físico destinado a uso común y al privativo de cada empresa se registrá por lo dispuesto en la Ley de Ordenamiento Territorial y de Uso del Suelo vigente o con arreglo a la ley 13512 según el caso. La Autoridad de Aplicación podrá establecer excepciones en lo referente a medidas y superficies mínimas o máximas, creando la

Incubadora de Empresas cuando lo considere necesario o conveniente de acuerdo a las políticas de desarrollo industrial.

Las Incubadoras de Empresas no requieren para su asentamiento ubicarse en zona industrial exclusiva.

Art. 34. El asentamiento de empresas no podrá ser en ningún caso definitivo. Los contratos de locación entre la administración del agrupamiento industrial y la empresa a radicarse no podrán tener plazos inferiores a tres (3) años de duración, y en todos los casos deberán contar con la facultad para la empresa de rescisión unilateral luego de transcurridos los primeros seis (6) meses.

Ningún contrato de locación, incluidas sus prórrogas podrá habilitar a la empresa a permanecer dentro de la incubadora por más de seis (6) años.

En este tipo de emprendimiento no serán admisibles los comodatos y las cláusulas que contraríen lo precedente se considerarán automáticamente reemplazadas por éstas.

Art. 35. En las Incubadoras de empresas públicas o mixtas los contratos de concesión deberán establecer un plazo mínimo de tres (3) años y un máximo de seis (6) años incluidas las prórrogas. Son de aplicación a las Incubadoras de Empresas y a las empresas que en ellas se radiquen, lo previsto en los arts. 25 y 26 de la presente ley.

CAPÍTULO VI: UNIDADES MODULARES PRODUCTIVAS

Art. 36. Las Unidades Modulares Productivas podrán ubicarse en áreas rurales o

complementarias, circundantes a localidades de baja población y contar con caminos de acceso o rutas.

Art. 37. La Autoridad de Aplicación de la presente ley establecerá la infraestructura mínima que deberán tener y aprobará su localización y diseño general con la previa opinión del Municipio respectivo.

CAPÍTULO VII: ZONAS INDUSTRIALES

Art. 38. Las Zonas Industriales estarán constituidas por las tierras delimitadas por el Municipio de acuerdo a la Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo vigente. La Autoridad de Aplicación llevará un registro de la zonificación existente, a cuyo fin cada Municipio deberá remitirle dentro de los treinta (30) días, de sancionada la presente ley, fotocopia autenticada de la ordenanza respectiva y en idéntico plazo cualquier modificación que en el futuro realice.

Art. 39. Las Zonas Industriales para su subdivisión deberán presentar el proyecto de loteo ante la Dirección de Geodesia, quien se expedirá sobre su factibilidad y previo a la aprobación de la planimetría requerirá de la Autoridad de Aplicación la Disposición que habilite el emprendimiento. Este acto administrativo deberá citarse entre las notas del plano.

TÍTULO IV: DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Art. 40. Ratifícase la existencia en todo el territorio provincial de los siguientes Agru-

pamientos Industriales:

a) Parques Industriales Oficiales: Azul, Bahía Blanca, Bragado, Carlos Casares, Comirsa (Complejo Industrial Ramallo San Nicolás), Coronel Suárez, Chivilcoy, General Pueyrredón, Junín, La Plata, Lincoln, Epibam (ex Cantábrica), Olavarría, Pergamino, Tandil, Tres Arroyos.

b) Parques Industriales Privados: Campana S.A. (Campana), C.I.P.O. (Centro de Industriales Parque Oks Escobar), C.I.R.2 (Centro Industrial Ruta 2 Berazategui), Tortuguitas (Malvinas Argentinas), Lago Verde S.A. (Pilar).

c) Sectores Industriales Planificados Oficiales: Alberti, Adolfo Alsina, Ayacucho, Benito Juárez, Bolívar, Coronel Dorrego, Coronel Pringles, Dolores, General Belgrano, General Paz, General Pinto, General Rodríguez, Hipólito Yrigoyen, Laprida, Mercedes, Monte, Navarro, Necochea, Rauch, Roque Pérez, Saavedra, Saladillo, Suipacha, Trenque Lauquen, Veinticinco de Mayo, Médanos Villarino, y el Polígono Industrial y Polo Tecnológico y de Servicios de Berisso.

d) Sector Industrial Planificado Mixto: Almirante Brown.

Art. 41. Los Agrupamientos Industriales existentes registrarán su funcionamiento por las normas vigentes al momento de su aprobación.

Los Entes Administradores aprobados mediante normas anteriores a la promulgación de la presente, mantendrán su vigencia. La Autoridad de Aplicación podrá solicitar la adecuación de sus reglamentos a la presente ley cuando lo estime necesario basado en razones de conveniencia.

Aquellos que no cuenten con Reglamento de Administración a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, deberán sujetarse a las normas que esta contiene a tal fin.

Art. 42. La Autoridad de Aplicación de la presente ley será designada por el Poder Ejecutivo.

Art. 43. La presente ley, deberá ser reglamentada dentro de los sesenta (60) días de sancionada.

Art. 44. Derógase el decreto ley 10119/1983

Art. 45. Comuníquese al Poder Ejecutivo
Passaglia Chaves Giannettasio Rodríguez

PARQUES INDUSTRIALES. Algunas reflexiones.

No obstante la semejanza por su naturaleza jurídica a los Barrios Cerrados, difiere sustancialmente por el objeto perseguido en el emprendimiento.

Las características comunes: predio con cerramiento que no solo marca la delimitación física del inmueble, sino también el control de acceso al mismo; estructura que

permita la propiedad exclusiva sobre el lote o unidad y participación de los propietarios en los sectores, espacios, bienes y servicios comunes, formando ambos sectores un todo inescindible desde el punto de vista jurídico-funcional; entidad con personería jurídica que nuclea a los propietarios de lotes; obligación de pagar gastos comunes; re-

Por Rubén Augusto Lamber.

glamento con las pautas de funcionamiento y sanciones disciplinarias, regulación de los derechos de admisión y exclusión y la reglamentación del ejercicio de los derechos de los copropietarios en cuanto a las limitaciones y restricciones en miras del bien comunitario. (Conforme síntesis de Marcelo DE HOZ en “Conjuntos Inmobiliarios: Barrios Cerrados, Clubes de Campo, Parques Industriales y otras Urbanizaciones Especiales” en Revista de Derecho Privado y Comunitarios, 2002-2, Propiedad Horizontal, Ed. Rubinzal-Culzoni, pág. 7)

De la sola lectura de la ley provincial I3744, aparece como reconocido el sistema de parcelas independientes con una sociedad propietaria de los lugares y cosas de uso común, con un reglamento que regula su funcionamiento, o mediante aplicación de la ley I3512, integrado por unidades funcionales y lugares y cosas comunes de los mismos propietarios, cuyo funcionamiento resulta del Reglamento de copropiedad.

Esa duplicidad resulta del art. 9° de la ley I3744: Art. 9. *“El reconocimiento concedido mediante acto administrativo del Poder Ejecutivo Provincial habilitará al promotor del Agrupamiento a adjudicar parcelas o unidades funcionales dentro de los límites de mismo.”* Unas y otra conforme a la reglamentación que se apruebe, tendrán regulado un sistema de pago de expensas del que se ocupa el art. 15: *“En todos los casos constituye una obligación inexcusable del titular de dominio el pago de las expensas comunes o extraordinarias que por su parcela o unidad funcional se devenguen. Los arrendatarios deberán declarar expresamente el conocimiento de las normas aplicables al inmueble y su sometimiento a éstas y al Regla-*

mento de Administración pertinente. Esta obligación no libera al propietario del bien quien será solidariamente responsable con su inquilino del cumplimiento. El dominio de las parcelas o unidades individuales no tendrá mas limitaciones que las que resulten del propio reglamento: *“Art. 13. Se garantizará el ejercicio pleno del dominio de la parcela industrial o de la unidad funcional aprobada, que forme parte del Agrupamiento Industrial sin establecer otras limitaciones a su titular, que las que surgen de las leyes nacionales, provinciales y/o normas municipales vigentes y de la presente ley.”* Estas restricciones o limitaciones al dominio deberán tener la debida publicidad cartular para el pleno conocimiento del derecho: *“Art. 17. Los escribanos intervinientes en las transferencias de dominio deberán dejar constancia de las restricciones que la presente ley, su reglamentación y el reglamento de administración y funcionamiento de cada Agrupamiento Industrial establezca y requerir del administrador previo al acto, un certificado de libre deuda de expensas comunes y extraordinarias”* El último párrafo del art. 10 amplía la publicidad en el ámbito registral: *“El Registro de la Propiedad tomará nota en los asientos dominiales pertinentes de la vigencia y restricciones que el Reglamento establezca y la afectación de cada parcela al Agrupamiento Industrial.*

Conforme con la citada ley Provincial, el Estado tiene el control tanto de los lugares asignados para el desarrollo de la actividad industrial, como el cumplimiento de las exigencias básicas para ello: *“Art. 4. El proyecto de Agrupamiento Industrial a ser evaluado por la Autoridad de Aplicación, deberá contener la documentación que certifique la titularidad de las*

tierras, o encontrarse comprendido en los términos del art. 26 inc. d y los Informes de Factibilidad Municipal. Asimismo, el proyecto deberá contar con información referida a: a) Tipo de Agrupamiento y denominación propuesta para el mismo. b) Medidas y superficie total del predio .c) Aptitud hidráulica del predio. d) Planimetría con la subdivisión del predio en parcelas y distribución de acceso y calles internas, en condiciones de presentar ante la Dirección Provincial de Geodesia. e) Detalle referido a la provisión actual y proyectada de los servicios (comunicaciones, agua, energía eléctrica, gas, etc.) y sus redes de distribución interna. f) Detalle del tratamiento y conducción de efluentes pluviales e industriales a cuerpo receptor. g) Requerimientos particulares que establezca la reglamentación de acuerdo al tipo de Agrupamiento”. Con relación a la aplicación de la ley 13512, como ya lo anticipáramos, es forzada tanto en los “Barrios Cerrados” como en los “Parques Industriales” no obstante su practicidad, razón por la cual, compartimos el criterio de Jorge R. CAUSSE, cuando propicia la reforma del sistema para la afectación cuando el propietario de un inmueble constituya el derecho real de propiedad horizontal , **siempre que tenga por objeto unidades consistentes en pisos,**

departamentos, locales u otros espacios determinados de aquél, susceptibles de aprovechamiento independiente por su naturaleza o destino, con salida a la vía pública directamente o por un pasaje común. La propiedad de una unidad lleva aneja la copropiedad sobre el terreno, las partes y cosas de uso común del inmueble, o indispensables para mantener su seguridad. . .En los parques industriales que se sometan al régimen de propiedad horizontal, sólo serán necesariamente comunes las partes del terreno destinadas a vías de acceso y comunicación e instalaciones de uso compartido, con sus accesiones. . .”(“Fórmulas escriturarias para Parques Industriales y Cementerios Privados” en CUADERNO del SEMINARIO de la ACADEMIA NACIONAL DEL NOTARIADO, LAUREANO ARTURO MOREIRA, 8 y 9 setiembre de 1994, pág. 15).

Complementan la legislación en la Provincia de Buenos Aires, la ley 13656 de Promoción Industrial, y su decreto reglamentario 523 del 2008, así como el decreto 3027 de 2007, que veta alguno de los artículos de la ley 13744, a la que nos referimos al comienzo.

LEY 26413.REGISTRO DEL ESTADO CIVIL Y CAPACIDAD DE LAS PERSONAS

Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires

Sistema Orgánico de Información Notarial - SOIN 2008
Legislación Nacional - Cabezal I3 N° I3

La Plata, octubre de 2008.

OBJETO

Ley N° 26.413. Se establece que todos los actos o hechos que den origen, alteren o modifiquen el estado civil y la capacidad

de las personas deberán inscribirse en los correspondientes registros de las provincias, de la Nación y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

REGISTRO DEL ESTADO CIVIL Y CAPACIDAD DE LAS PERSONAS **Ley Nº 26.413**

Sancionada: Septiembre, 10 de 2008. Promulgada de Hecho: Octubre, I de 2008.

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina reunidos en Congreso, etc. sancionan con fuerza de Ley:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1º - Todos los actos o hechos que den origen, alteren o modifiquen el estado civil y la capacidad de las personas, deberán inscribirse en los correspondientes registros de las provincias, de la Nación y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Corresponde al Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas, proporcionar los datos necesarios para que se elaboren las estadísticas vitales, correspondientes a nacimientos y defunciones, defunciones de niños menores de un año, defunciones fatales, matrimonios, divorcios, filiaciones y adopciones.

Art. 2º - El Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas será organizado por los gobiernos provinciales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y estará a cargo de un director general, el que deberá poseer título de abogado.

Art. 3º - En los centros donde no existan oficiales públicos encargados del registro, la dirección general asignará tal carácter a los funcionarios del lugar y/o creará oficinas móviles, que tendrán a su cargo las inscripciones de los actos y hechos atinentes a este organismo.

Art. 4º - Cuando para el cumplimiento de las obligaciones emergentes de la presente ley, fuere menester el auxilio de la fuerza pública, el oficial público del registro está facultado para requerirla.

CAPÍTULO II

Sistemas de registro

Art. 5º - El Registro se llevará mediante un asiento en un libro que podrá ser conformado con folios individuales numerados que resguarden las exigencias de seguridad, del cual se tomará copia ya sea en forma manual, micro- filme, archivo informático u otro sistema similar. Esta copia deberá ser suscripta por el oficial público. El original y la copia así obtenida, tendrán carácter de instrumento público, así como también las fotocopias o partidas que se expidan sobre la base de dichos asientos originales o sus copias. Las partidas deberán ser autenticadas por autoridad competente. Los nacimientos, matrimonios, defunciones o incapacidades se registrarán en libros por separado, sin perjuicio de que, por vía administrativa, se habiliten otros para el asiento de hechos cuyo registro resulte necesario.

Art. 6º - Las inscripciones se registrarán en libros con textos impresos, y las páginas serán fijas y numeradas correlativamente.

De cada tomo se confeccionará un índice alfabético en el que se consignarán todas las inscripciones, tomando, al efecto, la primera letra del apellido del inscrito; en los matrimonios, el apellido de cada contrayente por separado; y en las defunciones de mujer casada, el apellido de soltera.

Art. 7° - El último día hábil de cada año, o el último día del año en las guardias de nacimiento, matrimonio o defunción, se cerrarán los libros de Registro, certificando el oficial público correspondiente, al final de los mismos, el número de inscripciones y páginas útiles e inutilizadas que contienen. Se procederá a copiarlos en la forma establecida en el artículo 5°. El original deberá permanecer en la dirección general y la copia en un lugar diferente.

Art. 8° - Si el ejemplar original o la copia a que se refiere el artículo 5° resultare extraviado o destruido total o parcialmente, la dirección general dispondrá de inmediato se saque copia de la copia de seguridad del archivo informático o del ejemplar que quede según corresponda, firmándose la inscripción por el oficial público competente. Si resultaren extraviados o destruidos total o parcialmente los dos ejemplares, la dirección general deberá dar cuenta inmediata del hecho al juez competente, sin perjuicio de lo cual dispondrá todas las medidas tendientes a la reconstrucción de las inscripciones destruidas o extraviadas, utilizando para ello las pruebas que constaren registradas en reparticiones públicas o privadas. Asimismo, se publicarán las fechas correspondientes a los ejemplares destruidos o

extraviados, de modo tal que los interesados o sus derechohabientes puedan colaborar en la tarea de reconstrucción aportando los datos que obrasen en su poder.

Art. 9° - Los libros, microfilmes, archivos informáticos u otro sistema similar que se adopte, no podrán ser entregados a persona alguna. Para ser exhibidos a terceros deberá acreditarse un interés legítimo. La autoridad competente encargada de su custodia será responsable de la destrucción o pérdida de los mismos, si le resultare imputable.

CAPÍTULO III

Inscripciones

Art. 10 - Las inscripciones se registrarán, una después de la otra, en orden numérico y cronológico, debiendo ser suscriptas por el oficial público y los intervinientes, previa lectura de su texto a los legítimamente interesados y exhibición, en caso de ser solicitadas. Si alguno de los comparecientes no supiere o no pudiere firmar, deberá hacerlo otra persona en su nombre dejándose debida constancia. En este supuesto deberá acreditarse identidad conforme lo establecido en el artículo 18, previa colocación de la impresión del dígito pulgar derecho del compareciente al pie del acta.

Art. 11 - En las inscripciones podrán usarse abreviaturas y guarismos con excepción de los datos esenciales, que deberán consignarse íntegramente.

Art. 12 - No podrán hacerse raspaduras y

las enmiendas, testados y entre líneas serán salvados antes de firmar, de puño y letra, por el oficial público interviniente.

Art. 13 - No podrán consignarse en las inscripciones enunciaciones improcedentes o que no deban declararse con arreglo a la ley.

Art. 14 - Los oficiales públicos no podrán autorizar las inscripciones que se refieran a sus parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad. Serán reemplazados por el Subrogante legal y, a falta de éste, por un funcionario designado al efecto.

Art. 15 - Registrada una inscripción, la misma no podrá ser modificada sino en virtud de resolución o disposición de autoridad competente.

Art. 16 - Para registrar inscripciones en representación de otra persona, deberá acreditarse la personería mediante documento idóneo, cuyas características serán determinadas por cada dirección general, el que será rubricado por el oficial público y firmado por el representante.

Art. 17 - Cuando se suspenda una inscripción se expresará la causa de la suspensión y para continuarla se efectuará una nueva poniéndose notas de referencia.

Art. 18 - En las inscripciones se debe consignar nombre, apellido, domicilio y número de documento nacional de identidad de todo interviniente.

Si alguno de ellos careciere de este último se

dejará constancia agregando su edad y nacionalidad, debiendo suscribir la inscripción DOS (2) testigos que lo posean y declaren sobre la identidad de aquél. Asimismo, se consignará la impresión del dígito pulgar derecho del indocumentado.

Art. 19 - Cuando a juicio del oficial público no pueda registrarse una inscripción, por no llenar los requisitos legales, deberá darse al interesado una constancia de la presentación y se formulará de inmediato la pertinente consulta a la dirección general para su resolución definitiva.

Art. 20 - Si el oficial público tuviese conocimiento de la existencia de un hecho que debió ser inscripto y no lo fue dentro del término legal, lo hará saber de inmediato a la dirección general, a los efectos previstos en los artículos 87 y 89 de la presente ley.

Art. 21 - Todo documento que sirva de base para registrar o modificar una inscripción deberá ser archivado bajo el número de la misma.

Art. 22 - La documentación que haya servido de base para registrar inscripciones deberá conservarse a perpetuidad. La que no fuere esencial para su validez podrá ser destruida mediante resolución o disposición de la dirección general; el tiempo de su conservación será fijado por la reglamentación no pudiendo ser ésta menor de CINCO (5) años.

CAPÍTULO IV

Constancias de las inscripciones

Art. 23 - Los testimonios, copias, certificados, libretas de familia o cualesquiera otros documentos expedidos por la dirección general y/o sus dependencias que correspondan a inscripciones registradas en sus libros o en las copias a que se refiere el artículo 5° y que lleven la firma del oficial público y sello de la oficina respectiva, son instrumentos públicos y crean la presunción legal de la verdad de su contenido en los términos prescritos por el Código Civil. Esta documentación no podrá retenerse por autoridad judicial o administrativa ni por entidades o personas privadas debiendo limitarse a tomar constancias o certificar, por cualquier medio fehaciente, el contenido de los mismos, a los efectos a que hubiere lugar. La única excepción a esta disposición, será la referida al acto de identificación, en que el acta de nacimiento podrá ser retenida por el Registro Nacional de las Personas para acreditar la matrícula individual de la persona identificada.

Art. 24 - Ninguna constancia extraída de otro registro que el del estado civil y capacidad de las personas, tendrá validez en juicio para probar hechos o actos que hayan debido inscribirse en él, salvo los documentos que expida el Registro Nacional de las Personas, en ejercicio de sus facultades.

CAPÍTULO V

Notas de referencia

Art. 25 - Toda modificación del contenido de las inscripciones deberá ser suscripta por el oficial público, y se registrará mediante nota de referencia, correlacionándola con

sus antecedentes. Las comunicaciones pertinentes, deberán efectuarse a las direcciones generales, provinciales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, donde se encuentre inscripto el asiento de origen dentro del plazo de VEINTE (20) días hábiles.

CAPÍTULO VI

Libretas de familia

Art. 26 - El Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas donde se hubiere celebrado o inscripto el matrimonio origen de la familia de que se trate, expedirá libretas de familia numeradas de las cuales no habrá sino un solo tipo, sin distinción de categorías. Su texto lo establecerá la dirección general, debiendo preverse en su contenido el asiento del matrimonio, el nacimiento de los hijos del mismo y las defunciones. No se entregarán libretas en las que no se hubiere asentado el matrimonio de sus titulares.

CAPÍTULO VII

Nacimientos

Art. 27 - Se inscribirán en los libros de nacimientos:

- a) Todos los que ocurran en el territorio de la Nación. Dicha inscripción deberá registrarse ante el oficial público que corresponda al lugar de nacimiento;
- b) Aquellos cuyo registro sea ordenado por juez competente;
- c) Los que ocurran en buques o aeronaves de bandera argentina ante el oficial público del primer puerto o aeropuerto argentino

de arribo. Los que ocurran en lugares bajo jurisdicción nacional;

- d) Las nuevas inscripciones dispuestas como consecuencia de una adopción plena;
- e) Los reconocimientos.

Art. 28 - La inscripción de los nacimientos con intervención de los progenitores deberá efectuarse dentro del plazo máximo de CUARENTA (40) días corridos contados desde el día del nacimiento. Vencido dicho plazo se inscribirá de oficio dentro del plazo máximo de VEINTE (20) días corridos. En el supuesto de nacimientos ocurridos fuera de establecimientos médico-asistenciales sin intervención de profesional médico, la dirección general podrá por disposición o resolución motivada, admitir la inscripción cuando existan causas justificadas fehacientemente, hasta el plazo máximo de UN (1) año, previa intervención del Ministerio Público.

Art. 29 - Vencidos los plazos indicados en el artículo precedente, la inscripción sólo podrá efectuarse por resolución judicial para cuyo dictado los jueces deberán cumplimentar los siguientes recaudos:

- a) Certificado negativo de inscripción de nacimiento emitido por el registro civil del lugar de nacimiento;
- b) Certificado expedido por médico oficial en el que se determine la edad y la fecha presunta de nacimiento;
- c) Informe del Registro Nacional de las Personas, en su caso, donde conste si la persona cuyo nacimiento se pretende inscribir está o no identificada, matriculada o enro-

lada; determinándose mediante qué instrumento se justificó su nacimiento;

- d) Declaración bajo juramento de DOS (2) testigos respecto del lugar y fecha de nacimiento y el nombre y apellido con que la persona es conocida públicamente;
- e) Otras pruebas que se crea conveniente exigir en cada caso.

Art. 30 - Están obligados a notificar el hecho del nacimiento en forma inmediata, remitiendo al registro civil del lugar el certificado médico de nacimiento, con las características previstas en los artículos 33 y 34:

- a) Los directores, administradores, o persona designada por autoridad competente del establecimiento asistencial, hospicios, cárceles u otros establecimientos análogos de gestión pública o privada, respecto de los nacimientos ocurridos en ellos;
- b) La autoridad encargada de llevar el registro de los hechos acaecidos a bordo, a los que se refiere el artículo 27 inciso c), mediante copia certificada de libro de abordaje que deberá presentar al registro civil del primer puerto o aeropuerto argentino de arribo, dentro de los CINCO (5) días hábiles.

Art. 31 - Están obligados a solicitar la inscripción de nacimiento:

- a) El padre y/o la madre;
- b) A falta de ellos, los parientes directos de la madre o cónyuge en primer grado ascendente o colateral;
- c) El Ministerio Público de Menores en el caso de recién nacidos que hubieran sido expuestos.

Art. 32 - El hecho del nacimiento se probará:

- a) Los nacimientos ocurridos en establecimientos médicos asistenciales de gestión pública o privada, con certificado médico con las características de los artículos 33 y 34 de la presente ley, suscripto por el médico, obstétrica o agente sanitario habilitado al efecto que hubiere atendido el parto;
- b) Los nacimientos ocurridos fuera de establecimiento médico asistencial, con atención médica, del mismo modo que el anterior;
- c) Los nacimientos ocurridos fuera de establecimiento médico asistencial, sin atención médica, con certificado médico emitido por establecimiento médico asistencial público con determinación de edad presunta y sexo, y en su caso un certificado médico del estado puerperal de la madre y los elementos probatorios que la autoridad local determine. Se requerirá además, la declaración de DOS (2) testigos que acrediten el lugar de nacimiento en la jurisdicción de que se trate, el estado de gravidez de la madre y haber visto con vida al recién nacido, los que suscribirán el acta de nacimiento.

Art. 33 - A los efectos de completar la identificación descripta en el artículo anterior las direcciones generales deben implementar un formulario, prenumerado, denominado “Certificado Médico de Nacimiento” en el que constará:

- a) De la madre: nombre; apellido, tipo y número de documento nacional de identidad,

edad, nacionalidad, domicilio, la impresión dígito pulgar derecha;

- b) Del recién nacido: nombre con el que se lo inscribirá, sexo, edad gestacional, peso al nacer e impresión plantal derecha si el nacimiento ha sido con vida;
- c) Tipo de parto: simple, doble o múltiple;
- d) Nombre, apellido, firma, sello y matrícula del profesional médico u obstétrica o el agente sanitario habilitado que atendió el parto;
- e) Fecha, hora y lugar del nacimiento y de la confección del formulario;
- f) Datos del establecimiento médico asistencial: nombre y domicilio completos;
- g) Observaciones.

Art. 34 - Los gobiernos locales proveerán a las direcciones generales del registro civil los formularios de certificados médicos de nacimientos, prenumerados y que reúnan en su estructura e impresión los requisitos de seguridad que garanticen su inviolabilidad, para su remisión a los registros civiles. Las direcciones generales llevarán el control de su utilización.

Art. 35 - Si al momento del parto la madre no presentare documento que acredite su identidad, deberá hacerlo al dársele el alta médica. En caso de no presentarlo en esa oportunidad se deberá dejar constancia de ello en el formulario de certificado médico.

Art. 36 - La inscripción deberá contener:

- a) El nombre, apellido y sexo del recién nacido;

- b) Localidad y provincia, hora, día, mes y año en que haya ocurrido el nacimiento;
- c) El nombre y apellido del padre y de la madre y tipo y número de los respectivos documentos de identidad. En caso de que carecieren de estos últimos, se dejará constancia de edad y nacionalidad, circunstancia que deberá acreditarse con la declaración de DOS (2) testigos de conocimiento, debidamente identificados quienes suscribirán el acta;
- d) Nombre, apellido, documento y domicilio del declarante;
- e) Marginalmente se consignará el número del documento nacional de identidad del inscripto.

Art. 37 - En el supuesto previsto en el artículo 31 inciso c), se registrará la inscripción del nacimiento por orden judicial consignándose como lugar de nacimiento aquel en el que hubiera sido encontrado y como fecha la que determine el informe médico forense.

Art. 38 - Si se tratare de un hijo extramatrimonial, no se hará mención del padre a no ser que éste lo reconociese ante el oficial público.

Art. 39 - Si naciera más de un hijo vivo de un mismo parto, los nacimientos se registrarán en inscripciones separadas y correlativas, haciéndose constar en cada una de ellas que de ese parto nacieron otras criaturas.

Art. 40 - Si del certificado médico surgiera que se trata de una defunción fetal se registrará la inscripción en el libro de defunciones; si del mismo surgiere que ha nacido con vida,

aunque fallezca inmediatamente, se asentarán ambos hechos en los libros de nacimientos y de defunciones, respectivamente.

CAPÍTULO VIII

Reconocimientos

Art. 41 - Todo reconocimiento se registrará en un acta, en un libro especial, con los requisitos prescriptos en el artículo 36, consignándose notas de referencia en la misma y en el acta de nacimiento. Se podrá inscribir el reconocimiento en el lugar donde el/ la reconociente se encontraren.

Art. 42 - Si el nacimiento no estuviera registrado, el oficial público comunicará el reconocimiento dentro de los DIEZ (10) días hábiles a la dirección general, a los efectos de la inscripción de oficio o del artículo 81 si correspondiera.

Art. 43 - Los instrumentos públicos que contengan reconocimientos de hijos, se remitirán a la dirección general, dentro del término de DIEZ (10) días hábiles para su inscripción.

Art. 44 - En el supuesto del artículo 286 del Código Civil, el oficial público deberá comunicar el acta de reconocimiento a los organismos competentes creados por la Ley 26.061.

Art. 45 - No podrán inscribirse reconocimientos sucesivos de una misma persona, por presuntos progenitores de un mismo sexo. Cuando en más de un registro civil se han

labrado actas de reconocimiento de una misma persona, por presuntos progenitores de un mismo sexo en los libros de nacimiento donde se encuentre registrado el menor, se inscribirá solamente el primer reconocimiento, dándose intervención a la autoridad judicial competente y haciéndose saber a las partes interesadas la resolución adoptada.

Art. 46 - No podrá otorgarse constancia de los reconocimientos en forma aislada, salvo pedido de autoridad competente. Se otorgará constancia de reconocimiento correlacionada con el acta del nacimiento si fuera solicitada por quien acredite interés legítimo.

CAPÍTULO IX

Adopciones

Art. 47 - Las adopciones simples así como también sus anulaciones y revocaciones se inscribirán por nota de referencia con relación a inscripciones de nacimiento, transcribiéndose la parte dispositiva de la sentencia, lugar, fecha, juzgado interviniente y carátula del expediente.

Art. 48 - En los casos de adopciones plenas se procederá a inmovilizar mediante nota marginal el acta de nacimiento original y a practicar una nueva inscripción de nacimiento en los libros respectivos con todos los recaudos del artículo 36.

En el asiento original deberá dejarse constancia de la disposición u oficio que ordena la nueva inscripción, de acuerdo a la normativa vigente en cada jurisdicción, siendo

suscripto el nacimiento por el o los adoptantes, si fuera esto posible.

Art. 49 - La inscripción a que se refiere el artículo anterior se realizará en el registro en el que se encuentra la inscripción original del nacimiento. Cumplido, podrá inscribirse el nuevo asiento en el lugar del domicilio de los adoptantes, agregando al oficio que la ordene, copia de la inscripción originaria inmovilizada y con transcripción del auto que ordena la nueva inscripción.

Art. 50 - El testimonio de la sentencia que disponga la adopción, a los fines de garantizar la identidad y la identificación del menor deberá contener los siguientes recaudos:

- a) Nombre y apellido de origen y sexo del adoptado;
- b) Lugar, día, hora, mes y año del nacimiento;
- c) Nombre, apellido y domicilio del o de los adoptantes y el número de sus respectivos documentos de identidad;
- d) Número de acta o inscripción, folio, libro, lugar y año, donde figure inscripto el nacimiento del adoptado y el número del documento nacional de identidad;
- e) Nombre y apellido que llevará el adoptado;
- f) Nombres y apellidos de los padres del adoptado;
- g) Indicación sobre si la adopción es plena o simple.

CAPÍTULO X

Matrimonios

Art. 51 - Se inscribirán en los libros de matrimonios:

- a) Todos lo que se celebren ante la autoridad competente en el territorio de la Nación;
- b) Aquellos cuyo registro sea ordenado por juez competente;
- c) Las sentencias sobre nulidad, separación personal, divorcio y las reconciliaciones comunicadas judicialmente. Dichas inscripciones se efectuarán por nota de referencia en el acta de matrimonio respectiva;
- d) Los que se celebren por funcionarios judiciales en el caso del artículo 196, segunda parte del Código Civil;
- e) Los celebrados in extremis que se realicen por capitanes de los buques y aeronaves de bandera argentina, asentándose ante el oficial público del primer puerto o aeropuerto argentino de arribo.

Art. 52 - El matrimonio se celebrará en la forma establecida en el Código Civil, debiendo los contrayentes presentarse provistos de la documentación necesaria ante la autoridad competente para celebrarlo, con la antelación que fije la reglamentación respectiva. Si el matrimonio anterior hubiere sido disuelto por divorcio vincular, nulidad o en el caso previsto por el artículo 213 inciso 2 del Código Civil, deberá acreditarse la habilidad nupcial con testimonio del acta debidamente referenciada. Si alguno de los contrayentes fuere viudo, o su cónyuge hubiera sido declarado ausente por presunción de fallecimiento, o por desaparición forzada, deberá acompañar el testimonio del acta de defunción o de la sentencia dic-

tada respecto de su anterior cónyuge, así como también acta de matrimonio.

CAPÍTULO XI

Sección matrimonio a distancia

Art. 53 - Créase un libro o registro de “Recepción de Consentimiento para Matrimonio a Distancia” en el que se consignarán los consentimientos que se recepcionen de conformidad con lo establecido en el artículo 173 del Código Civil. Dichos libros contendrán textos impresos y se regirán por lo dispuesto en los artículos 5°, 6°, 8° y 9° de la presente ley.

Art. 54 - La inscripción a que alude el artículo anterior deberá contener:

- a) Lugar y fecha de otorgamiento;
- b) Respecto del presentante: nombre, apellido y número de documento nacional de identidad, si lo tuviere, edad, nacionalidad, domicilio y lugar de nacimiento, profesión, nombres y apellidos de sus padres; sus nacionalidades, si antes ha sido o no casado, y en caso afirmativo el nombre y apellido de su anterior cónyuge, el lugar de casamiento y la causa de su disolución;
- c) Respecto de la persona con la que ha de contraer matrimonio, iguales datos a los requeridos en el inciso b) del presente artículo;
- d) El lugar donde se celebrará el matrimonio;
- e) La causa que le impide la concurrencia personal al acto del matrimonio, que deberá acreditarse fehacientemente dejando constancia;
- f) La declaración prestada plena y libre de

que quiere tomar por marido o mujer a la persona indicada en el inciso c);

g) El término de validez; del acta que acredita el consentimiento del ausente es de NOVENTA (90) días a contar desde la fecha de su otorgamiento.

Art. 55 - Cuando a juicio del oficial público, la persona que pretende otorgar el consentimiento para contraer el matrimonio a distancia, pudiera estar comprendida dentro de los impedimentos establecidos en el artículo 166 incisos 5, 8 y 9 del Código Civil, dicho funcionario se negará a recibir el consentimiento, dando al interesado constancia de la negativa para recurrir al juez competente.

Art. 56 - Cuando el futuro contrayente no tuviera la edad legal para contraer matrimonio, deberá presentar el correspondiente testimonio de la dispensa judicial de edad, de lo que deberá dejarle constancia en el acta aludida en el artículo 54, agregándose a la misma copia certificada de dicho testimonio y archivándose el original.

Art. 57 - Cuando el futuro contrayente fuese menor de edad deberá cumplir en el acto por el que presta su consentimiento con lo dispuesto por el inciso 2 del artículo 187 del Código Civil, salvo que manifestare que lo hará en la oportunidad de la celebración del matrimonio, de lo que el oficial público dejará constancia en el acta a que se refiere el artículo 54 de la presente ley.

Art. 58 - Cuando se celebrare un matri-

monio de acuerdo con lo establecido en el artículo 174 del Código Civil, el futuro contrayente deberá presentar la documentación que acredite el consentimiento del ausente a que alude el artículo 173 de la citada norma, debiendo el oficial público verificar que la presentación sea efectuada en el tiempo legal previsto por el mismo y cumpla con los requisitos formales y que los contrayentes no se encuentran afectados por los impedimentos legales para contraer matrimonio, en cuyo caso deberá elevar a la dirección general respectiva las actuaciones pertinentes a fin de que la resolución, en caso de ser negativa, habilite al interesado a recurrir al juez competente.

CAPÍTULO XII

Defunciones

Art. 59 - Se inscribirán en los libros de defunciones:

- a) Todas las que ocurran en el territorio de la Nación;
- b) Todas aquellas cuyo registro sea ordenado por juez competente;
- c) Las sentencias sobre ausencia con presunción de fallecimiento;
- d) Las sentencias que declaren la desaparición forzada de personas;
- e) Las que ocurran en buques o aeronaves de bandera argentina, ante el oficial público del primer puerto o aeropuerto argentino de arribo;
- f) Las que ocurran en lugares bajo jurisdicción nacional.

Art. 60 - Dentro de los DOS (2) días hábi-

les del fallecimiento, deberá hacerse su inscripción ante el oficial público que corresponda al lugar en que ocurrió la defunción. Transcurrido este plazo y hasta el plazo máximo de SESENTA (60) días podrá por resolución o disposición de la dirección general autorizarse su inscripción, cuando existieren motivos fundados. Vencido dicho plazo la inscripción deberá ser ordenada judicialmente.

Art. 61 - Están obligados a solicitar la inscripción de la defunción:

- a) El cónyuge del fallecido, sus descendientes, sus ascendientes, sus parientes y en defecto de ellos, toda persona capaz que hubiere visto el cadáver o en cuyo domicilio hubiere ocurrido la defunción;
- b) Los administradores de hospitales, cárceles, o de cualquier otro establecimiento público o privado, respecto de las defunciones ocurridas en ellos;
- c) La autoridad encargada de llevar el registro de los hechos acaecidos a bordo a que se refiere el artículo 59, inciso e), mediante copia de la inscripción que deberá hacerse dentro de los DOS (2) días hábiles posteriores al arribo al primer puerto o aeropuerto argentino.

Art. 62 - El hecho de la defunción se probará con el certificado de defunción extendido por el médico que hubiera asistido al fallecido en su última enfermedad y, a falta de él, por otro médico o agente sanitario habilitado al efecto, que en forma personal hubiere constatado la defunción y sus causas y el de la obstétrica en el caso del artículo 40.

El certificado de defunción extendido por agente sanitario deberá ser certificado por la autoridad sanitaria de la jurisdicción respectiva.

Art. 63 - La inscripción deberá contener en lo posible:

- a) Nombre, apellido, sexo, nacionalidad, domicilio real, tipo y número de documento de identidad del fallecido. A falta de la presentación de este documento, se procederá en la forma prevista en el artículo 46 de la Ley 17.671;
- b) Lugar, día, hora, mes y año en que hubiere ocurrido la defunción y la causa de fallecimiento;
- c) Nombre y apellido de los padres;
- d) Lugar y fecha del nacimiento;
- e) Nombre y apellido y número de matrícula del profesional que extendió el certificado de defunción.

Art. 64 - El certificado médico de defunción deberá ser extendido de puño y letra, firmado y sellado por el profesional interviniente, con indicación del establecimiento público o privado donde ocurrió el fallecimiento si correspondiere.

En lo posible deberá contener:

- a) El nombre y apellido del fallecido;
- b) Lugar y fecha de nacimiento;
- c) Sexo;
- d) Nacionalidad;
- e) Domicilio real;
- f) Tipo y número de documento nacional de identidad del fallecido.

Deberá indicarse si estas circunstancias constan por conocimiento propio o de terceros.

Asimismo el profesional certificará la causalidad, mediata y originaria de la defunción, o su imposibilidad por desconocimiento, lugar, día, hora, mes y año en que acaeció la defunción, consignando nombre, apellido y número de matrícula del profesional que lo suscribe y lugar, fecha y hora de expedición del certificado.

Si el profesional tuviese la imposibilidad de conocer la causa originaria de la defunción deberá consignar expresamente esta circunstancia en el certificado.

Si se desconoce la identidad del fallecido, el certificado médico deberá contener el mayor número de datos conducentes a su identificación.

Art. 65 - El certificado médico debe reunir en su estructura e impresión los requisitos de seguridad que garanticen su inviolabilidad, debiendo ser provisto por los gobiernos locales. La dirección general deberá crear y mantener actualizado un registro de firmas de médicos matriculados o agentes sanitarios habilitados a extender certificados de fallecimiento.

Art. 66 - Si se ignorase la identidad del fallecido y la autoridad judicial competente la comprobare posteriormente, lo comunicará a la dirección general para que efectúe una inscripción complementaria, poniéndose notas de referencia en una y otra.

Art. 67 - La licencia de inhumación o cremación será expedida por el oficial públi-

co del Registro Civil, teniendo a la vista el acta de defunción, salvo orden en contrario emanada de autoridad competente.

Art. 68 - Para autorizar la sepultura o cremación de un cadáver el encargado del cementerio o crematorio en su caso, exigirá licencia de inhumación o cremación expedida por la autoridad del Registro Civil de la localidad donde se produjo el fallecimiento. De igual forma se procederá cuando se requiere el traslado de cadáveres a otra localidad para inhumación o cremación.

Art. 69 - Cuando medien razones de urgencia o imposibilidad práctica para registrar un fallecimiento, se extenderá la licencia correspondiente siempre que se haya acreditado la defunción con el certificado médico. La inscripción se registrará dentro de los DOS (2) días hábiles subsiguientes al otorgamiento de la licencia.

Art. 70 - Cuando el fallecimiento hubiere ocurrido por causa traumática deberá tomar intervención la autoridad judicial competente, la que dispondrá el destino transitorio o final de los restos, debiendo comunicar esta circunstancia mediante oficio con transcripción del auto que lo disponga, al Registro Civil para la posterior expedición de la licencia que corresponda.

Art. 71 - Si del certificado médico o de otras circunstancias surgieran sospechas de que la defunción se hubiera producido como consecuencia de un hecho ilícito, el oficial público deberá dar avisó a la autoridad judicial o policial y no expedirá la

licencia respectiva, hasta que la autoridad judicial competente lo disponga.

Art. 72 - Cuando el fallecimiento sea consecuencia de enfermedad que interese al estado sanitario, el oficial público comunicará inmediatamente esta circunstancia a la autoridad competente debiendo otorgarse la licencia de inhumación.

CAPÍTULO XIII

Documento de extraña jurisdicción

Art. 73 - La extraña jurisdicción es la que excede el ámbito territorial de la dirección general ante la cual se pretende inscribir el documento.

Art. 74 - Las inscripciones de documentos de extraña jurisdicción se asentarán en libros especiales que a tal efecto habilite la dirección general, consignando todos los datos que ellos contengan. No se registrará ningún documento que no se hallare debidamente legalizado por autoridad competente.

Art. 75 - Las inscripciones asentadas en los libros de extraña jurisdicción, no podrán ser modificadas sin que previamente lo sean en su jurisdicción de origen.

Art. 76 - Si el documento a inscribirse estuviera redactado en idioma extranjero, deberá ser acompañado de su correspondiente traducción al idioma nacional, lo que deberá ser hecho por traductor público debidamente matriculado.

Art. 77 - Podrán registrarse los certificados de matrimonios y sus sentencias disolutorias realizadas en otros países, siempre que se ajusten a las disposiciones legales en vigor, tanto en lo que respecta a sus formalidades extrínsecas como a su validez intrínseca. Este registro deberá ser ordenado por juez competente, previa vista a la dirección general.

CAPÍTULO XIV

Resoluciones Judiciales

Art. 78 - Todas las resoluciones judiciales que den origen, alteren o modifiquen el estado civil o la capacidad de las personas, deberán ser remitidas al Registro de origen de la inscripción para su registro. En todos los casos, los jueces, antes de dictar sentencia, deberán correr vista a la dirección general que corresponda. Los registros civiles no tomarán razón de las resoluciones judiciales que sólo declaren identidad de persona sin pronunciarse sobre el verdadero nombre y/o apellido de la misma.

Art. 79 - Cuando éstas se refieran a inscripciones ya registradas, los oficios o testimonios deberán contener la parte dispositiva de la resolución, especificando nombres completos, oficina, libro, año, folio y acta de la inscripción a la que se remiten. Se dispondrá se tome nota de la misma, consignando la parte pertinente de la resolución judicial, fecha, autos, juzgado y secretaría en que éstos hubieren tramitado.

Art. 80 - Cuando la resolución judicial se

refiera a hechos o actos atinentes al estado civil de las personas, que no se hallen inscriptos, se registrará su parte dispositiva en formade inscripción, con todos los requisitos que las mismas deban contener, consignándose fecha, autos, juzgado y secretaría en que éstos hubieren tramitado.

Art. 81 - A los efectos de la inscripción del nacimiento fuera de término y de la confección del acta respectiva, el juez deberá comunicar mediante oficio al registro correspondiente, con transcripción del auto que ordene la medida los datos establecidos en el artículo 35 de la presente, en cuanto sea posible.

Art. 82 - La sentencia que declare ausencia con presunción de fallecimiento se inscribirá en los libros de defunciones en la forma establecida en el artículo 63. Las que declaren la aparición del ausente, se anotan como nota de referencia de aquéllas.

CAPÍTULO XV

Calificación registral

Art. 83 - La dirección general examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite u ordene, cualquiera sea su origen, ateniéndose a lo que resultare de ellos y de los asientos respectivos, rechazando los que adolecieren de vicios que pudieran determinar la sanción de nulidad absoluta y manifiesta o formulando las observaciones que la documentación mereciere, fijándose un plazo para su subsanación, en el lugar de origen.

CAPÍTULO XVI

Modificación de las inscripciones

Art. 84 - Las inscripciones sólo podrán ser modificadas por orden judicial, salvo las excepciones contempladas en la presente ley. En todos los casos, antes de dictar resolución, los jueces deberán dar vista a la dirección general que corresponda. En las actuaciones respectivas será juez competente el que determine la jurisdicción local del domicilio del peticionante o el del lugar donde se encuentre la inscripción original. El procedimiento será sumario con intervención del Ministerio Público.

Art. 85 - La dirección general cuando compruebe la existencia de omisiones o errores materiales en las inscripciones de sus libros, que surjan evidentes del propio texto o de su cotejo con otros instrumentos públicos, podrá, de oficio o a petición de parte interesada, ordenar la modificación de dichas inscripciones previo dictamen letrado y mediante resolución o disposición fundada.

Art. 86 - En todos los Casos en que sea necesaria la intervención judicial para registrar inscripciones o para modificar las existentes en los libros del registro, la dirección general queda facultada para promover las acciones correspondientes.

Art. 87 - Cuando el director general disponga la iniciación de las actuaciones judiciales para anular una inscripción, ordenará que de la misma no se expida copia en lo sucesivo y hasta la resolución definitiva, salvo por orden judicial, debiendo colocarse

en la inscripción de que se trate una nota de referencia.

CAPÍTULO XVII

Inscripciones de las incapacidades

Art. 88 - Se inscribirá en un libro especial que se llevará en la dirección general todo hecho o acto jurídico que modifique la capacidad de las personas.

Art. 89 - Sin perjuicio, de lo dispuesto por leyes de fondo de la Nación, los actos mencionados en este capítulo no producirán efectos contra terceros sino desde la fecha de inscripción en el registro.

CAPÍTULO XVIII

Inscripción de emancipaciones por habilitación de edad

Art. 90 - Los instrumentos públicos y oficios judiciales que se refieran a la emancipación por habilitación de edad se inscribirán en un libro especial que al efecto llevará la dirección general.

CAPÍTULO XIX

Sanciones - Responsabilidades

Art. 91 - Toda persona que sin cometer delito contravenga la presente ley haciendo lo que ella prohíbe, omitiendo lo que ordena o impidiendo a otro el cumplimiento de sus preceptos, será reprimida con multa cuyo monto, autoridad de aplicación y procedimiento, fije la reglamentación local.

Art. 92 - Los oficiales públicos son civilmente responsables de los daños y perjuicios ocasionados a terceros por incumplimiento de las disposiciones de la presente ley, sin perjuicio de la responsabilidad penal o disciplinaria que correspondiere.

CAPÍTULO XX

Organismo coordinador

Art. 93 - Créase el Consejo Federal de Registros del Estado Civil y Capacidad de las Personas de la República Argentina, el que estará integrado por los directores generales de todas las provincias y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y por un representante del Registro Nacional de las Personas.

Tendrá por finalidad:

- a) Vincular la relación funcional de todos los registros civiles del país;
- b) Propender al intercambio de experiencias entre todas las direcciones generales;
- c) Establecer y unificar criterios sobre la interpretación e implementación de la legislación vigente en materia registral;
- d) Actuar de nexo en las relaciones ante el Registro Nacional de las Personas y los organismos nacionales e internacionales que tengan vinculación por su actividad;
- e) Propender a la creación de la carrera de registrador civil.

Los mecanismos de organización, funcionamiento, administración y designación de autoridades, entre otros, serán determinados por la mayoría de sus miembros en asamblea general.

Art. 94 - Los gastos derivados del funcionamiento del Consejo Federal de Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas de la República Argentina serán financiados por el Registro Nacional de las Personas.

Art. 95 - Derógase el Decreto Ley 8204/63.

Art. 96 - Comuníquese al Poder Ejecutivo.

DADA EN LA SALA DE SESIONES
DEL CONGRESO ARGENTINO, EN

BUENOS AIRES, A LOS DIEZ DÍAS
DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL
AÑO DOS MIL OCHO.

– REGISTRADA BAJO EL N° 26.413 –

JULIO C. C. COBOS. - EDUARDO A.
FELLNER. - Enrique Hidalgo. - Juan H.
Estrada.

B.O. 06-10-2008.

NOTA DE LA DIRECCION: (Acreditación de la representación legal. Documentos aptos. Libreta de familia)

Además de la debida actualización informativa sobre el tema, aprovechamos la oportunidad para actualizar una cuestión que es materia de consultas bastante frecuentes: Primero si se debe acreditar la patria potestad, cuando los padres lo invocan en la representación legal de sus hijos menores y segundo, cuáles son los instrumentos adecuados para ello.

A la primera pregunta, la respuesta es que toda invocación de representación legal o voluntaria debe acreditarse en la dimensión papel, porque el escribano debe dar razón fundada de su actuación en el documento que autoriza y evitar todo tipo de dudas.

Lo relativo a la representación, está incluido entre los deberes del notario (art. 35 inc. 4 ley 9020) y sitien podría interpretarse que no es lo mismo "examinar" que acreditar, el art. 136 inc. 4 de la ley 9020 establece para la formación del documento, que el escribano deberá "Hacer las menciones y calificaciones que en razón del cargo, de

la naturaleza del acto, de la clase de documentos y de las disposiciones legales, sean necesarias para producir válidamente los efectos propios de su intervención"

La acreditación de la representación legal es fundamental para asegurar la certeza del documento que circulará con ese contenido, debiendo ser receptado con la fe pública que contiene no sólo la declaración del autorizante, sino la debida referencia que sustenta su convicción.

En cuanto a la segunda pregunta, la ley 26413 establece en el art. 23, que la constancia de las inscripciones en el Registro —para este supuesto del nacimiento y quienes son sus progenitores— establece que "**Los testimonios, copias, certificados, libretas de familia o cualesquiera otros documentos expedidos por la dirección general y/o sus dependencias** que correspondan a inscripciones registradas en sus libros o en las copias a que se refiere el artículo 5° y que lleven la firma del oficial público y sello de la

oficina respectiva, son **instrumentos públicos** y crean la presunción legal de la verdad de su contenido en los términos prescriptos por el Código Civil. . .”

Claro que eso sólo no es suficiente para acreditar la patria potestad, mas que en la situación regular de su pleno ejercicio. La muerte de uno, que deja en el otro el ejercicio exclusivo, habrá que acreditarlo con la constancia de defunción, como también en caso de exclusión del ejercicio por sentencia y así en cada supuesto en que se modifiquen las circunstancias relativas a la representación legal.

La función notarial exige que el notario haga autosuficiente el documento, de modo que no sea necesario recurrir a otros elementos, para poder utilizarlo con la certeza y fe pública que el mismo inviste.

Cabe señalar finalmente, que la **libreta de familia** está incluida entre los instrumentos públicos del art. 23 citado, como instrumento público para acreditar tanto el matrimonio, como el nacimiento de los hijos o las defunciones, en igual grado que los demás supuestos.

PROYECTO DE REFORMAS al art. 990 del Código Civil. Informe para la ACADEMIA NACIONAL DEL NOTARIADO

Por Rubén Augusto Lamber.

REFORMA ART. 990 CC

Por iniciativa del diputado Raúl Patricio SOLANAS, se pretende modificar el art. 990 del Código Civil relacionado con la aptitud de las personas para ser testigos en los instrumentos públicos.

El artículo proyectado dice: *“No pueden ser testigos en los instrumentos públicos, los menores de edad, salvo que se encuentren emancipados, los dementes declarados, los que no tengan domicilio o residencia en el lugar, los que no saben firmar su nombre, los dependientes del oficial público y los dependientes de otras oficinas que estén autorizadas para formar escrituras públicas, los parientes del oficial público dentro del cuarto grado, los comerciantes fallidos no rehabilitados, y los que por sentencia estén privados de ser testigos en los instrumentos públicos.”*

El texto vigente dice así: *“No pueden ser testigos en los instrumentos públicos, los menores de edad no*

emancipados, (ahora: salvo que se encuentren emancipados), los dementes (ahora: declarados), los ciegos, los que no tengan domicilio o residencia en el lugar, las mujeres, los que no saben firmar su nombre, los dependientes del oficial público y los dependientes de otras oficinas que estén autorizadas para formar escrituras públicas, los parientes del oficial público dentro del cuarto grado, los comerciantes fallidos no rehabilitados, los religiosos y los que por sentencia estén privados de ser testigos en los instrumentos públicos.”

Del cotejo de ambos textos resulta que la modificación presenta cinco variantes:

- 1) Con relación a los **emancipados**, cambia la negación originaria (no pueden serlo menores no emancipados) por una afirmación: pueden serlo los menores emancipados.
- 2) Respecto de los **dementes**, exige la reforma, que lo sean los **declarados tales**.
- 3) En la reforma de mayor trascendencia,

admite ahora que los **ciegos** puedan ser testigos en los instrumentos públicos, por la simple exclusión normativa.

4) Con la supresión de las **mujeres** en la prohibición de ser testigos, nada se innova, dado que tal aptitud la tienen desde la ley 11357.

5) Y con la supresión del texto vigente de los **religiosos**, podrán estos ser testigos en los testamentos.

Nuestra principal observación y análisis, lo será con relación a los **ciegos**, valioso en cuanto a su integración en la vida regular de las personas, que a pesar de ser absolutamente capaces para otorgar actos jurídicos sin limitación de ninguna especie, encuentran esta limitación para ser testigos en la vieja norma Velezana.

Comprendemos y valoramos el aporte del Diputado Raúl Patricio Solanas, en su vocación por la integración de los que adolecen de ciertas limitaciones físicas o funcionales, y así lo hicimos en el comentario a su proyecto de reformas al art. 1963, para la perduración del mandato después de la incapacidad del mandante cuando así lo hubiera previsto (Revista del CEN, N° 4, Octubre 2008, pág. 178 y ss) y sostuvimos la importancia en la adecuación de la legislación, para superar la incapacidad de los sordomundos, que a pesar de no saber darse a entender por escrito, pueden hacerlo por otros medios de comprobación técnica en cuanto a la expresión de la verdadera voluntad (La Escritura Pública, Ed. FEN, La Plata 2003, tomo II, pág. 58 y ss)

Si la reforma sirviera para la mejor integración social de los ciegos, no vacilaríamos en

aplaudirla y apoyarla, porque es necesario colaborar para superar la desgracia que sufren las personas con estas limitaciones físicas.

Pero nos encontramos en el supuesto no de un beneficio o derecho que facilite la vida de relación de los ciegos, sino de una verdadera carga pública, que lo coloca en situación de inferioridad con relación a las demás personas físicas.

Téngase en cuenta que una de las principales condiciones para la valoración del testimonio es la de percibir los hechos a través de la vista y del oído.

Si bien el artículo está referido solamente a los testigos en los instrumentos públicos, cabe recordar su importancia en los primeros tiempos del derecho, donde los testigos implicaban la presencia del pueblo para dar certeza, seguridad y publicidad al acto.

Como sostiene Argentino I. NERI, con relación a la función testificadora de los romanos, *“cabe mencionar aquella que atribuía al pueblo, en su origen, una notable preponderancia en el desarrollo de los hechos jurídicos. Núcleos populares asumían la representación del estado, y haciéndose presente en los actos y contratos que se formalizaban públicamente, tomaban conocimiento directo de tales actividades. En este aspecto, aunque sea superfluo decirlo, el acto se desenvolvía ante los ojos y oídos de los asistentes. De manera que llegado el caso de que las partes contratantes alegasen sus derechos, el testimonio de los circunstantes al acto permitía fallos imparciales.”* (Tratado Teórico y Práctico de Derecho Notarial, Ed. Desalma, Bs.As. 1970, tomo 3, pág. 176/177)

Al intentar una definición de “testigo” nuestro autor dice que lo es tanto la persona que da testimonio de una cosa o la atestigua,

“como la persona que **presencia** o *adquiere directo y verdadero conocimiento de una cosa*” (Ob. y t.º. cit., pág. 182), y reafirmando la condición de ver en la calidad del testigo, recuerda a NOVOA SEOANE cuando dice que “*testigo es la persona humana que da testimonio de alguna cosa por haberla visto u oído*” (El progreso del instrumento público, , pág. 207, n.º 200)

En materia procesal se habla de “prueba testifical” como la que se hace por medio de testigos, es decir de **personas que han presenciado la realización del acto de que se trate (testigo ocular o de presencia)** según definición del Diccionario jurídico Forum, de N.S. Naymark y F.Adan Cañadas, (Ed. Bibliográfica Argentina, Bs.As. Tomo III pág. 282)

Percibir por los sentidos, y en particular por la vista, es una de las principales condiciones en el testigo instrumental, y de los documentos antiguos ya se aprecia esta necesidad volcada en la propia redacción: “**Sean cuantos esta pública escritura vieren**”. Como lo sostenía Rufino LARRAUD “*en el documento notariado intervienen testigos que aseguran la identidad del otorgante, testigos rogados por éste último para que lean el instrumento o lo traduzcan, o para que lo firmen a su ruego y testigos instrumentales. La misión del testigo instrumental consiste en tomar conocimiento de los hechos ocurridos en su presencia*” (Curso de Derecho Notarial, Ed. Depalma, Bs.As. 1966, pág. 334/335)

¿Cómo hará el ciego para identificar a personas que no puede ver, al menos para convencer de su testimonio con la precariedad de su limitación física, o de dar lectura al documento que no ven o –fundamentalmente- de afirmar sobre un acto en el que

transcurren dos planos: el de las declaraciones de las partes, que bien puede escuchar, pero no ver, con lo que la entrega material del dinero -.por ejemplo- le constará por la manifestación que se haga y no por su propia percepción, y en el plano del instrumento, cuyo contenido puede conocer por la lectura del documento, pero que tampoco podrá aseverar sobre el hecho material de la suscripción por cada uno de los intervinientes en el acto y de la autorización del escribano.

La prueba testimonial, por obra de la reforma, se reciente no solo para la comunidad que la ha tomado como prueba para afirmar la seguridad jurídica y publicidad del acto, sino en perjuicio del propio testigo, que esta en desigualdad de condiciones frente a los que tienen aptitud completa.

Debemos recordar que en lo procesal, los testigos, conforme al art. 415, pueden ser hábiles, sospechosos, inhábiles y excluidos y como sostiene Carlos J. COLOMBO, esta agrupación es heterogénea: “en parte se refiere a admisibilidad; en otra, al valor de la declaración” También hay testigos circunstanciales o preconstituídos, “los que son llevados con anticipación a la producción del hecho, para que lo **presencien**, con el objeto de hacer valer el conocimiento que adquieran en el futuro proceso” (Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Ed. Abeledo Perrot, Bs.As. 1969, tomo III, pág. 545)

Los testigos de los instrumentos públicos, regularmente serán “preconstituídos”, porque el acto notarial se desarrolla en un ámbito reservado a las personas que participan de él. Por tanto, quedan los ciegos bajo sospecha de haber sido elegidos porque no

podrán presenciar ciertos actos, y el autorizante no podrá impugnarlos, porque la normativa lo estaría autorizando.

Y este testigo preconstituído, no estará ejerciendo un derecho en su propio interés o beneficio, sino para satisfacer intereses ajenos, que en ciertos casos pueden no ser legítimos o serios, y quedarán sujetos como personas a todas las responsabilidades de los testigos que actúan con la plenitud de sus sentidos, por cuanto la ley no hace excepción alguna con relación a ellos.

Solo tendrán **deberes**, como son los de comparecer cuando son citados en juicio, y tienen una carga pública porque el testimonio —como dice COLOMBO— es medio indispensable para la actuación de la jurisdicción. Tiene el deber de comparecer ante el Juzgado, puntualmente y de contestar las preguntas que se le formulan.

La violación al deber de declarar constituye delito (art. 243 del CP) y tiene el deber de decir verdad. (Ob. y t° cit., pág. 546/547) A ello debemos agregar el carácter pasivo del testigo instrumental, con lo que a la limitación de su estado por la falta de vista, no puede suplirla con aclaraciones de distinto tipo, para tomar certeza de lo que no puede percibir.

Refiriéndose al acto, grafica NERI: “...los testigos asistentes al acto instrumental, pese a su contacto con las partes y el notario, y aun al conocimiento directo del negocio jurídico documentado, no son mas que agentes pasivos de pura comprobación de la otorgación del acto, que sólo oyen las declaraciones de las partes y la lectura del instrumento por el funcionario, y, asimismo, **escrutan a los circunstantes con el objeto de formarse —en último análisis y**

con clara visión— un exacto juicio del cual son espectadores”(Ob. y t° cit. pág. 191)

Adviértase, como el testigo ciego está limitado de tal modo en su función, que no puede cumplir con la segunda parte de la secuencia actuarial, porque “escrutar” no puede hacerlo “de visu” que es la forma de cotejar los dichos con la vista de las personas, del documento y de las firmas puestas en su presencia.

Por ello, concluía NERI en su sensata reflexión: “*Bajo este aspecto, es bien palmaria la necesidad de que tengan un mínimo de idoneidad, aptitud que se impone a fin de que en el curso del proceso instrumental no solamente observen lo actuado, sino que sepan entender, interpretar, que no vengan a tener únicamente un recuerdo vivo de su presencia al acto, sino que sepan traducir la noción exacta de lo que el acto importó. De tal suerte, entonces, que los testigos instrumentales son entes pasivos; en todo caso, su actividad radica en el hecho de suscribir, en unidad de tiempo y acción con las partes y el funcionario, el acto que oyeron y percibieron. . .*” ((Ob. y t° cit., pág. 191) (“*de visu et auditu suis sensibus*”)

Si al ciego, la reforma no le genera ningún beneficio, y por otra parte lo coloca en desigualdad con las demás personas, exponiéndolo al error en sus apreciaciones de un acto que no percibe por la vista, sino que solamente escucha, cuan innecesaria será también incorporarlo como apto para testificar en los instrumentos públicos, cuando en los tiempos que corren, ha perdido esta función, total actualidad.

Al menos en las escrituras públicas, la obligatoria presencia de testigos ha quedado sin efecto por la ley 15875 publicada en el Boletín Oficial el 6-10-1961, con la modi-

ficación de los artículos 1001, 1003 y 1004 del CC, que en la exposición de motivos fundaba la exclusión de los testigos en estos términos: “Las escrituras, actualmente, requieren la presencia de testigos, lo cual implica un desmedro al concepto de fe pública que se atribuye al escribano y un desmedro a su actividad específica. Debe sentarse un único criterio: si existe o no existe fe pública y si de ella pueden hacer o no hacer mérito los escribanos públicos” (Anales de Legislación Argentina, 1961, XXXI-A, pág.49)

Criteriosamente había anticipado su opinión Eduardo B. PONDE, cuando como Presidente del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires propiciara la supresión de los testigos instrumentales en forma conjunta con la de la transcripción de la documentación habilitante que culminara en la ley 15875, aunque se mantuviera la exigencia de los tres testigos en los testamentos por instrumento público, y recuerda el origen y evolución de la presencia de testigos, desde una etapa anterior a la del notario con fe pública.

Recuerda que en la época del “tabelionato” el notario era como un testigo calificado y el documento tabelional se consideraba como una prueba preconstituída, con la presencia de los testigos del acto y del tabelión, que para la doctrina francesa era como un “troisième témoin” (tercer testigo).

Sin fe notarial, el tabelión alcanza sobre el testigo una mayor consideración en la época justiniana, primero con la sanción de las Novelas XLIV y XLVII que fijaron las pautas ordenativas del tabelionato y luego con la Novela LXXIII de Justiniano I, “en

la que se disponía que si el tabelión era convocado a declarar respecto de un documento por el autorizado y juraba que él lo había redactado, que estuvo presente en el momento de la lectura, la suscripción de las partes y los testigos y que en ese acto lo autorizó, esa declaración jurada le daba valoración especial al documento consistente en que se prescindía del cotejo de letras y del llamado a los testigos para corroborar el negocio jurídico que contenía el documento” (Eduardo B. PONDE, El testigo en el testamento por acto público, fútil aporte a la seguridad jurídica” en la Revista El Notario, de la Provincia de Mendoza, N°9, año 1990, pág. 48/49)

Sin embargo, como señala PONDE, esta Novela del siglo VI marca la lenta evolución hacia el Notariado con fe pública, que aparece entre las postrimerías del siglo XI principios del XII, que vino a cuestionar la necesidad de los testigos, perdurando sin embargo, hasta nuestra legislación.

NERI recuerda la disputa en doctrina, entre los que valoraban la participación de testigos en las escrituras públicas y los que la consideraban absolutamente innecesaria, la que tuviera sus comienzos por el año 1871 en la Ciudad alemana de Stuttgart, a partir de cuya fecha se desarrollaron las teorías subjetivas y objetivas, que para resolver la cuestión en las distintas legislaciones debía previamente atenderse al carácter que tenía la función notarial: si lo era de mero archivero, de los documentos a que se da autenticidad pública, o es un funcionario autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebren (Ob. y t° cit., pág. 198/199)

La necesidad de los testigos, objetivamente se sustentaba en el cumplimiento de un re-

quisito formal para su validez, que llevado a nuestra realidad demostró su total inutilidad: *“El pragmatismo le ganó a la doctrina. Por años y años el notario infringió meticulosamente la ley autorizando escrituras sin presencia del testigo, y también, minuciosamente, estuvo alerta a que no faltara la firma. Los otorgantes, asimismo, se habitaron a escuchar de labios del notario el nombre de los testigos del acto, que no asistían al acto, sin que se les moviera un pelo”* ((Op. cit., pág. 50)

La reforma de la ley 15875 suprimió los testigos como obligatorios en las escrituras públicas, pero los mantuvo en la nueva redacción del art. 1001 cuando sea pedida por el mismo escribano o las partes: *“... Cuando el escribano o cualquiera de las partes, lo juzgue pertinente, podrá requerir la presencia y firma de dos testigos instrumentales...”* Pero también perduran, además de los testigos de los testamentos, los de conocimiento, reafirmada su subsistencia por la nueva reforma introducida al Código Civil por la ley 26140, que mientras por un lado suprime del artículo 1001 la fe de conocimiento, por otro permite entre las tres modalidades de identificación de personas en el art. 1002, inc.b). (*“Por declaración de dos testigos, que deberán ser de conocimiento del escribano y serán responsables de la identificación”*).

Los testigos de conocimiento son distintos por su función, de los testigos instrumentales, pero como sostenía SALVAT, se rigen por las mismas reglas en materia de conocimiento, que ahora diríamos de identificación, por cuanto se ha suprimido la fe de conocimiento y con ello el testigo de conocimiento debe ser conocido del escribano pero no bajo la mentada forma de

la fe de conocimiento que regulaba originariamente el art. 1002, sino por *“afirmación de conocimiento”* que el escribano haga de ellos, por aplicación del inc. a), conforme ley 26140; y además *“ser hábiles, es decir, no estar incluidos entre los que el artículo 990 enumera como inhábiles o incapaces para ser testigos”* (Derecho Civil Argentino, Parte General, Ed. TEA, Bs.As. 1964, tomo II, pág. 404)

La función del testigo de conocimiento, como sostenía Rufino LARRAUD, es esencialmente de identificación. *“Interesa al derecho que los otorgantes de la escritura pública sean, en efecto, aquellas personas que dicen ser y en cuya calidad actúan; que exista correspondencia entre la persona física que concurre al otorgamiento y la personalidad jurídica por ella invocada; es preciso, en fin, identificar al compareciente”* (Ob. cit., pág. 340)

Por tanto, los testigos de conocimiento que hoy perduran por efecto de la reforma de la ley 26140, se rigen como sostuviera SALVAT, por el artículo 990, y en consecuencia, de aprobarse la reforma, podrán ser ciegos, con la irrazonable aptitud de identificar a quien no pueden ver, sino también de la grave responsabilidad que les crearía la sustitución de persona por su declaración.

En cuanto a los testigos de los testamentos, como tienen especial regulación en los arts. 3696 a 3709, no le es aplicable el art. 990, y no se corre el riesgo de que pudieran serlo los ciegos, por cuanto, además, una norma expresa lo prohíbe (art.3708), lo que viene por otra parte, a reafirmar nuestra crítica a la reforma en este aspecto.

Finalmente, y con relación a los ciegos, creemos que nos *“fundamentos”* del pro-

yecto están muy bien inspirados cuando invocando el art. 75 inciso 23 de la Constitución Nacional así como la Declaración Universal de Derechos Humanos y la Convención Americana sobre Derechos Humanos, trata de garantizar a las personas con ciertas limitaciones físicas la igualdad real de oportunidades y la inserción social sin discriminaciones de ninguna especie, pero deberá advertirse que en el supuesto planteado, lo que se consigue es el efecto contrario, porque al ser la de testigo una función mas que en interés individual, de interés de la sociedad que requiere la colaboración de los ciudadanos en la afirmación de la verdad y los valores de seguridad jurídica. Pero su limitación física lo expone en forma desigual, generándole responsabilidades, como antes lo anticipáramos, sin beneficio alguno. Sería como pretender que en defensa de la igualdad de posibilidades se le admitiera al ciego conducir un vehículo.

No se trata de desconocer sus derechos, que por otra parte los tiene como plenamente capaz en la vida jurídica y social, sino de protegerlo de la situación de inferioridad en que la naturaleza lo ha colocado, frente a los plenamente aptos físicamente.

En cuanto a las demás modificaciones propuestas, ya anticipamos nuestra total conformidad con la de la **mujer**, que tanto por la ley 11357 de 1926, como de la 17711 de 1968, no tiene limitación alguna, a pesar del texto contradictorio del viejo artículo 990; es positiva la incorporación de los **religiosos**, hoy comprometidos con la realidad social, y que desde su profesión de

fe, pueden prestar auxilio a la sociedad con toda la plenitud de cuerpo como de espíritu; con relación a los **dementes declarados en juicio**, deja un marco de duda en cuanto al acierto, aunque siempre queda la posibilidad de la impugnación del testigo demente no declarado; pero no se ha tenido en cuenta el tema de los inhabilitados, que aunque capaces, requieren de la asistencia de un curador para ciertos actos. Sostenía Benjamín Pablo PIÑON, citado por ORELLE en el comentario al art. 990, en la obra bajo la Dirección de Augusto BELLUSCIO, que “el que ha sido inhabilitado por ebriedad habitual o toxicomanía, o que tiene sus facultades mentales disminuídas, no debe ser admitido como testigo por no estar en condiciones de desempeñar la función de control, motivo de su intervención” (Código Civil y Leyes complementarias, Ed. Astrea, Bs.As. 1982, pág. 537)

Por otra parte, y por las mismas razones argumentadas con relación a los ciegos, se debió limitar su aptitud para ser testigo, a los **sordos y sordomudos**, aunque sepan darse a entender por escrito, como lo sostiene el mismo José María ORELLE en la obra y tomo citados.

Por tanto, considero que el Proyecto debería ser replanteado desde los principios sentados por la doctrina calificada que tan bien se ha ocupado del tema, partiendo de la máxima eficacia que la sociedad necesita del aporte del testimonio de las personas en los instrumentos públicos, toda vez que sea exigible por voluntad de partes, del funcionario autorizante, o por disposición de la ley.



cen 

CENTRO DE ESTUDIOS NOTARIALES
de la Delegación Lomas de Zamora del
Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires