

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de causas judiciales.

Sin embargo, la creciente multiplicidad de cursos de capacitación, seminarios y otras alternativas de investigación sobre el tema - a todo lo que nuestro Colegio no es ajeno - indica a las claras que, para constituirse en mediadores, verdaderos auxiliares de la justicia en forma eficaz, debe adquirirse una aptitud específica, fundada no sólo en el talento natural, sino también en la práctica y el aprendizaje.

Por ello, es bienvenido el decreto 1480/92 que declara de interés nacional la institucionalización y el desarrollo de la mediación como método para resolver conflictos. Un método que no es panacea universal, pero que puede coadyuvar a la armonía universal.

La Dirección

DOCTRINA

ACERCA DE "LA PROTECCIÓN REGISTRAL DE LOS NEGOCIOS INMOBILIARIOS" (*) (437)

FRANCISCO FERRARI CERETTI

SUMARIO

I. El principio del Código de Vélez Sársfield. II. La reforma de la ley 17711 de 1968. III. La inscripción no convalida el título nulo. IV. El procedimiento para la inscripción de los documentos. V. Medidas inocuas para la protección registral. VI. Facultades del Congreso en materia probatoria y efectos. VII. Disposición provincial que dejó sin efecto "los folios de seguridad". VIII. Una medida eficaz adoptada en la Capital Federal. IX. Conclusiones.

I. EL PRINCIPIO DEL CODIGO DE VÉLEZ SÁRSFIELD

En el Código de 1869, para la transmisión de dominio era suficiente el título (la escritura pública o la sentencia judicial) y el modo (la posesión real, arts. 2505, 2601 y siguientes, Cód. Civil).

II. LA REFORMA DE LA LEY 17711 DE 1968

Esta reforma del Código, ley 17711 (ALJA 1968 - A - 498), introdujo un requisito más: la inscripción en el Registro de la Propiedad.

De esa manera se solucionó la discusión sobre la constitucionalidad de los registros de la propiedad, pero ocasionó un nuevo problema: sólo considera perfeccionados los títulos mediante su inscripción.

Cuando esté cumplida esa condición, serán oponibles a los terceros.

Para salvar el escollo se sancionó la ley 17801 (ALJA 1968 - B - 1290), cuyo art. 29 dispone, a esos efectos, la inscripción de los documentos.

Los títulos podrán inscribirse, si entre otras condiciones reúnen, según el art. 39, inc. c): revestir el carácter de auténticos y hacer fe por sí mismos o con otros complementarios en cuanto al contenido que sea objeto de la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

registración sirviendo inmediatamente de título al dominio, derecho real o asiento practicable.

III. LA INSCRIPCIÓN NO CONVALIDA EL TÍTULO NULO

La misma ley, en previsión, establece en el art. 4º que la inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes.

IV. EL PROCEDIMIENTO PARA LA INSCRIPCIÓN DE LOS DOCUMENTOS

Los arts. 8º y 9º ordenan examinar la legalidad de las formas extrínsecas y el procedimiento a seguir en caso de ser observados.

V. MEDIDAS INOCUAS PARA LA PROTECCIÓN REGISTRAL

A los registros se presentan diariamente innúmera cantidad de documentos, que deben ser estudiados.

En algunos casos se han inscripto títulos aparentemente válidos, aunque no reunían esa condición por estar adulterados o falseados o por no reunir las condiciones que establecen las leyes.

El Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, para preservar la seguridad jurídica de los actos, tendiendo a evitar la presentación de documentos apócrifos, a iniciativa de los doctores Alberto José Caldera y Ulises Horacio Lugano (Revista del Notariado, N° 783, pág. 675), por disposición técnico registral N° 16/79 (Boletín Oficial N° 500) implantó los llamados "folios de seguridad".

Por las características del papel empleado, sus detalles gráficos y la técnica de los "folios reales" (arts. 11, 12 y 13, ley 17801) y correlativas disposiciones locales, a través de impresos estampados, agregados a aquéllos, se pensó evitar el fraude y perjuicios a las partes interesadas, con una aparente publicidad registral.

Esas medidas y las que propicia el doctor Luis O. Andorno (JA 1992 - II - 735) resultarán inocuas, frente a los procedimientos empleados por los falsificadores.

Así lo sostuve en el editorial, cuando desempeñaba la dirección de la Revista del Notariado, N° 777, mayo - junio de 1981, pág. 743, "Los folios de seguridad y la fe que la ley atribuye a las escrituras públicas", y en La Prensa del 9/11/81, sec. 2ª, pág. editorial, "La fe de las escrituras públicas saqueada".

VI. FACULTADES DEL CONGRESO EN MATERIA PROBATORIA Y EFECTOS

El Congreso ha sido facultado para dictar leyes generales que determinen cuál será la fuerza probatoria de las escrituras públicas y de los procedimientos judiciales y los efectos que producirán.

Si no fuera así, la legislación de una provincia podría anular sus efectos en

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

la de su vecina, sembrando el caos en las relaciones políticas y civiles de gobiernos y gobernados.

En uso de esa facultad, el Congreso dictó las leyes 44 (Rep. ALJA [1862 - 1970] 1 - 1), 5133 (ALJA [1862 - 1970] 1 - 64) y decreto ley 14983/57 (ALJA [1853 - 1958] 1 - 1336), sobre autenticación de los actos públicos y procedimientos judiciales, cumpliendo de esa manera el mandato constitucional (Constit. Nacional, art. 7º) (ALJA [1853 - 1958] 1 - 3).

Los instrumentos que se presentan a las autoridades competentes, legalizados de acuerdo con las respectivas leyes locales, merecerán fe y surtirán los efectos legales, como dice la ley fundamental.

Las leyes que pueden dictar las provincias en esta materia son siempre subsidiarias, dependientes de la facultad acordada al Congreso Nacional para dictar la norma a que se deben acomodar.

La sana doctrina constitucional indica que la administración pública carece de facultades discrecionales o arbitrarias frente al derecho de los particulares, como lo tiene resuelto la Cám. Civ. 2ª, Cap., 10/5/19 (JA 3 - 384).

En el editorial y artículos citados, concluimos que por estas consideraciones el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires debe dejar sin efecto la disposición que motiva este estudio.

Existe algo fundamental que no debe marginarse bajo ningún concepto: "sin fe pública notarial el notariado carece de razón para existir".

Como sostiene Salvat (Parte general, N° 1964, pág. 802, ed. de 1926), "existe, por consiguiente, la presunción de que el instrumento público ha sido realmente otorgado ante el oficial público que aparece suscribiéndolo, y que la firma y el sello de éste, en el caso de que lo tenga, son auténticos, en otros términos, existe la presunción de la autenticidad del instrumento público".

Sostenía Demoulin, *acta probant se ipsa*.

Los instrumentos públicos se prueban por sí mismos.

Para la validez del acto es preciso que se hayan llenado las formas prescriptas por las leyes, bajo pena de nulidad (Cód. Civil, art. 986).

Estos requisitos están establecidos en el Cód. Civil, título III, sec. II, libro II y, en particular, en el título IV de la misma sección y libro.

La fe debida a los instrumentos públicos es la misma para todos, no así sus efectos, es decir, los derechos y obligaciones que nacen de ellos.

El autor del documento impone al mismo la fe que el Estado ha depositado en él.

El instrumento tiene el carácter de indudabilidad hasta la redargución de falsedad de la existencia de los hechos que el autor asegura han pasado ante él.

Esa calidad pública es la que acuerda a ciertos documentos autenticidad y eficacia.

Para Salvat (ob. cit., No 1966, pág. 803), la falsificación de un instrumento público, por una parte, exigirá la falsificación de la firma y el sello del oficial público que aparece extendiéndolo; por nuestra parte agrego, "y del papel en que se ha extendido"; hecho tan difícil de realizar como fácil de descubrir;

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

semejante falsificación, por otra parte, constituiría un delito grave penado por el Código Penal, de aquí que el hecho sea raro, y que ordinariamente el instrumento público que presenta la apariencia de tal sea un verdadero instrumento público otorgado realmente por el oficial público que aparece firmándolo.

La expresa disposición técnico registral N° 16/9 del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, hoy adoptada por otros, como ocurre en la provincia de Santa Fe, incurre en exceso y bajo el pretexto de una protección que no es tal, pone en tela de juicio la validez de las escrituras públicas.

Esto es grave, porque la autenticidad de las escrituras públicas reconoce entidad universal.

No se nos oculta la existencia de delincuentes, por lo que la delicada función de vigilancia la ley 17801, arts. 8°, 9° y concs. pone en manos de los funcionarios registradores, debe buscarse por otros caminos.

Tanto los adoptados como los que se sugieren, encarecen el ya elevado costo de las escrituras - por disposición administrativa N° 74 del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires del 25/4/89, se ha fijado el costo unitario del Folio de Seguridad en 25 australes - sin beneficio para los particulares.

VII. DISPOSICIÓN QUE DEJÓ SIN EFECTO LOS "FOLIOS DE SEGURIDAD"

La resolución que implantó los mencionados "folios", con el transcurso del tiempo no debe haber producido la protección registral anunciada, desde que el propio Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires la ha dejado sin efecto para los instrumentos de fuera de su jurisdicción.

Así lo dispone la disposición técnico registral N° 3 del 29/3/89 y el decreto provincial N° 142 del 25/1/89, que derogó el decreto N° 406 de 1987 (LA 1987 - A - 815) (Boletín de Legislación del Colegio de Escribanos de la provincia mencionada).

El art. 39 establece: "A partir de la fecha de la presente el «folio de seguridad» no será exigible en los documentos autorizados fuera de la jurisdicción de la provincia de Buenos Aires, siendo suficiente recaudo para su autenticidad material la legalización practicada por el organismo competente de la jurisdicción local" (1)(438).

VIII. UNA MEDIDA EFICAZ ADOPTADA EN LA CAPITAL FEDERAL

En la Capital Federal se ha resuelto que las personas que pretenden entrar certificados para informes o documentos para su inscripción deben justificar su identidad y los motivos de la solicitud ante la mesa de entradas.

Es una medida eficaz, porque permite localizar a las personas en caso de descubrirse una irregularidad en los documentos.

IX. CONCLUSIONES

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

La protección que se pretende adjudicar a los folios motivo de este estudio o similar que se propone es inocua para quienes quieren inscribir documentos que no reúnen los requisitos que las leyes establecen para asegurar su validez.

La función calificadora que las leyes de los registros de la propiedad encargan a sus funcionarios es delicada y requiere de los mismos dedicación y esfuerzo permanente.

Debe proporcionárseles los medios técnicos indispensables para que se desempeñen con eficacia y remunerárselos con sueldos suficientes.

Para ello, los colegios de escribanos de distintas jurisdicciones proporcionan los medios indispensables que, en definitiva, pagan quienes resultan beneficiarios de la protección registral, a cuyo fin tributan tarifas suplementarias fijadas por la ley.

SOCIEDADES UNIPERSONALES (*) (439)

MARTÍN J. GIRALT FONT

PONENCIA

Debido a que no hay ningún fundamento valedero que justifique la prohibición de que una sociedad tenga un solo socio, y en virtud de la discordancia existente entre las normas vigentes y la realidad actual en la República Argentina, es necesario adoptar la figura de la sociedad unipersonal, lo que permitirá un más fluido desarrollo de la actividad económica y el sinceramiento de situaciones perfectamente justificables que hoy, por una mala y desactualizada política legislativa, aparecen como contrarias a la ley y son, en consecuencia, sancionadas con la disolución de la sociedad y la ilimitación de la responsabilidad del socio único.

La incorporación a la legislación de dicha figura societaria debe ir acompañada de una adecuación de las normas vigentes para las sociedades pluripersonales, con el objeto de asegurar su correcto funcionamiento.

Es importante, a tal efecto, tener en cuenta, a través del derecho comparado, la experiencia de países en los que las sociedades unipersonales se encuentran ya arraigadas.

SUMARIO

Introducción. La limitación de la responsabilidad. Empresa individual de responsabilidad limitada. Las sociedades unipersonales. Principales críticas a las sociedades unipersonales. Distintos casos de sociedades unipersonales: I. Sociedades reducidas a un solo socio. II. Sociedades constituidas por un solo socio. Conclusiones.

INTRODUCCIÓN

En virtud de la importancia cada vez mayor que va adquiriendo el tema de