

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

de Tribunales, 23 de la ley 17801; 26 inc. 2° y 44 inc. 3 de la ley 3058.

Es sabido que tanto el Colegio de Escribanos como esta Corte en ejercicio de sus facultades de superintendencia del notariado, deben velar por el ejercicio ético, eficiente, idóneo y regular de la profesión pública notarial (conf. decisorio del Tribunal de Superintendencia del Notariado del 28/10/1976, LL, 1986 - B, 659).

Consecuentemente, para la determinación de la sanción, el tribunal ha tenido en consideración la gravedad de la falta cometida, los antecedentes que registra la sumariada y la jurisprudencia constante de los tribunales argentinos.

En tal sentido se ha dicho que "la delicada labor que le compete al escribano público - quien está otorgando plena fe de los actos que se realizan en su presencia - lo obliga a extremar los recaudos necesarios para asegurarse plenamente de la veracidad del acto que autentica (Cám. Nac. Crim. y Corr. Federal Sala I, 31/3/ 1989, JA 1989 - IV, 220); es que como reiteradamente afirma el Tribunal de Superintendencia del Notariado: "El desconcepto profesional de un escribano reflejado en una constante y reiterada serie de transgresiones, lesiona no sólo a los particulares, sino al cuerpo notarial todo". La función notarial se asienta esencialmente en el cavere romano, es decir, en velar por alguien, dar garantías, precaver. Por contrapartida, el particular acude al escribano y en él asienta su confianza para que los actos por él realizados queden investidos de la fe pública que permitirá darles credibilidad, certeza y seguridad jurídica plena (29/4/1977, cit. en LL, 1986 - B,650).

Por todo ello, conforme el art. 88 de la ley 3058, la Suprema Corte de Justicia resuelve: I. Aplicar a la escribana M.E.M. de P. adscripta al registro notarial, número... de la ciudad de Mendoza, la sanción de privación del ejercicio profesional (arts. 103, inc. 3° y 106, ley 3058), por inobservancia de los recaudos legales establecidos por los arts. 281 de la Ley Orgánica de Tribunales; 23 de la ley nacional 17801 y 26 inc. 2 y 44, inciso 3 de la ley provincial 3058.

II. Comuníquese al Consejo Superior del Notariado la presente resolución, como asimismo al titular del registro notarial núm...., escribano A.D.F., a sus efectos.

III. Instrúyase sumario para determinar eventuales responsabilidades de los funcionarios y empleados del Registro Público y Archivo Judicial de la Provincia. - Carlos C. Moyano. - Carlos E. Aguilar. - Aída R. Kemelmeljer de Carlucci. - Herman H. Salvini. - Pedro Llorente. - Jorge H. Nanclares.

***IV. REGISTRO INMOBILIARIO. Exigencia de mensura y certificado catastral. Constitucionalidad. Responsabilidad del escribano***

DOCTRINA: 1) Las leyes provinciales que imponen la exigencia del plano de mensura y el certificado catastral a los fines de autorizar las pertinentes escrituras traslativas de dominio y su ulterior inscripción establecen una restricción a la propiedad privada en el interés público y, por tanto, están regidas por el derecho administrativo.

2) Los registros de folio real, como es el instrumentado por la ley 17801, exigen la necesaria correlación entre registro y catastro.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

3) Si bien es cierto que el art. 41, ley 17801 hace mención tanto a los impedimentos tributarios como a los administrativos, es evidente que respecto de estos últimos, no cabe su aplicabilidad a outrance.

4) Si el art. 41, ley 17801 impidiese todo tipo de restricción administrativa y aplicación de leyes provinciales, no sólo violaría el art. 2611, sino que impediría la aplicación de normas arancelarias locales que, para la aplicación del tracto abreviado, requieren que el registro controle si se ha cumplido o no con todas las disposiciones procedimentales y pago de los honorarios profesionales. C.G.B.

Suprema Corte de Justicia de Mendoza, Sala 3ª

Autos: "Iturbide, Abel R."(\*) (354).

Mendoza, mayo 20 de 1992

Considerando: 1. Que la Dirección Provincial de Catastro denuncia que por escritura pública autorizada por el escribano Abel Iturbide e inscripción registral de ese instrumento, se han transferido lotes pertenecientes a un loteo no aprobado; esa inscripción se ha realizado sin nomenclatura catastral ni padrón territorial específico; estos hechos serían violatorios de obligaciones profesionales impuestas por la legislación vigente y, consecuentemente, pasibles de sanción disciplinaria (arts. 12 y 13, ley 17801 y 4341).

2. Que la instrucción llevada a cabo por inspección notarial a los términos del art. 26, decreto 2852/65, reglamentario de la ley notarial 3058, ha cumplido con las etapas esenciales del sumario administrativo y ha contado con la debida intervención del sumariado (fs. 5, 13/14), del Colegio Notarial de la provincia (notificación de f. 10) y del procurador general.

3. Que la cuestión relativa a la exigencia del certificado catastral y la presunta contradicción constitucional entre las disposiciones provinciales que lo requieren y el art. 41, ley 17801 ha sido motivo de variadas opiniones doctrinales y decisiones de este tribunal en diversas integraciones, en algunas analizando la cuestión desde la óptica registral y en otras, de las pertinentes responsabilidades notariales.

A título de ejemplo, cabe recordar lo resuelto el 20/11/84, a fs. 36/40 de los autos números 50.804/50.806, caratulados "Recurso jerárquico interpuesto por Esc. Carlos Sala", revocándose la decisión de la directora del registro, que en la oportunidad, había dispuesto una inscripción provisional, ordenándose se practicara una inscripción definitiva. Se dijo en aquella oportunidad, siguiendo la opinión de algunos regístralistas argentinos (por ej., Falbo), que el régimen de la transmisión del dominio hace a la legislación de fondo, por lo que las leyes provinciales que imponen el certificado catastral contradicen lo dispuesto por el art. 41 de la ley nacional 17801, que ordena enfáticamente que "no podrá restringirse o limitarse la inmediata inscripción de los títulos en el registro mediante normas de carácter administrativo o tributario".

Esta solución liberadora de responsabilidad del registrador (a quien estaría dirigido, exclusivamente, el art. 41, ley 17801), no es totalmente contradictoria con otra que sanciona al notario, obligado a cumplir con las

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

leyes locales de naturaleza tributaria y administrativa que exigen el plano de mensura y el pertinente certificado catastral (ley 3058).

En tal sentido, en los autos N° 54.626, con otra integración, el 20/9/91, la Sala administrativa dispuso aplicar a la escribana autorizante la sanción de apercibimiento ante hechos semejantes a los que se dirimen en estos autos.

4. La actual integración de esta Sala 3ª. entiende que la enojosa cuestión planteada en la provincia entre notarios, registro, funcionarios catastrales, profesionales del área de la agrimensura, etc., debe atender las siguientes pautas jurídicas:

1) Toda interpretación de los textos legales debe comenzar por la Constitución Nacional. En consecuencia, debe partirse de las facultades concurrentes o exclusivas que el ordenamiento fundamental del Estado distribuye entre Nación y provincias.

Las leyes provinciales que imponen la exigencia del plano de mensura y el certificado catastral a los fines de autorizar las pertinentes escrituras traslativas de dominio y su ulterior inscripción establecen una restricción a la propiedad privada en el interés público y, consecutivamente, están regidas por el derecho administrativo, conforme lo dispone el art. 2611 (véase Dromi, Roberto, "El federalismo y la policía catastral y registral", JA 1984 - I - 823). Por eso, esas normas locales son constitucionalmente válidas, siempre que la restricción no sea irrazonable, absurda o decididamente ilógica.

En abstracto, no puede predicarse tal irrazonabilidad de la normativa provincial (ley 4131, decreto ley 507/63 y decreto reglamentario en función con los decretos 1300/69; 2278/69; 1765/79 y ley de loteos 4341) por varias razones:

a) Los registros de folio real, como es el instrumentado por la ley 17801, exigen, conforme la moderna doctrina y jurisprudencia, la necesaria correlación entre registro y catastro (véase, a vía de ej., Roca Sastre, Ramón, Derecho Hipotecario, 6ª ed., Bosch, Barcelona, 1964, t. 1, pág. 145 y siguientes; Montes, Ángel Cristóbal, Introducción al derecho inmobiliario registral, Zaragoza, ed. Lib. Gral. SA, 1986). Los autores españoles dicen que el registro puede inventar un derecho que no existe en cabeza de un titular, pero no puede inventar que existe un pedazo de tierra que físicamente no tiene existencia. Cuando la correlación falta, los registros no ofrecen seguridad, pues no se sabe si lo publicitado existe materialmente.

b) Estas restricciones no impiden la transferencia, desde que la inscripción dominial puede hacerse de inmediato de modo provisorio, hasta tanto se cumplimente el recaudo administrativo que habilita su perfectibilidad.

Lo expuesto no implica que la restricción creada por la ley mencionada pueda ser irrazonable en algún caso concreto (por ej., si se ha enajenado y transferido y a los pocos días se vuelve a vender siendo de público y notorio que en plazo tan breve no puede haberse modificado la situación física del inmueble). Pero ninguna de estas circunstancias ha sido invocada en el caso a resolver.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

2) Es de buena hermenéutica interpretar las leyes sistemáticamente, o sea, en todo su contexto.

Es verdad que el art. 41, ley 17801 dispone que la inscripción no puede restringirse o limitarse por razones administrativas o fiscales. Sin embargo, otras disposiciones hacen referencia a la necesaria correlación entre el registro de datos jurídicos y el de determinación física del inmueble. Así por ej. el art. 12 obliga al registrador a tomar razón de la nomenclatura catastral, identificación en el plano de la mensura correspondiente, haciéndose 'mención de la constancia de trascendencia real que resulten", cuando esta nomenclatura existiere.

3) Aun cuando tal criterio interpretativo sistemático no fuera aceptado para las enajenaciones en general, con especial referencia al tema que convoca a esta Sala (inscripción de documentos que instrumentan enajenaciones de lotes que son parte de un inmueble de mayor extensión), debe recordarse que el art. 13, ley 17801 dispone que si un inmueble se dividiera, se confeccionarán tantas nuevas matrículas como partes resultaren, anotándose en el folio primitivo la desmembración operada... "vinculándose las matrículas con los planos de mensura correspondientes". Consecuentemente, en los casos de división de un inmueble, no caben dudas de que el registrador, aun atendiendo exclusivamente a la ley nacional e independientemente de las disposiciones provinciales, debe exigir el plano aprobado por las autoridades locales, aprobación previa que está implícita en la expedición del certificado. Esto fue lo que resolvió la 8ª Reunión de Directores de Registros (San Luis, 1971), al afirmar que el plano de mensura sólo debe ser requerido cuando se han producido modificaciones en el inmueble.

4) ¿Qué contenido debe darse entonces al art. 41, ley 17801?

Conviene recordar algunos antecedentes de esta disposición, en especial las reuniones de los directores del Registro de la Propiedad; en la primera (La Plata, 1964), se recomendó que se adoptaran los procedimientos necesarios para que, sin violentar el derecho del fisco a cobrar los tributos, no se detuvieran, paralizaran o demoraran las inscripciones en los registros; lo mismo aconteció en la cuarta (Córdoba, 1967) y en la quinta (Mendoza, 1969), cuando se propició reformar las leyes tributarias locales con el fin de que no impidan la pronta inscripción de los títulos de la propiedad.

Se advierte que estas recomendaciones apuntaban al tema fiscal, sin negar que debe existir un sistema que correlacione el registro de la ley 17801 con el catastro provincial .

Es verdad que el art. 41, ley 17801 hace mención tanto a los impedimentos tributario como a los administrativos; sin embargo, es evidente que respecto de estos últimos, no cabe su aplicabilidad a outrance. En efecto, si el art. 41 impidiese todo tipo de restricción administrativa y aplicación de leyes provinciales, no sólo violaría el art. 2611, Cód. Civil, sino que impediría la aplicación, por ej., de normas arancelarias locales que, para la aplicación del tracto abreviado, requieren que el registro controle si se han cumplido o no todas las disposiciones procedimentales y pago de los honorarios profesionales.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

5. En el sub examen, el escribano sumariado ha reconocido que la escritura fue firmada sin plano de mensura, el que estaba confeccionado, pero faltaba su aprobación; por lo demás, la escritura no alude en su redacción a plano de mensura o certificado catastral.

6. Consecuentemente, en principio, tanto el escribano como la directora del Registro que dispuso la inscripción definitiva, no obstante la falta de plano aprobado del loteo, habrían incumplido las disposiciones locales y nacionales que así lo exigen .

7. Sin embargo, la falta de una línea demarcatoria firme en la jurisprudencia de esta Corte y las divergencias doctrinales que el tema implica, como asimismo que, conforme lo informa Inspección Notarial a f. 8, a la fecha el inconveniente ha cesado pues de hecho el plano ha sido aprobado, aconsejan limitar el control administrativo a una mera recomendación al escribano interviniente para que evite, en lo futuro, hechos similares a los que motivaron esta causa.

Atendiendo a que la directora del Registro Público y Archivo Judicial de la Provincia no ha sido parte en este proceso administrativo y a la especial naturaleza de la función registral, sólo corresponde notificarle el contenido de la presente resolución, a los fines de su conocimiento.

Por todo lo expuesto y habiendo sido escuchado el procurador, la Sala 3ª. de la Suprema Corte de Justicia resuelve:

1. Recomendar al escribano Abel Ramón Itúrbide, titular del registro N° 145 de Capital, que evite, en lo sucesivo, hechos como los denunciados.
2. Hacer conocer a la directora del Registro Público y Archivo Judicial de la provincia el contenido de esta resolución. - Carlos E. Moyano. - Aída R. Kemelmajer de Carlucci. - Herman H. Salvini.

## **SECCIÓN INTERNACIONAL**

### **PERÚ.- NUEVA LEY DEL NOTARIADO**

<b>DECRETO LEY N° 26002(*) (355)</b>
--------------------------------------

#### **TITULO I**

#### **Del notariado y de la función notarial**

#### **CAPÍTULO I**

#### **Disposiciones generales**

Artículo 1°) El notariado de la República se integra por los notarios con las funciones, atribuciones y obligaciones que la presente ley señala.

Las autoridades deberán prestar las facilidades y garantías para el cumplimiento de la función notarial.