

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

DR. ESPECHE.- La Ley de Sociedades distingue entre domicilio, que es la jurisdicción -Capital Federal- y la sede- por ejemplo, Callao 1464, 1°. B-. El directorio tiene que constituirse en el lugar de domicilio o jurisdicción. Es decir, que una sociedad domiciliada en la Capital Federal no puede reunir su directorio en Avellaneda.

ESC. BRASCHI.- Agradecemos al doctor Espeche su interesante exposición.

***ESCRITURAS SIMULTÁNEAS. TÉCNICAS DE SU REDACCIÓN(\*) (3)***

MARCELO JULIO HERSALIS

El presente trabajo tiene como misión el tratar de clarificar algunos puntos respecto de las escrituras o instrumentaciones simultáneas, Ya que en muchas oportunidades se producen circunstancias que nos hacen dudar respecto del otorgamiento o no de la escritura. Lo fundamental del presente es solamente tratar aquellos temas que de acuerdo a la práctica son los más conflictivos y que, en muchas oportunidades, pueden resultar perjudiciales y controvertidos tanto para las partes y los notarios, como para la jurisprudencia y la doctrina.

No obstante el conocimiento que el Codificador argentino tenía de la legislación hipotecaria española (como puede apreciarse de la lectura del art. 3131 del Cód. Civil, no obstante el silencio guardado en su nota), no existe ningún tipo de referencia en el texto legal a este tipo de escrituras que hoy nos convoca.

Su análisis deberemos emprenderlo a través de las reflexiones que nos exige la interpretación de la legislación registral, bastante escueta en la especie. La instrumentación simultánea o escritura simultánea o escrituras simultáneas, (como generalmente se las denomina), nos plantea una cuestión de oportunidad jurídica más que una cuestión de contenido jurídico. Obviamente que la oportunidad jurídica nunca puede desentenderse de la materia (causa u objeto del acto escritural), pero, como veremos, la viabilidad de las escrituras simultáneas no depende tanto de su contenido material cuanto de su legitimidad formal. Frente al principio causalista de nuestro ordenamiento civil (conf. art. 499 del Cód. Civil: "No hay obligación sin causa, es decir sin que sea derivada de uno de los hechos, o de uno de los actos lícitos o ilícitos, de las relaciones de familia, o de las relaciones civiles", y su influencia en el derecho de los contratos (conf. Marcadé, Análisis del artículo 1108 del Código Civil francés), la prestación debida como objeto de la obligación contraída con fuente convencional, es decir dentro del campo patrimonial creditorio, permite afirmar que en principio siendo fuente del derecho personal la autonomía de la voluntad, es posible generar cuantas vinculaciones jurídicas personales fueren pretendidas.

Si dichas relaciones jurídicas personales fueren instrumentadas por escrituras públicas, no existiría razón alguna para oponerse a dichos intentos. Esas cadenas obligacionales bien podrían dar como resultado

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

escrituras simultáneas.

Ahora bien, si dichas vinculaciones jurídico-personales constituyeran ius ad rem (derecho a la cosa) como título suficiente para la adquisición o constitución de un derecho real con objeto inmobiliario, sus instrumentaciones mediante escrituras simultáneas encontrarán como escollo preguntas de derecho registral que analizaremos.

Las circunstancias de que el art. 16, inc. d) de la ley 17801 haya determinado las cuestiones temporales (o de oportunidad) para la autorización de escrituras simultáneas, hará necesario también considerar si el espectro de dichas escrituras se agota en dicho texto legal.

De allí, pues, que el concepto que podamos esbozar de las escrituras simultáneas dependerá en gran medida de las respuestas que demos a dichos interrogantes.

En consecuencia, "son escrituras simultáneas las que se autoricen en determinada unidad espacio-temporal, y que se refieran a negocios jurídicos que versen sobre el mismo objeto, aunque en las respectivas autorizaciones hayan intervenido distintos funcionarios".

Ahora bien, cuando el objeto de dichas escrituras simultáneas sea inmueble, la unidad espacio-temporal será fijada por la ley, a fin de dotar a dichas escrituras de vocación registral en la forma y efectos establecida por la legislación registral.

Sin perjuicio de ello, consideramos que es factible la existencia de dichas escrituras con potencialidad inscriptoria, aun fuera de las unidades témporo-espaciales fijadas por la ley, bajo las modalidades que examinaremos.

Adelantamos, pues, que a nuestro criterio las escrituras simultáneas pueden constituir una cadena ininterrumpida de actos jurídicos, como modalidad del tracto abreviado o comprimido, o bien como supuestos de tracto sucesivo.

### **NATURALEZA JURÍDICA**

Las escrituras simultáneas constituyen el exponente más avanzado de dinámica instrumental-negocial del tráfico jurídico, limitadas en su realización al cumplimiento de los derechos que exige la publicación jurídica a fin de dotarlas de la seguridad propia de los sistemas declarativos de registro.

Su razón de ser no deviene tanto de su contenido material, como afirmamos en el comienzo de la materia, cuanto de la oportunidad de su desarrollo y de los distintos efectos que producirán según la finalidad que se persiga en su desarrollo.

Es por ello que según se vincule la escritura simultánea con el llamado tracto sucesivo abreviado o comprimido, o con el procedimiento del restablecimiento de tracto, tracto sucesivo, estaremos ante el mismo fenómeno hasta aquí explicado.

### **SU VINCULACIÓN CON EL PRINCIPIO DE TRACTO**

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

**El tracto sucesivo y sus excepciones**

El principio de tracto exige que los sucesivos titulares del dominio o derecho real registrado aparezcan en el Registro íntimamente eslabonados, enlazando el causante con el sucesor. El tracto sucesivo obedece, como dice Sanz Fernández, a la finalidad de organizar los asientos de manera que expresen, con absoluta exactitud, la sucesión ininterrumpida de los derechos que recaen sobre una misma finca, determinando el enlace del titular de cada uno de ellos con su causante inmediato. Este principio es de existencia inexcusable en los sistemas de registración de fincas, siendo el medio adecuado para conseguir el paralelismo entre los asientos del Registro y la realidad jurídica.

Así, siguiendo las enseñanzas de Pérez Lasala, "el principio de tracto sucesivo" se cumple en dos formas posibles: a) destinando un asiento independiente a cada acto registrable. Por eso, no permitirá la inscripción del derecho en favor de persona alguna, si no aparece inscrito el del transferente en su asiento correspondiente. En este supuesto, el principio actúa como requisito de previa inscripción y recibe el nombre de tracto forma; b) consignando en el mismo asiento, siempre ordenadamente, varios actos registrables. Actuando en esta forma, que sólo se permite en casos excepcionales, recibe el nombre de tracto abreviado o comprimido.

Tanto en el primero como en el segundo supuesto, el tracto se limita a exigir que "al tiempo" de proceder a registrar un acto conste previamente inscrito el derecho del disponente (tracto formal) o que se inscriba en ese momento, con el debido orden (tracto abreviado).

El principio de tracto sucesivo es un principio de carácter formal, pues su finalidad principal es, como hemos dicho, ordenar los asientos para que reflejen los sucesivos cambios de la realidad jurídica.

La ley 17801 consagra el principio de tracto en el art.15: "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".

Esta norma resulta de análogo texto al art. 20, párrafos 1° y 2° de la Ley Hipotecaria Española, pero reconoce como fuente directa el art. 15 del decreto ley 11643/63 de la provincia de Buenos Aires, cuya redacción coincide en su letra.

El alcance de esta norma general es amplio, pues exige la previa inscripción para la registración de cualquier acto.

Los actos otorgados por la persona a que se refiere el precepto comprenden los actos dispositivos efectuados voluntariamente y los forzosos, de carácter judicial.

Según Roca Sastre, el cumplimiento del tracto sucesivo presupone que el registrador ha resuelto favorablemente la identidad del titular registral con el transferente y del derecho inscrito con el contenido en el título que se va a registrar. La doctrina administrativa de la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, determina que el registrador

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

debe considerar cumplido este recaudo de identificación en algunos supuestos como el de la determinación del inmueble, cuando el documento de origen judicial (declaratoria o testamento) no especifique acabadamente el inmueble siempre que el accertamento se cumpla con la correcta indicación del antecedente del dominio del causante.

La consecuencia normativa del defecto de especialidad en orden a la previa inscripción del derecho del transferente, es el rechazo del documento (conf. art. 15).

Siempre la denegación deberá ser fundada (conf. arg. art. 9° inc. b).

El principio de tracto no tiene excepciones. Adviértase que el art. 16 de la ley 17801 dispone: "No será necesaria la previa inscripción o anotación a los efectos de la continuidad del tracto...".

La continuidad del tracto siempre se cumplirá, sea en el tracto sucesivo o en el tracto abreviado o comprimido, el cual no es sino una modalidad del tracto sucesivo (conf. Roca Sastre, Derecho Hipotecario, t. I, pág. 745).

Si bien el tema resulta altamente polémico, consideramos que la continuidad del tracto siempre operará sea cual fuere la modalidad utilizada (sucesivo o abreviado), para dar cumplimiento al principio del art. 15; lo cierto es que -como veremos- en el supuesto del tracto sucesivo la inscripción de los documentos opera ordenadamente (conf. art. 19 de la ley y Cód. Civil), obteniendo cada documento un asiento independiente, y consecuentemente cada documento resultará inscrito y el testimonio pertinente con la constancia de su registro, según lo preceptúa el art. 28 de la ley de registro.

Por el contrario, en los supuestos de tracto abreviado, la referencia que de los documentos no inscritos previamente se debe dejar en el asiento único, sólo tiene vinculación con la legitimidad dispositiva del transferente (en los incs. a, b, y c del art. 16); mientras que "la relación de los antecedentes del dominio o de los derechos motivo de la transmisión o adjudicación", en los casos de escrituras simultáneas, sólo tiene vinculación con la necesaria referencia al tracto extrarregistral (ej. la escritura pública antecedente de la que se inscribirá mediante este procedimiento). El eslabón, pues, que une el último asiento precedente y el que corresponda a la escritura consecuente inscrita será la indicación de los datos individualizantes de la escritura pública no inscrita previamente. Por otra parte, no se produce presentación alguna del testimonio de la escritura pública que no se inscribirá y obviamente no se produce publicidad cartular alguna (conf. art. 28, ley 17801).

Consideramos que, en este caso, específicamente el que autoriza el art. 16, inc. d) de la ley 17801, es donde se produce el fenómeno de las escrituras simultáneas, por el procedimiento del tracto abreviado.

Los presupuestos normativos para la procedencia de este caso particular de tracto abreviado o comprimido son: A) Multiplicidad de negocios jurídicos. B) Que versen sobre el mismo inmueble. C) Que se trate de negocios jurídicos registrables (conf. art. 2° de la ley 17801). D) Intervención de un mismo funcionario o funcionarios distintos. E) Relación mediante tracto documental, a partir del negocio que resultó inscrito, del dominio o

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

derecho real de que se tratare. F) Cumplimiento del recaudo témporo-espacial.

**A) Multiplicidad de negocios jurídicos**

Es de la esencia de las escrituras simultáneas la existencia de actos múltiples a instrumentar. La ley no especifica, como sí lo hacía el Reglamento del Registro para la Capital Federal de la ley 1893 (aunque la ley a reglamentar no traía disposición alguna vinculada con el principio del tracto) qué tipo de actos jurídicos pueden ser materia de las escrituras simultáneas.

Útil es recordar que el art. 48 del Reglamento mencionado establecía: "No podrá inscribirse una enajenación total o parcial de derechos reales sin que esté inscrito o se inscriba el dominio a nombre del enajenante".

La ley no especifica qué tipo de actos jurídicos pueden ser materia de las escrituras simultáneas.

Es menester que tales actos sean inscribibles (conf. art.2º, ley 17801).

Así, puede tratarse de actos de transmisión de dominio sucesivos; actos de transmisión de dominio y constitución de otros derechos reales (v.gr. venta e hipoteca); actos declarativos y transmisivos del dominio. Luego serán analizados particularmente.

**B) Que versen sobre el mismo inmueble**

La multiplicidad de actos o negocios jurídicos deben corresponder al mismo inmueble y ello también hace a la esencia de las escrituras simultáneas.

Sin identidad de objeto, no habrá escrituras simultáneas.

**C) Que los negocios jurídicos sean registrables**

La simultaneidad resulta relevante para configurar un supuesto especial de tracto, a los fines de la publicidad jurídica registral inmobiliaria.

De allí pues que, tratándose de negocios jurídicos no inscribibles, habrá coetaneidad, pero no simultaneidad jurídica.

Puede ocurrir que concurriendo multiplicidad de actos jurídicos, alguno de ellos fuere no registrable, pero devendrá irrelevante a los fines del instituto, si por lo menos dos negocios fueren registrables.

**D) Intervención de un funcionario o funcionarios distintos**

El art. 16, inc. d) de la ley 17801 menciona: "...aunque en las respectivas autorizaciones hayan intervenido distintos funcionarios".

El tipo legal, configurativo de la simultaneidad jurídica, pareciera partir del supuesto de que las distintas autorizaciones tuvieran un mismo funcionario, ya que la expresión "aunque hayan intervenido distintos funcionarios" indicaría la permisibilidad, para el supuesto de intervención de funcionarios distintos.

Como veremos, al analizar el requisito de la unidad témporo-espacial, según fuere el criterio que se establezca a su respecto, la indeterminación de los funcionarios en torno a su generalización puede verse comprometida

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

y condicionada.

**E) Tracto documental a partir de la inscripción del derecho, que se dispone mediante escrituras simultáneas**

Frente a este tipo especial de tracto (según doctrina española dominante), éste se cumple indicándose en la escritura ulterior, que se apoya en la no inscrita, la relación ordenada de las disposiciones a partir del derecho inscrito pasando por el negocio no inscrito, para llegar al negocio que se pretende inscribir, como coincidencia entre la realidad jurídica extrarregistral y la registral.

Cualquiera fuere la tesis doctrinaria que apliquemos: a) que los negocios celebrados sin inscripción previa del derecho en cabeza del disponente resultarán inscritos en forma sintética y en el mismo asiento que el documento final e inscribible por esta vía especial de tracto (el abreviado) mediante un asiento registral único; o b) que dichos negocios jurídicos intermedios no se inscribirán, y tan sólo tendrán un reflejo documental en ese asiento único y reservado al documento final de esa cadena analizada. indicativo de la legitimación del disponente no inscrito referenciando los documentos que expresen el tracto extrarregistral y documental habido, lo cierto es que siempre existirá tracto aunque combinando el extrarregistral y el registral, con excepción en el asiento único y final comentado.

Como lo adelantamos, nuestra opinión acerca del tema se afirma en la segunda doctrina, por imperio de lo dispuesto en los arts. 15 y 23 de la ley 17801; y el carácter de excepción del tracto abreviado según la expresión utilizada por el legislador en el art. 16: "No será necesaria la previa inscripción o anotación a los efectos del tracto (consideramos que el artículo hace referencia a la exigencia contemplada en el art. 15 respecto de la necesaria inscripción del derecho en cabeza del disponente, antes de tomar razón de la ulterior disposición), en los siguientes casos" (se refiere tan sólo a los casos que se legislan en el art. 16 y en sus cuatro incisos).

En estos supuestos, pues, no se procede a la previa inscripción reclamada por el art. 15, y el tracto queda restablecido mediante una simple relación de los documentos no inscritos.

Esta, sin embargo, no parece ser la doctrina que informa el Registro de la Propiedad de la Capital Federal actualmente (recordar la disposición 5/92) Esa relación debe partir del documento inscrito, y así lo exige el art. 16 último párrafo: "En todos los casos el documento (final) deberá expresar la relación de los antecedentes del dominio o de los derechos motivo de la transmisión o adjudicación a partir del que figure inscrito en el Registro, circunstancias que se consignarán en el folio respectivo".

**F) Cumplimiento del requisito témporo-espacial**

La Ley Nacional de Registros 17801 no consignó norma alguna que indicara qué debe entenderse por simultaneidad jurídica.

De allí pues, que desde los primeros tiempos del dictado de esa ley la doctrina, especialmente la notarial y la registral, abordaron esta cuestión,

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

tratándose de contestar al interrogante: "¿Cómo debe ocurrir la simultaneidad a los fines del art. 16 de la ley 17801?"

Dos fueron las respuestas dadas:

1°) La doctrina sustentada por el escribano Francisco Fontbona, quien consideraba que la respuesta a dicha pregunta no debía ser otra que la que estableciera que las escrituras simultáneas son las que operan en el mismo día.

Así pues, la simultaneidad encuentra como unidad témporo-espacial para su desarrollo la escrituración de los distintos actos o negocios que versen sobre el mismo inmueble, a partir de un titular inscrito en el mismo día. Cumplido pues este recaudo, la escritura final se beneficia con el procedimiento del tracto abreviado o comprimido.

Esta tesis resultaba beneficiosa para la factibilidad de la intervención notarial de escribanos de distintos distritos notariales y esa razón, unida a la rapidez de los medios de comunicación, permitía no limitar más ese recaudo temporal al mismo día.

2°) La tesis registral, por el contrario, consideraba que dicha unidad témporo-espacial exigía que las distintas escrituras fueran autorizadas en el mismo momento, es decir "en la misma mesa de trabajo" (véase resoluciones de Reuniones Nacionales de Directores de Registros).

Este concepto se conciliaba quizás más con el concepto de "simultaneidad", y consideraba que la calificación jurídica instrumental que los notarios debían efectuar a los fines de esos actos, exigían la compulsión de los instrumentos matrices y no testimonios o copias de aquellas escrituras.

Esta fue la tesis que prevaleció en el Decreto 2080/80, reglamentario de la Ley Nacional de Registros para el ámbito de la Capital Federal, ya que su art. 40 dispone: "En el supuesto enumerado en el inciso d) del artículo 16 de la ley 17801 se entenderá por instrumentaciones simultáneas las autorizadas en un mismo momento...".

En consecuencia, las escrituras simultáneas en el ámbito de las que se instrumenten en la Capital Federal, pueden reconocer como autorizantes a distintos funcionarios, pero todos con competencia territorial en la Capital Federal, por lo que la permisión del art. 16 en orden a la autorización por "distintos funcionarios" queda limitada por la reglamentación de la ley, en la forma que comentamos.

De allí, pues, como afirmamos al comienzo de esta charla, que la escritura simultánea nos plantea una cuestión de oportunidad, y a ella debemos atenernos para una correcta utilización del instituto.

**VINCULACIONES DE LAS ESCRITURAS SIMULTÁNEAS Y EL  
RESTABLECIMIENTO DEL TRACTO REGISTRAL**

Si, como dijimos, el tracto abreviado o comprimido no es sino una modalidad del tracto, principio formal del derecho registral, debemos

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

concluir que ese medio técnico que permite el mantenimiento del "orden" registral mediante la formación de asientos registrales que denoten en lo posible la correlación entre la realidad jurídica registral y la extrarregistral, al punto de llegarse por dicha vía a la formulación de los principios de legitimidad y buena fe registral que, aunque limitados en el derecho registral inmobiliario argentino, encuentra sustento el último en la normativa del art. 22 de la ley 17801.

Por ese motivo, resultando necesario pero no esencial el cumplimiento del principio de tracto, cabe afirmar como la mayoría de la doctrina española (Roca Sastre, Jerónimo González, Sanz Fernández, etc.) que en defecto de su cumplimiento es factible su restablecimiento, llevando a registro los instrumentos que carecieron de instancia registral, bajo la condición de su factibilidad por la inexistencia de oponibilidad registral a su respecto.

Si, por hipótesis, nos encontramos ante un supuesto en el que, a partir de un derecho registrado, se desarrollara una cadena ininterrumpida de transmisiones de ese derecho inscrito respecto del mismo inmueble, y a partir del titular registral antedicho, pero sin que ninguna de esas sucesivas transmisiones tuvieran instancia registral, cabe preguntarnos si es factible trasladar aquella cadena extrarregistral de titularidades al Registro y de ese modo proteger a sus titulares con la oponibilidad de la publicidad registral.

El art. 19 de la ley 17801, al desarrollar el principio de prioridad registral establece que "la prioridad entre dos o más inscripciones o anotaciones relativas al mismo inmueble se establecerá por la fecha y el número de presentación asignado a los documentos en el ordenamiento a que se refiere el artículo 40...".

Es decir que, en principio, la prioridad entre distintos documentos que versen sobre el mismo inmueble resulta de la fecha de presentación al Registro, y del reflejo que de ello resulte en el Libro Diario.

Presentado pues a registro un documento, que se fundamenta en el derecho inscrito del transferente o constituyente del derecho que contenga merecerá inscripción registral si no existe causa alguna de oposición, sea por incompatibilidad u oponibilidad de otro posterior pero con inscripción ya operada.

En nuestro ejemplo, pues, la presentación del primer documento posterior al que resultó inscrito, puede merecer inscripción, y así sucesivamente podríamos ir presentando los distintos documentos de esa cadena ininterrumpida de transmisiones hasta llegar al último documento autorizado.

Asimismo, podríamos llevar todos los documentos para su toma de razón, y en el orden de su otorgamiento, por lo que lograríamos llegar a la inscripción del último documento autorizado.

Que habríamos logrado, sin lugar a dudas, restablecer el tracto registral, permitiendo que el último titular dominial con su documento inscrito pueda disponerlo, asegurando al adquirente el beneficio de la inscripción registral, con la utilización de los distintos institutos del derecho registral, que permite desarrollar el iter formativo del acto dispositivo protegido con la reserva de prioridad, y generar asimismo los efectos de la fe pública registral en la faz

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

publicitaria del derecho inscrito (conf. art. 22 de la ley 17801).

Sería posible, en el supuesto de escrituras coetáneas (para distinguirlas terminológicamente de las simultáneas, por no adecuarse al tipo del inc. d) de la ley 17801), llegar al restablecimiento del tracto, llevando a registro las distintas escrituras autorizadas, sin cumplir con algún recaudo constitutivo de las escrituras simultáneas que analizaremos precedentemente.

Partiendo en consecuencia de un titular inscrito, podemos autorizar una serie de escrituras públicas que instrumenten actos o negocios jurídicos registrables que versen sobre el mismo inmueble, en la unidad témporoespacial que corresponda, y de ese modo cumplimos con el principio de tracto, mediante la modalidad del tracto abreviado o comprimido (conf. art. 16, inc. d) de la ley 17801); pero también podemos, en nuestro ejemplo, haber incumplido el último recaudo, y de ningún modo nos veríamos imposibilitados de restablecer el tracto, con la diferencia de que en el primer caso los documentos intermedios no tendrán (en nuestra opinión) inscripción registral autónoma, sino que se relacionarán para legitimar su disposición indicando el soporte extrarregistral que la contiene; mientras que en el segundo supuesto, todos los documentos autorizados deberán contener inscripción autónoma. Todo ello de no existir causa de oposición o incompatibilidad al tiempo de solicitarse su registro. Consideramos que si la cadena de escrituras coetáneas se fueron amparando en el derecho inscrito del primer transferente y en la certificación requerida para esa negociación, de autorizarse tales escrituras fuera del tiempo requerido por la ley (en Capital, en el mismo momento), decae la reserva de prioridad para las ulteriores autorizadas fuera de esa unidad de tiempo legal; ello por la razón de que el término de eficacia de la certificación expedida para la primera escritura y la autorización del acto consecuente, sellan el tiempo hábil para la autorización de las restantes; por lo que de no continuarse con la secuencia de las escrituras simultáneas, las coetáneas que se autorizaren no gozarán de la reserva de prioridad.

### **LA LEGITIMACIÓN Y SU EXTERIORIZACIÓN DOCUMENTAL**

Integrando, pues, la escritura simultánea un supuesto de tracto abreviado o comprimido, y siendo esta especie de tracto registral un procedimiento tendiente a exteriorizar documentadamente la legitimación dispositiva, no reflejada previamente en el seno del organismo registral a través del asiento de inscripción del derecho cuya transmisión se pretende a su vez instrumentar y registrar, resulta necesario analizar los distintos supuestos que pueden presentarse en orden a las escrituras simultáneas.

#### **Transmisiones sucesivas del dominio**

Es conveniente aclarar que la ley alude en el art. 16, inc. d) ley 17801 a instrumentaciones que se otorgan en forma simultánea, y no a escrituras simultáneas, instrumentaciones que en sus autorizaciones pueden intervenir distintos funcionarios.

En consecuencia, no es necesario que tales instrumentaciones se concreten

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

en autorizaciones de distintas escrituras que las contienen, por cuanto bien puede ocurrir que las distintas instrumentaciones de negocios jurídicos inscribibles que versen sobre el mismo objeto, se lleven a cabo mediante la intervención de un solo funcionario y a través de la autorización de una sola escritura pública.

Siendo dos los funcionarios intervinientes, y cumplidos todos los extremos ya enunciados, desarrollaremos los medios que exteriorizan la legitimación para el acto dispositivo intermedio.

**a) Certificación registral**

Sabido es que estas instrumentaciones se llevan a cabo, cumpliendo el notario con la solicitud de la certificación a que se refiere el art. 23 de la ley 17801: "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 inscrito en el Registro, así como certificación expedida a tal efecto por dicha oficina en la que se consigne, el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registrada". Claro está que la certificación aludida será requerida en orden a la situación jurídica vigente, la que se expedirá con la mención del titular registral actual y el estado jurídico de la situación registrada, certificación que habilitará (desde el punto de vista de sus efectos) la instrumentación del primer acto o negocio jurídico.

Sería pues irrelevante la solicitud de una certificación especial para apoyar en ella el segundo o ulterior negocio jurídico, por cuanto la legitimación activa del disponente no resultará de la previa inscripción del derecho materia de esa disposición jurídica.

Los efectos consistentes en la reserva de prioridad, irradian en favor de dichas instrumentaciones simultáneas, en la medida que se dé estricto cumplimiento a los deberes establecidos en los arts. 24 y 5° de la ley 17801.

**b) Constancias notariales vinculadas con la calificación de la legitimidad sustantiva y la idoneidad del título suficiente**

Particular situación jurídica presenta la calificación notarial que debe producir el autorizante en relación con la legitimidad sustantiva para el acto dispositivo, toda vez que la interrupción del tracto registral exige su restablecimiento de una manera adecuada que cumpla con el recaudo de la completividad documental primero y posibilite la completividad del asiento de registro después.

**Supuesto de multiplicidad de notarios autorizantes**

(Art. 41, segunda parte, decreto 2080/80: "El documento respectivo deberá bastarse a sí mismo en cuanto a la relación de antecedentes que legitimen al disponente del derecho...").

Esta disposición es consecuencia del principio de completividad documental, recepcionado por la Ley de Registros 17801 en su art. 3°, inc.

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

c): "Para que los documentos mencionados en el artículo anterior puedan ser inscritos deberán reunir los siguientes requisitos: ... Revestir el carácter de auténticos y hacer fe por sí mismos... sirviendo inmediatamente de título al dominio, derecho real o asiento practicable".

De conformidad, pues, a lo dispuesto por los arts. 577, 2602, 2609, 2610 del Cód. Civil, con excepción de la hipoteca, los derechos reales se adquieren, sea por constitución o transmisión, mediante modo y título suficiente.

La suficiencia del título, es decir, la "idoneidad" del título o causa eficiente que ostenta el transmitente, a los fines de producir el efecto jurídico que se persigue (constituir, transmitir, modificar, declarar derechos reales sobre inmuebles; conf. arts. 2505 y concs. del Cód. Civil) constituye materia calificable por el notario, por lo que el derecho instrumentado por él deberá servir inmediatamente de título al dominio, derecho real o asiento practicable. Ello siguiendo el texto del art. 3º, inc. c) de la ley 17801.

Podremos decir que la ley no ha sido quizás muy feliz al considerar que el título o causa eficiente es título inmediato al dominio, o derecho real de que se trate, ya que, para parte importante de nuestra doctrina civil, la causa eficiente es título mediato al dominio, pues la inmediata que lo perfecciona es la tradición (arg. art. 2602, Cód.Civil).

En los supuestos de instrumentaciones simultáneas o escrituras simultáneas, interviniendo distintos notarios autorizantes, la calificación exigida por la ley debe ser cumplida por los profesionales; el primero, sobre la base de la documentación a que hace referencia el art. 23, la recopilación y análisis de los antecedentes, la calificación de los documentos habilitantes, etc.; el segundo y ulteriores profesionales llevarán a cabo la calificación de los títulos antecedentes y además con las escrituras matrices que devienen como precedentes inmediatos, o bien con sus copias (esto último para el supuesto de escrituras simultáneas que puedan autorizarse en el mismo día, pero no necesariamente en el mismo momento).

Cuando la referencia de los antecedentes -en las escrituras consecuentes a la primera en los casos de simultaneidad- correspondan a expedientes, el art. 26 de la ley 17801 establece que "...se podrá verificar directamente en los documentos originales o en sus testimonios...".

En consecuencia, si tenemos en cuenta que en los casos de escrituras simultáneas (y no en los supuestos de restablecimientos de tracto, como anteriormente lo analizáramos), será registrable la última efectuada (conf. art. 40, decreto 2080/80) y será menester que esta escritura contenga una perfecta relación de antecedentes necesarios para legitimar a quien figure como disponente a partir del titular inscrito, indicándose con precisión el o los negocios causales que le confieren tal legitimación (art. 40 cit.).

El asiento que resulte deberá reflejar dicha relación de antecedentes, mencionando la correlación entre los actos intermedios (art. 40 cit.).

Es fundamental entonces dar fiel cumplimiento en este tipo de escrituras partir en la cadena de actos dispositivos, e indicar (en la última de las instrumentaciones resultantes) al titular registral inscrito, con mención del título de adquisición, su instrumentación y su registración, y de allí se irán

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

correlacionando las sucesivas transmisiones hasta llegar a la última, "la inscribible", que deberá reflejar de ese modo todos los eslabones del tracto registral (primer antecedente inscrito) y los restantes eslabones documentales, referencias extrarregistrales del tracto (las escrituras intermedias) que gozarán de referencias registrales en el asiento correspondiente a la última adquisición, pero como indicadores necesarios de las legitimaciones dispositivas de esos derechos no inscritos.

**ACTOS DECLARATIVOS Y TRANSMISIVOS DEL DOMINIO**

Siguiendo con el análisis de los distintos supuestos que pueden presentar las escrituras simultáneas abordamos la combinación del acto declarativo y transmisivo de derechos reales.

Sabemos que los actos declarativos son aquellos que ponen fin a un estado de comunidad jurídico-patrimonial y que el Codificador ponderó en forma expresa en los arts. 2695 (aplicable al condominio): "La división entre los copropietarios es sólo 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"; y 3503, vinculado con los efectos de la partición hereditaria: "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".

Todo ello sin perjuicio de otros supuestos en los cuales el Codificador concurre al mismo modo declarativo de extinción de comunidades jurídico-patrimoniales; tal el art. 1313: "Disuelta la sociedad (conyugal) por muerte de uno de los cónyuges, se procederá al inventario y división de los bienes como se dispone en el libro 4° de este código, para la división de las herencias", y que la doctrina y la jurisprudencia han extendido, como modo de extinción de la comunidad patrimonial del matrimonio, a las otras causas de extinción de la sociedad conyugal primero, (art. 1291) por separación judicial de los bienes; segundo, por declararse nulo el matrimonio (conf. arts.1289 y 1290: "Si la mujer por incapacidad o excusa no quisiera administrar los bienes como curadora del marido, y no quisiere someterse a la administración de los bienes de la sociedad, que efectuar un tercero").

La declaratividad, pues, implica un fenómeno de sustitución de la titularidad del derecho, con todos los efectos del acto de disposición; pero, por imperio de la ley, borrando las huellas que pudieron haber dejado en el mundo de las relaciones jurídicas las cotitulaciones de los sustituidos.

Cualquiera que fuere la causa que diere origen a la comunidad jurídica (un acto jurídico, v.gr. condominio, o un hecho jurídico, v.gr. la muerte del causante, en la comunidad poshereditaria), lo cierto es que extinguida dicha comunidad, el sujeto que encabece la sustitución de la titularidad por efecto

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

del acto declarativo que analizamos se encuentra legitimado jurídicamente para efectuar a su vez actos dispositivos de ese derecho, como único titular, circunstancias que nos aproximan al fenómeno que analizamos de las escrituras simultáneas.

Extinguida pues la titularidad del derecho del causante, o disuelta la sociedad conyugal, o disuelto un ente asociativo, o concluido el condominio por acuerdo o demanda contenciosa de algún condómino, o como acto final del juicio sucesorio en la partición hereditaria, es factible que quien o quienes resulten titulares de los bienes que componen la comunidad en su aceptación más amplia (incluyendo al condominio) pueden a su vez realizar cualquier acto dispositivo.

Les serán aplicables todas las situaciones analizadas precedentemente.

Ponderación especial merece el supuesto del acto particionario en la sucesión de los derechos por causa de muerte.

El acto particionario y la transmisión del derecho a tercero por parte del adjudicatario, lo incluimos como un supuesto especial de escrituras simultáneas del inc. d) del art. 16 de la ley 17801, y no como el caso legislado en el inc. c) del artículo citado.

Adviértase que el inc. c), art. 16 establece: "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: ...c) Cuando el mismo sea consecuencia de actos relativos a la partición de bienes hereditarios".

Si consideramos que todo acto que fuere consecuencia o derivado de la partición (tal redacción del precepto, por ej., la disposición que de su derecho efectuar el adjudicatario) deberíamos concluir que entre los incs. b) y el c) no existiría en sus motivaciones diferencia alguna.

Es por ello que coincidimos con el doctor Felipe Villaro, Elementos de Derecho Registral, cuando afirma que el inc. c) debe reservarse cuando los actos relativos a la partición sean necesarios para que aquella se lleve a cabo. No son pues en estricto sentido gramatical "actos consecuentes de la partición", sino actos coadyuvantes o necesarios, o relativos a la partición misma.

Así, el sometimiento del inmueble al régimen de la ley 13512, para permitir llevar a cabo la partición en especie de los bienes hereditarios y la modificación del objeto mediante su división (conf. art. 13 de la ley 17801) para permitir también la partición in natura son supuestos de actos relativos a la consecución de la partición misma.

Distinto es el caso cuando, desde la partición, y declarado el dominio en su favor, el adjudicatario desea ejercer actos de disposición respecto de ese derecho que le es exclusivo.

En su auxilio el inc. d) le permite ocurrir por vía de las instrumentaciones simultáneas, a cumplir con la continuidad del tracto; claro está que en este caso la ley exige, como requisito esencial, el cumplimiento del deber de instrumentar el acto "en el mismo momento" (conf. art. 40, decreto 2080/80), recaudo no exigible en los incs. a), b) y c) del art. 16, ley 17801.

Para salvar la cuestión, vinculada con el requisito de la oportunidad de

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

ejecución, podría considerarse que el supuesto no difiere del tipo contemplado por el inc. b) y, en consecuencia, producida la partición, el adjudicatario transmite bienes hereditarios aún inscritos a nombre del causante o de su cónyuge.

Estimamos que el inc. b), al aludir a la transmisión o cesión de bienes hereditarios, hace necesaria referencia a cesión de derechos hereditarios, es decir, a la transmisión del interés jurídico que el cedente tiene en la comunidad hereditaria, y no derechos reales sobre bienes determinados, y cuyo dominio le corresponda como resultado de la partición (conf. art. 3503 del Cód.Civil).

**ACTOS CONSTITUTIVOS Y TRANSMISIVOS DEL DOMINIO**

Sobre el particular, abordaremos el supuesto de sometimiento del inmueble al régimen de la propiedad horizontal, por considerar que la propiedad horizontal plantea en nuestro derecho la existencia de un nuevo derecho real, con propia estructura informativa, autonomía legislativa, y efectos propios, que lo diferencian notoriamente del derecho de dominio y del condominio con indivisión forzosa, conjunción que por aplicación de derechos reales preexistentes a este instituto se aproxima a la naturaleza de la propiedad horizontal.

Hoy nuestra jurisprudencia no vacila en dotar a la propiedad horizontal de naturaleza jurídica propia, erigiéndose en el octavo derecho real del art. 2503 del Cód. Civil, no obstante el silencio o quizás olvido del legislador de la ley 17711. Así también se expresa el Proyecto de Código de las Obligaciones Civiles y Comerciales, que tiene ya media sanción legislativa. En consecuencia, la constitución del derecho de propiedad horizontal y la transmisión de derechos reales respecto de las distintas unidades que conforman el sistema nos acerca al supuesto de las instrumentaciones o escrituras simultáneas.

Debemos sin embargo admitir que existe diferencia de tratamiento legislativo entre aquéllas y el caso analizado, ya que el art. 2° del decreto 18734/ 49 establece: "No se inscribirán en los registros públicos títulos por los que se constituya o transfiera el dominio u otros derechos reales sobre pisos o departamentos, cuando no se encontrare inscrito con anterioridad al reglamento de copropiedad y administración o no se le presentare en ese acto en condiciones de inscribirlo".

En forma concordante el art. 117, segunda parte, del decreto 2080/80 establece: "Los documentos conteniendo los actos arriba expresados deberán ser presentados simultáneamente salvo el caso de inscripción anterior del reglamento".

Estas normas particulares o especiales relativas al supuesto que analizamos no constituyen en estricto sentido escrituras simultáneas, dado que no responden a la unidad témporo-espacial que establece el art. 40 del decreto 2080/80, sino que exigen la "simultánea rogación del Registro" del reglamento de copropiedad y administración y de los documentos que instrumenten actos de transmisión o gravamen de unidades que integran el

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

sistema.

Sin embargo, pensamos que el supuesto, como excepción al requisito témporo-espacial del art. 40 del decreto 2080/80, dispuesto por el mismo cuerpo normativo en el art. 117, segunda parte, ratificatorio del precepto contenido en el art. 2° del decreto 18734/49, constituye un supuesto de escrituras simultáneas, por las siguientes razones:

a) Las escrituras simultáneas son tales como medio excepcional del cumplimiento del requisito del tracto sucesivo (conf. arts. 16 y 15 de la ley 17801).

b) Las escrituras simultáneas no devienen tales por sus contenidos, por lo que no es menester que instrumenten necesariamente actos transmisivos del dominio.

c) La inscripción de la última transmisión del dominio, tratándose de traslaciones múltiples por esta vía (conf. art. 40, decreto 2080/80), no es una regla aplicable a los supuestos en que no existen dos o más traslaciones dominiales (véase art. 41, primera parte decreto 2080/80: "En el caso previsto por el artículo anterior y tratándose de transferencias de dominio con constitución simultánea sobre el mismo inmueble de otros derechos reales (hipoteca, usufructo, etc.) se practicará el registro definitivo de éstos, si así se pidiere").

d) La normativa del art. 26 de la ley 17801, último párrafo, establece: "En lo que se refiere a las constancias de la certificación registral en escrituras simultáneas, la que se autorice como consecuencia podrá utilizar la información que al respecto contenga la que antecede".

Dicho precepto fue recogido por el art. 117 del decreto 2080/80, al disponer: "Cuando se realizare escritura de constitución de reglamento de copropiedad y administración simultáneamente con la de transmisión o gravamen de unidades de dominio exclusivo, la solicitud de certificación deberá consignar tal circunstancia, con indicación de las unidades objeto de la venta o gravamen...".

Mal podría considerarse al caso analizado como supuesto ajeno a las escrituras simultáneas, cuando la misma normativa, relativa a los efectos de la reserva de prioridad y apoyo en la primigenia certificación, se extiende a las escrituras consecuentes.

Por el contrario, la extensión del instituto al supuesto que analizamos resulta manifiestamente provechosa, en mérito de la dinámica que al tráfico jurídico implica su utilización. Por otra parte, la necesidad de presentación conjunta para su registración lo es teniendo en cuenta el reglamento de copropiedad y administración, para constituir el estado de horizontalidad (conf. art. 9°, ley 13512) como requisito necesario y previo para la toma de razón de actos dispositivos en relación con las unidades funcionales que integran el sistema.

Cuando titulamos acto constitutivo y transmisión del dominio, nos referimos,

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

pues, al acto de constitución del sistema de horizontalidad y los respectivos actos dispositivos del dominio de las unidades funcionales consecuentes.

No pretendemos llevar al debate la cuestión vinculada con la naturaleza jurídica del acto de constitución del reglamento de copropiedad y administración, en el sentido de su carácter dispositivo o de mera administración, por no tener relevancia en el tema.

El carácter registrable del instrumento que documenta el reglamento de copropiedad y administración, proviene del art. 9° de la ley 13512, pero además los efectos que dimanar de este acto jurídico merece del intérprete por cuanto de la naturaleza del acto emergen obligaciones consecuentes para el autorizante del documento.

Sabido es que el art. 23 de la ley 17801 establece: "Ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documento de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles, sin tener a la vista el título inscrito en el Registro, así como certificación expedida a tal efecto por dicha oficina en la que se consigne el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registradas...".

Con prescindencia de analizar, como dijimos, la cuestión vinculante con los efectos que en relación al dominio de la finca produce la constitución de la propiedad horizontal respecto de las distintas unidades funcionales en la relación jurídica habida con su titular-constituyente, lo cierto es que por lo menos no podemos negar que, así como "nadie puede cambiar o mutar por su propia voluntad la causa de su adquisición dominial", la afectación del dominio romanístico al régimen de la propiedad horizontal provoca profundos efectos, tanto en orden al objeto del derecho, como al régimen legal aplicable, y las relaciones jurídicas plurales que devienen para el titular-constituyente.

En cuanto al objeto: el fundo, soporte esencial del derecho de dominio romanístico, deviene cosa común en el sistema de propiedad horizontal, y con los demás elementos que conforman el edificio se erigen en continentes de las células objetivas del sistema: las unidades de dominio privativo o unidades funcionales.

En cuanto al régimen legal aplicable: la mutación del derecho aplicable, desplazándose hacia las previsiones de la ley 13512 y de las que resulten por la autonomía de la voluntad, contenidas en el reglamento de copropiedad y administración, como "ley del consorcio", constituye un supuesto de modificación del derecho real (dominio originario o romanístico) por efecto del nuevo régimen constituido (propiedad horizontal).

En cuanto a la relación jurídico-real: la relación jurídica real vinculante del sujeto con el objeto a través del andamiaje del derecho de dominio romanístico, se modifica notoriamente como consecuencia de las mutaciones objetivas y del derecho aplicable, denotándose tantas relaciones jurídicas cuantas unidades funcionales resulten integrantes del sistema, en relación al constituyente.

Con ello no queremos afirmar que la afectación al sistema de propiedad horizontal se erija para el constituyente como medio de adquisición del

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

nuevo derecho real, pero sí como medio suficiente para mutar o modificar en su objeto y estructura jurídica el dominio preexistente.

De tal modo, el acto de constitución del sistema se encuentra alcanzado por las previsiones de los arts. 2° y 23 de la ley 17801, con las consecuencias que ello implica en las obligaciones preescriturarias del autorizante: cumplimiento del deber de instrumentar el acto dentro del plazo de eficacia de la certificación (conf. art. 24 de la ley 17801) y su rogación registral (conf. art. 5° del mismo cuerpo normativo).

En todo lo demás será de aplicación cuanto hemos afirmado en orden a la transmisión de dominio por instrumentaciones o escrituras simultáneas.

***EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE HIPOTECAS Y TRANSFERENCIA DE HIPOTECAS(\*) (4)***

**SAÚL LITVINOFF**

DR. CUETO RUA.- Saúl Litvinoff es un abogado argentino. Obtuvo su título en la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires. Luego estudió en los Estados Unidos, donde hizo estudios de posgrado en la Universidad de Yale. Bastó que pusiera de manifiesto su excepcional capacidad de análisis, de desarrollo y organización del pensamiento, para lograr extender esta aptitud a áreas de la experiencia y del conocimiento jurídico de los Estados Unidos. Su carrera académica la ha hecho sustancialmente en ese país y ha sido realmente excepcional.

El primer tratado sistemático de derecho civil publicado en Louisiana es debido a su pluma. Ese componente tan característico de lo que llamamos la ciencia jurídica o el conocimiento científico del derecho -al punto de identificar derecho con el conocimiento científico del derecho-, que es la labor del tratadista o del investigador que efectúa desarrollos sistemáticos, no se ha producido en los Estados Unidos. Ello por las características del common law, que ha llevado a una organización del trabajo diferente de la que nosotros conocemos en nuestro mundo.

Llega Litvinoff a un Estado muy particular, que presenta una estructura muy singular del derecho: un fuerte componente romanista, heredado por Louisiana a través de la mediación francesa del Código de Napoleón de 1804 que fue recibido casi de inmediato, incluso en francés pero con instrumentos procesales heredados del common law y con una práctica forense de este tipo de derecho. Todo esto llevó a que no se pueda decir que en Louisiana existe un derecho civil romanista sino uno muy singular que algunos llaman mixed jurisdiction.

El valor de la contribución de Saúl Litvinoff es que él proyectó sobre ese mundo muy singular el aparato que había aprendido en la Argentina; y lo hizo con la sabiduría y la perspicacia de comprender estos elementos que se introducían en la vida del derecho civil de origen romanista para darle una característica tan peculiar.

Saúl Litvinoff es ciertamente un jurista de origen romanista, un doctrinario a la francesa y a la argentina. Lo puso de manifiesto en sus primeros años de práctica y estudio. Pero al mismo tiempo es un hombre que ganó un