

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

la tarea del banco, eran muchos los particulares que consiguieron su vivienda a menor costo que con la compra directa.

## **CONSULTAS** **JURÍDICONOTARIALES**

### *Consultas jurídiconotariales*

<b>I. ACTUACIÓN EXTRATERRITORIAL DEL ESCRIBANO. Ejecución hipotecaria. Ley 24441</b>
--

**DOCTRINA:**

1) El escribano designado a propuesta del acreedor hipotecario debe tener competencia territorial coincidente con la jurisdicción del juez que lo designe. El cargo debe ser aceptado.

2) Cuando dicha intervención deba llevarse a cabo dentro del ámbito de la Capital Federal, basta para legitimar la actuación del escribano con que el juez, al dictar el mandamiento respectivo, lo autorice, para lograr el cumplimiento de su cometido, a requerir el auxilio de la fuerza pública, allanar domicilio y violentar cerraduras y poner en depósito oneroso los bienes que se encuentren en el inmueble, a costa del deudor.

3) Cuando la actuación notarial debe ejecutarse en demarcación distinta a la del registro del escribano, deberá requerirse al juez del proceso que libre oficio al del lugar donde la diligencia deba practicarse para que éste, en un único mandamiento, confiera al escribano el carácter de oficial de justicia ad hoc y le acuerde las atribuciones mencionadas en el parágrafo anterior.

4) Cuando el remate se haga en demarcación distinta a la del registro del escribano actuante, debería resultar de su designación que, entre las atribuciones que le son conferidas, se encuentra la de formalizar el acta del remate.

(Dictámenes solicitados por el Colegio de Escribanos de la Capital Federal al escribano Jaime Giralt Font y a los doctores Lino E. Palacio y Eduardo Sirkin. Consejo Directivo, Acta N° 2964, sesión de 17 de mayo de 1995.)

### **DICTAMEN DEL ESCRIBANO JAIME GIRALT FONT**

- I -

La ley 24441, de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción, crea un nuevo procedimiento de ejecución hipotecaria; modifica el hasta ahora vigente en la Capital Federal y establece las pautas que deberán observar las legislaciones provinciales en el dictado del régimen procesal de la ejecución judicial de la garantía hipotecaria:

a) Crea el llamado procedimiento de ejecución extrajudicial (Título V, arts. 52 a 67), de aplicación en el orden nacional, por lo que en este aspecto la

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

ley reviste el carácter de "ley de fondo", con igual jerarquía normativa, por ejemplo, que el Código Civil. Pueden ejecutarse mediante este sistema las hipotecas en las cuales se hayan emitido letras hipotecarias y todas aquéllas en que se hubiere convenido expresamente someterse a las disposiciones de este Título.

b) Reforma el procedimiento establecido para la ejecución de hipotecas en el ámbito de la justicia local, mediante la modificación del art. 598 del Cód. Procesal Civil y Comercial de la Nación (Título IX, art. 79), por lo que, en este caso, la ley tiene carácter de "ley local", de aplicación exclusivamente en la Capital Federal.

c) Además, en su Título VI, relativo a las reformas al Código Civil, el art. 75 de la ley 24441, establece la agregación, entre otras, como segundo párrafo del art. 3936 del Cód. Civil, de las siguientes disposiciones: "Las legislaciones locales dispondrán el régimen procesal de la ejecución judicial de la garantía hipotecaria, conforme a las siguientes pautas: ... b) El trámite informativo sobre las condiciones de dominio y sobre impuestos, tasas contribuciones y expensas podrá tramitarse de manera extrajudicial, y el estado de ocupación podrá constatarse por acta notarial."

En los casos de los párrafos a y b, las respectivas normas prevén que, en los tiempos pertinentes (vencido el plazo de la intimación efectuada por el acreedor sin que se hubiera hecho efectivo el pago, en el primero de ellos o dictada la sentencia de trance y remate, en el segundo), el juez ordenará verificar el estado físico y de ocupación, designando a tal fin al escribano que proponga el acreedor. Si de esa diligencia resulta que el inmueble se encuentra ocupado, en el mismo acto se intimará a su desocupación en el plazo de diez (10) días, bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza pública. No verificada en ese plazo la desocupación, sin más trámite se procederá al lanzamiento y se entregará la tenencia al acreedor, hasta la aprobación del remate, con intervención del notario al que se refiere el párrafo anterior. A esos fines el escribano actuante podrá requerir el auxilio de la fuerza pública, allanar domicilio y violentar cerraduras y poner en depósito onerosa los bienes que se encuentren en el inmueble, a costa del deudor (arts. 54 y 79).

Además, en el supuesto de ejecución extrajudicial, el escribano deberá documentar en acta la realización del remate (art. 57, in fine).

Estas innovaciones legislativas pueden generar algunas inquietudes, en el ámbito notarial capitalino, acerca de la actuación extraterritorial del escribano, su competencia por razón de la materia y las circunstancias de su intervención.

- II -

La competencia por razón del territorio o competencia territorial es la que se ejerce sobre una determinada demarcación o distrito.

"No es límite de función sino de ejercicio. Señala el ámbito dentro del cual el escribano puede actuar o intervenir en asuntos que le incumben razione

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

materiae, cualquiera sea el domicilio de las personas, el lugar de ubicación de los bienes o del cumplimiento de las convenciones", enseña Pelosi(1)(60).

Su inobservancia produce la invalidez del instrumento público, como lo establece el art. 980 del Cód. Civil(2)(61) y lo ha sostenido una abundante y pacífica doctrina y jurisprudencia(3)(62).

Los límites de la competencia por razón del territorio son fijados por el Estado, al atribuir al escribano su investidura para el ejercicio de la función notarial en determinado lugar.

Así, la ley 12990 establece la competencia territorial de los escribanos de la demarcación en su art. 6º: "Los escribanos deberán residir en el lugar en que ejerzan sus funciones o en un radio no mayor de cuarenta kilómetros del mismo, constituyendo ante el Tribunal de Superintendencia y el Colegio de Escribanos, un domicilio especial a todos los efectos previstos por esta ley. Salvo el caso de instrumentos autorizados por delegación judicial, sólo pueden actuar dentro de la jurisdicción territorial en que hubieren establecido su domicilio".

Por tanto, en el ejercicio de su función específica, al efecto de dotar a los documentos que autoricen de fe pública notarial - "función pública y técnica por cuya interposición los actos jurídicos privados y extrajudiciales que se someten a su amparo adquieren autenticidad legal" -(4)(63), los escribanos de la Capital Federal sólo pueden actuar dentro de los límites de este distrito, quedándoles vedado, en consecuencia, constituirse para el desarrollo de su actividad fideifaciente, fuera de dicho territorio, bajo pena de nulidad del acto autorizado en tales condiciones. Ello no obstante, la disposición citada contiene la excepción al principio enunciado, cuando expresa: "Salvo el caso de instrumentos autorizados por delegación judicial ... ", si bien debe aclararse que en el caso de actuación por delegación judicial, el escribano actúa en el carácter de auxiliar de la justicia y no exclusivamente en el ejercicio pleno de su función específica.

Por lo expuesto y sobre la base de una sana hermenéutica de la ley 12990 y las nuevas normas contenidas en la ley 244/11, se concluye que el escribano de la Capital Federal está habilitado para constituirse, en virtud de la pertinente orden judicial, fuera del territorio de esta ciudad con el objeto de practicar los actos a los que las mismas se refieren (verificar el estado físico y de ocupación del inmueble hipotecado; la intimación para su desocupación; entrega de la tenencia al acreedor hasta la aprobación del remate; requerir el auxilio de la fuerza pública, allanar domicilio y violentar cerraduras y poner en depósito oneroso los bienes que se encuentren en el inmueble).

Resulta obvio que a todos estos efectos es necesario que el tribunal que dispone la actuación del escribano sí esté radicado en la Capital Federal, ya que tal supuesto es similar al de la intervención notarial en la mal denominada escritura de "protocolización de las actuaciones" judiciales del art. 587 y ahora también del art. 598, inc. 4 del Cód. Procesal Civil y Comercial de la Nación, a la que nos referiremos oportunamente.

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

- III -

En materia de competencia por razón de la materia, las leyes notariales de nuestro país han optado por formular una enumeración de los actos en que puede intervenir el escribano(5)(64) entre los que, como es lógico, no se encuentran aquéllos a que se ha hecho mención y que la ley 24441 pone a cargo del notario. Esta circunstancia no resulta trascendente, en tanto es esta misma ley la que crea estas nuevas incumbencias del escribano, en carácter de auxiliar de la justicia.

- IV -

Lo hasta aquí expresado no comprende el supuesto de la escritura de "protocolización de las actuaciones", a la que se refieren los arts. 63 y 79 de la ley 24441 y el art. 587 del Cód. Procesal Civil y Comercial de la Nación, porque en este caso el escribano no actúa en carácter de auxiliar de la justicia sino en el ejercicio pleno de la dación de la fe pública notarial, por lo que sí es de aplicación el art. 980 del Cód. Civil.

Al respecto debe tenerse presente que la competencia territorial del juzgado donde tramita el proceso, cuyas actuaciones deben relacionarse y transcribirse, debe coincidir con la del escribano y que a esos efectos debe mediar designación expresa del juzgado, con la consiguiente aceptación y constitución de domicilio(6)(65). Además, obsérvese, como lo señalara el entonces juez nacional en lo comercial Edgardo Marcelo Alberti(7)(66), que nada autoriza a que las actuaciones Judiciales sean sacadas del tribunal de la jurisdicción de la causa; y también que el escribano está sometido a la superintendencia de las autoridades de la demarcación donde ejerce su ministerio; y que al asumir el carácter de auxiliar de la justicia en otro distrito se sometería al tribunal que lo designare y demás autoridades del mismo (tribunal de alzada, de superintendencia, etc.), lo que crearía un conflicto de competencias entre los dos sistemas jerárquicos, en caso de producirse cualquier cuestión relativa al desempeño de ese escribano.

- V -

Por último, es de competencia del Colegio de Escribanos, si así lo considera oportuno, el dictar una reglamentación sobre los requisitos formales a ser observados (por ejemplo: la creación de hojas de actuación judicial para la formalización de actas extraprotocolares; comunicación de las intervenciones efectuadas, etc.), salvo que tales circunstancias fueren previstas en una eventual reglamentación de la ley.

**DICTAMEN DEL DR. LINO E. PALACIO**

La mencionada ley se refiere al tema objeto de la consulta en sus arts. 54 y 79, inc. 1°, respectivamente ubicados en los Títulos que se dedican al

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

régimen especial de ejecución de hipotecas en las que se hayan emitido letras hipotecarias y en las que se hubiere convenido expresamente su sujeción a ese régimen (aplicable según ocurre, v.gr., con la ley de prenda con registro, en toda la República), así como al cumplimiento de la sentencia de remate recaída en cualquier ejecución hipotecaria regulada por el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, cuyo art. 598 se modificó explícitamente.

En lo que aquí interesa, ambas normas disponen, en su primera parte, que el juez debe ordenar que se verifique el estado físico y de ocupación del inmueble hipotecado designando a tal fin el escribano propuesto por el acreedor, y que si de esa diligencia resulta que aquél se encuentra ocupado corresponde intimar a su desocupación en el plazo de diez días, bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza pública.

Agregan, asimismo, que "no verificada en ese plazo la desocupación, sin más trámite se procederá al lanzamiento y se entregará la tenencia al acreedor" hasta la aprobación del remate, y que "a estos fines", el escribano actuante podrá requerir el auxilio de la fuerza pública, allanar domicilio y violentar cerraduras, así como poner en depósito oneroso los bienes que se encuentren en el inmueble, a costa del deudor.

Pareciera no ofrecer dificultad, en lo que atañe al objeto de la consulta formulada, la primera parte de las normas precedentemente recordadas, pues en tanto la constatación y eventual intimación que contemplan configuran actos de naturaleza esencialmente notarial - semejantes a los enumerados en el art. 12, incs. c) y f) de la ley 12990 y se hallan además comprendidos en la excepción prevista en el art. 6º, párrafo segundo de dicha ley, no media óbice alguno a su realización directa fuera de la competencia territorial del escribano designado. No cabe empero desestimar, en el caso, la posibilidad de que el deudor hipotecario, o cualquier ocupante, impida físicamente a dicho profesional el acceso al inmueble en el que corresponde realizar tales diligencias, en cuya hipótesis deberán adoptarse las medidas que más adelante se precisan.

En relación, en cambio, con los actos a que se refiere la segunda parte de las normas en juego, ellos, como fácilmente se percibe, exceden notoriamente el ámbito de la competencia material que incumbe a los escribanos, y si bien es cierto que los arts. 54 y 79, inc. 1º autorizan su realización directa por los profesionales propuestos en la ejecución hipotecaria, en cuanto se trata de la delegación de dos funciones que, como son la ejecución y la coerción, integran la potestad jurisdiccional que es propia de los jueces y cuya regulación se halla reservada a las provincias en virtud de lo prescrito en los arts. 121 y sigtes. de la Constitución Nacional, se impone la observancia de tal limitación cuando las diligencias analizadas deban llevarse a cabo fuera de la competencia territorial de los notarios y suponiendo, desde luego, que ésta coincida con la del juez interviniente en la ejecución. La solución no varía por la circunstancia de que, como se anticipó, incluso el régimen procesal previsto por el Título V de la ley 24441 (arts. 52 y sigtes.) sea aplicable por todos los jueces del país (nacionales y provinciales).

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

En razón de que, precisamente para allanar los inconvenientes prácticos derivados de las autonomías locales en materia de administración de justicia, se dictó la ley 22179 - aprobatoria del convenio celebrado entre el Poder Ejecutivo Nacional y la provincia de Santa Fe y a la que luego adhirió la totalidad de las provincias -, entiendo que en el caso consultado es preciso recurrir a sus normas en lo que fuere pertinente.

En ese orden de ideas, y sobre la base de que los recordados arts. 54 y 79, inc. 1° de la ley 24441 regulan un procedimiento extrajudicial que si bien se halla integrado por actos de dispar naturaleza ninguno de ellos descarta, pese a la literalidad estricta de esos preceptos, la necesidad de requerir eventualmente el auxilio de la fuerza pública, no parece razonable desdoblarse el trámite a través de la aplicación sucesiva de los arts. 6° y 3° de la ley 22179.

Por el contrario, una eventual pauta de economía procesal aconseja que, una vez dictada por el juez de la causa la providencia mediante la cual se ordena la verificación del estado físico y de ocupación del inmueble hipotecado que se encuentra situado fuera de la competencia territorial del escribano propuesto, éste requiera al mencionado juez el libramiento del oficio previsto en el art. 3° de la ley 22172 a fin de que, a su vez, el juez oficiado (o sea el que tenga competencia territorial en el lugar de situación del inmueble) expida un único mandamiento en el cual se erija al notario en oficial de justicia ad hoc y se lo autorice expresamente, por lo tanto, para requerir el auxilio de la fuerza pública frente al impedimento o resistencia que se oponga al cumplimiento de cualquiera de los actos que conduzcan al logro de la desocupación del inmueble, incluyendo naturalmente la ejecución de las medidas compulsorias complementarias (allanamiento de domicilio, violación de cerraduras, etc.).

De tal suerte resultaría por lo tanto superfluo que, además, interviniese en la diligencia un empleado o funcionario de la correspondiente oficina de mandamientos, por cuanto la intervención directa del escribano se halla prevista en una ley nacional cuyas normas procesales son, como se anticipara, parcialmente aplicables por todos los jueces de la República (arts. 52 y sigtes.) y las medidas que ésta contempla, por consiguiente, en modo alguno son susceptibles de afectar el denominado, por el art. 4° de la ley 22172, "orden público local".

Si bien, asimismo, el art. 3° de la ley 22172 determina que en los oficios debe constar el nombre de las personas autorizadas para intervenir en el trámite debiendo éstas ser, por implícita remisión al art. 8°, abogados o procuradores matriculados en la jurisdicción donde deba practicarse la medida, esa norma, a mi entender, debería ahora interpretarse en armonía con los referidos preceptos de la ley 24441 y, por lo tanto, en el sentido de que, entre las personas autorizadas, se hallan también incluidos los escribanos propuestos en la ejecución hipotecaria. De todos modos, no parece que la referida exigencia configure un escollo importante y mucho menos insalvable.

Corresponde puntualizar, por último, que si bien el régimen procesal previsto en el Título V de la ley 24441 es aplicable por todos los jueces de la

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

República, no ocurre lo mismo con el procedimiento regulado por el Título IX de esa ley, que se halla específicamente referido al art. 598 del Cód. Procesal Civil y Comercial de la Nación.

Al respecto es del caso destacar que en el ámbito de la provincia de Buenos Aires, v.gr., el art. 79, inc. 1° de la ley 24441 sólo podría recibir integral aplicación, en virtud de lo dispuesto en el art. 588 del Cód. Procesal local, una vez pagado el saldo del precio del remate y hecha la tradición, y siempre que, con anterioridad al lanzamiento, no se susciten incidentes promovidos por terceros ocupantes del inmueble.

### **CONCLUSIÓN**

No obstante la diversa índole de los actos que integran el procedimiento notarial reglamentado por los arts. 54 y 79, inc. 1° de la ley 24441, cuando se trata de inmuebles situados fuera de la competencia territorial del escribano propuesto en la ejecución, éste debe requerir el libramiento de oficio dirigido al juez competente para que, en un solo mandamiento, otorgue al notario el carácter de oficial de justicia ad hoc y lo autorice, consecuentemente, para requerir el auxilio de la fuerza pública frente a eventuales resistencias opuestas al cumplimiento de cualquiera de esos actos. Con excepción del libramiento de oficio, por lo demás, el procedimiento descrito también sería aplicable a las ejecuciones en las que coincida la competencia territorial del juzgado y la del escribano propuesto.

### **DICTAMEN DEL DR. EDUARDO SIRKIN**

Descartamos que se trata de una de las llamadas "ley ómnibus", en la que, so pretexto de financiamiento de la vivienda y la construcción, se modifican tópicos de las leyes de fondo y de forma; asimismo, descartamos que el Régimen Especial de Ejecución de Hipotecas se refiere tanto a aquéllas en que se hayan emitido letras hipotecarias conforme a esa ley como a todas aquéllas en que se hubiere convenido expresamente someterse al Título V. Entiendo que no puede otorgársele más facultades al escribano que se designe para actuar en otra jurisdicción territorial, cuando ni siquiera las tiene el magistrado que lo hace.

Me refiero a las disposiciones de la ley 22172 que aprobó el Convenio de Comunicaciones entre tribunales de distinta jurisdicción, originariamente Poder Ejecutivo Nacional y provincia de Santa Fe y posteriormente mediante adhesión del resto de las provincias según sus leyes respectivas. Esto viene a colación, por el principio procesal por el cual el juez tiene imperium dentro de los límites de su jurisdicción territorial, aun en el caso en que - como por ejemplo en el reconocimiento judicial - puede trasladarse a cualquier punto de la República para hacerlo, pero allí sin imperium (art. 382 in fine del Cód. Procesal; ley 22434).

Si un juez decreta el reconocimiento judicial de un inmueble sometido a

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

proceso en la Capital Federal, pero situado en Mar del Plata y la medida, con las connotaciones procesales del caso - notificaciones, etc. -, se intenta cumplir y se encuentra con el impedimento de la prohibición de su acceso por negativa del ocupante, carece de facultades para requerir el auxilio de la fuerza pública y allanar domicilios, aunque lo hubiera decretado en la resolución de su expediente.

Debe necesariamente requerir al juez del lugar que ordene el auxilio de la fuerza pública y el allanamiento del domicilio.

Ello es un ejemplo elemental que damos, entre otros, a nuestros alumnos.

Pero precisando las comunicaciones, citaciones, intimaciones, etc., están previstas en el art. 6° de la ley 22172 donde aclara que "No será necesaria la comunicación por oficio al tribunal local para practicar notificaciones, citaciones e intimaciones o para efectuar pedidos de informes en otra jurisdicción territorial... Igual procedimiento se utilizará cuando se trate de hacer efectivas medidas cautelares que no deban inscribirse en registros o reparticiones públicas y siempre que para su efectivización no se requiera el auxilio de la fuerza pública."

Por otra parte, es de tener en cuenta que el art. 382 del Cód. Procesal Civil y Comercial, ley 22434 impone: "Prueba fuera del radio del juzgado. Cuando las actuaciones deban practicarse fuera del radio urbano, pero dentro de la circunscripción judicial, los jueces podrán trasladarse para recibirlas, o encomendar la diligencia a los de las respectivas localidades.

"Si se tratare de un reconocimiento judicial los jueces podrán trasladarse a cualquier lugar de la República donde deba tener lugar la diligencia."

Además el art. 214 dispone: "Mandamiento. En el mandamiento se incluirá siempre la autorización para que los funcionarios encargados de ejecutarlo soliciten el auxilio de la fuerza pública y el allanamiento de domicilio en caso de resistencia..."

Los únicos mandamientos previstos en la ley 22172 son los de intimación de pago. Para los de embargo con las facultades del art. 214 hay que solicitarlas por oficio ley 22172 al juez del lugar.

A mi juicio se podría perfeccionar procesalmente la actuación del escribano en distinta jurisdicción con las facultades que le otorga la ley 24441 más el ejercicio interrelacionado de las normas procesales, como ser:

a) Solicitar al juez del lugar que al designar al escribano para verificar el estado físico y de ocupación del inmueble (art. 54 de la ley 24441) libre oficio conforme a la ley 22172 al juez del lugar para que ordene las diligencias que requiere el originario del proceso y allí se le transcriben las disposiciones, pretensiones, actos, diligencias y facultades del aludido art. 54, formándose allí un expediente (como los antiguos exhortos) para que quede en trámite hasta la finalización de todos los requerimientos.

b) Sin perjuicio de ello, el escribano podrá ir informando al juez que lo designó del estado y resultado de sus diligencias y, en caso de necesitar más actuaciones, podrá requerirlas como oficio ampliatorio ante situaciones no previstas al pedir y librarse el primero.

c) De otra forma la autoridad policial del lugar pondrá reparos a sus



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

requerimientos .

**II. TESTIMONIO EXPEDIDO PARA EL ACREEDOR HIPOTECARIO. No puede reemplazar al expedido para el adquirente del dominio**

DOCTRINA:

La copia o testimonio expedidos para el acreedor hipotecario no puede servir de título de propiedad para el adquirente del dominio del inmueble. (Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto del escribano Martín Giralt Font, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 17 de mayo de 1995.) (Expte. 914 - D-1995.)

**ANTECEDENTES:** El escribano I.C.D. requiere dictamen con relación a si "puede el testimonio otorgado a favor del acreedor servir de título de propiedad para constituir otros derechos reales, en los términos de la ley 17801".

**CONSIDERACIONES:** La obligación del escribano de expedir copias para las partes surge del art. 1006 del Cód. Civil, el que establece que "El escribano debe dar a las partes que lo pidiesen, copia autorizada de la escritura que hubiere otorgado". Al respecto, el art. 221 de la ley 1893 dispone que "al expedir un testimonio el escribano anotará al margen de la escritura matriz, la persona para quien se expida y la fecha". Por otra parte, la acordada de las Cámaras Civiles de la Capital Federal del 11/10/29 estableció que los escribanos deben numerar correlativamente de uno en adelante los testimonios que expidan de una misma escritura(1)(67). De estas normas resulta, entonces, que el escribano debe expedir copia o testimonio(2)(68) para una parte determinada (para quien tiene valor dicha copia), expresando si se trata de la primera o ulteriores copias.

A su vez el art. 1007 dispone que "siempre que se pidieren otras copias por haberse perdido la primera, el escribano deberá darlas...". Con relación a esta última norma aclaran Belluscio y Zannoni que la solicitud procede no sólo en caso de pérdida, sino también de destrucción(3)(69). Como consecuencia de esto, se concluye que el escribano sólo puede expedir posteriores copias en dichos supuestos (es decir, pérdida o destrucción de las anteriores). Esta restricción es totalmente razonable, por una cuestión de elemental seguridad jurídica. En este sentido y con respecto a la obligación de indicar el número y para quién se expide cada copia, enseña Spota que "estas precauciones legales tienden a obviar las dificultades que podrían surgir de la proliferación de las copias(4)(70). Por la misma razón, una vez que se ha expedido una segunda o ulterior copia, la anterior queda sin ningún valor legal, por más que posteriormente sea encontrada, al igual que sucede con los documentos de identidad.

Concordantemente, al establecer el art. 23 de la ley 17801 que "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