

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

en su momento, sino que esperó a ser demandado por la vía ejecutiva para impugnar en el acto de interponer excepciones la veracidad de lo expuesto en las constancias del instrumento.

Tal actitud resta toda verosimilitud al planteo, el que a todas luces resulta sólo una argucia dilatoria para entorpecer el procedimiento de ejecución, objetivo que fue logrado habida cuenta de lo resuelto a fs. 55/56 y 73 de dichos autos, lo que permite la calificación de la actitud asumida en la forma en que lo ha hecho el sentenciante y la aplicación de la multa solidaria a la parte y al letrado que determinara la cual no se considera excesiva y también corresponde hacer soportar a este último por cuanto sin duda avaló con su firma la postura asumida por el cliente, sin tomar los recaudos probatorios que el caso exigía en atención a la naturaleza de la cuestión planteada, como se ha tenido ocasión de explicitar precedentemente.

Sólo resta señalar que la prueba que debe producirse para sustentar una pretensión como la deducida por Benincasa debe tener certeza concreta y precisa para destruir la fe que merecen las afirmaciones del oficial público contenida en la escritura cuestionada por cuanto la presunción de veracidad que acuerda el ordenamiento legal a tales instrumentos se base en razones de seguridad que no es posible soslayar ni revertir por medio de los dichos de los dos testigos que declararon a fs. 60/ 61 que no aportan tales requisitos.

En general, cabe agregar que si bien la prueba testimonial no está prohibida por nuestro régimen legal en el incidente de redargución de falsedad, la rendida debe tener tal certidumbre que lleve al sentenciante a la convicción de la insinceridad de las constancias asentadas en el instrumento público, pues de lo contrario no habría derecho alguno seguro constituido con esa formalidad, no pudiendo quedar sujetas a la fragilidad de tales declaraciones, las que no encuentran corroboración en ningún otro elemento de juicio obrante en la causa.

Por lo antedicho, el tribunal resuelve: Confirmar la resolución recurrida en todo cuanto decide, con costas al apelante (art. 69, Cód. Proc.).

De conformidad con lo dispuesto en los arts. 6°, 7°, 33 y concs. de la ley 21839 [EDLA, 1978-290], por resultar reducidos se elevan - a la fecha de su regulación de primera instancia - los honorarios regulados a favor de los Dres. R. M. M. y C. Z. R. a la suma de ... para cada uno de ellos.

Atento lo normado en los arts. 14 y 33 de la ley de arancel, régulanse los honorarios del Dr. M. en la suma de ... Regístrese, devuélvase y notifíquese - por las partes - en primera instancia. - Carlos R. Degiorgis. - Julio R. Moreno Hueyo. - Teresa M. Estévez Brasa.

**Ver comentario siguiente**

**Autenticidad. La gravedad de su impugnación(\*) (83)**

NICASIO TORGANTE

El fallo que comentamos pone de relieve la importancia que para la sociedad tiene el valor "seguridad jurídica". Ya en oportunidad de comentar

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

los peligros que generaba el afán desregulatorio de algunos funcionarios - únicos portadores de la verdad revelada que, para evitar la posibilidad de ser desviados de sus principios, a fin de redactar su paquete de normas se aislaron en la "soledad" de Europa, temerosos de la fragilidad de sus fundamentos - remarcábamos la necesidad de respetar "las reglas del juego". Aun los niños con menor grado de instrucción, durante sus inocentes juegos imponen pautas de conducta que deben ser acatadas (no mirar en las "escondidas", no tocar la pelota con las manos en el fútbol, no caminar en el básquetbol, no retener en el vóleibol, no salir de los límites del campo, etc.). El incumplimiento se sanciona con el repudio y la expulsión del grupo: "con vos no jugamos más". Es que la vida comunitaria necesita, para su desarrollo, la asunción pacífica de las normas que para ella se establecen. Pues el hombre ha compensado su debilidad física para la supervivencia, en la vida grupal. Allí encuentra su seguridad personal, defendiéndose del ataque de los animales, o la fuerza y los elementos destructivos de la naturaleza, que aprendió a dominar sobre la base de la transmisión de la experiencia. Pero para encauzar la vida colectiva al bien común, debió establecer reglas cuyo cumplimiento fuera totalmente confiable para satisfacer el mismo sentimiento de seguridad, ahora en el plano social. Las normas mínimas, imprescindibles para encauzar la convivencia con esa natural sensación de seguridad, se establecen en el orden jurídico; en nivel superior se encuentran las morales y los preceptos religiosos. No resulta ocioso recordar que la seguridad personal y la jurídica son presupuestos necesarios de la existencia de la, hoy tan exaltada, seguridad económica. La Excelentísima Cámara cuyo fallo comentamos, en protección de ese orden jurídico, hace notar que, de no existir documentos dotados de autenticidad, se introduciría un factor de zozobra e inseguridad en el mundo de los negocios, con la consiguiente retracción. E inmediatamente, siguiendo los enunciados del Código y la concordante doctrina civilista, destaca que los hechos que el oficial público anuncia como cumplidos o presenciados por él comprometen directamente la fe pública, por lo que tienen una fuerza de convicción casi irrefragable.

Ya Cordeiro Alvarez (t. I, pág. 219), al referirse a los instrumentos públicos, puntualizaba que "no es bastante que las partes nieguen su contenido sino que debe haber una acción civil o criminal, especialmente ejercida en juicio o por vía de incidente, para que pueda efectuarse la impugnación. De otro modo la fe pública que merece el instrumento podría ser vulnerada a cada paso bastando la mala fe de cualquiera de las partes, por lo cual la ley exige este procedimiento especial de impugnación". Y esta advertencia del autor se plasma en el caso de marras, donde la actitud del demandado y su letrado merecen dura calificación de la Cámara que, ante la "notoriamente insuficiente prueba testimonial rendida en autos", "resta toda verosimilitud al planteo" y expresa que, a todas luces, resulta sólo una argucia dilatoria para entorpecer el procedimiento de ejecución.

Es necesario destacar que, si bien es cierto que "ninguna norma de fondo ni procesal establece que la argución de falsedad de un instrumento público deba tramitarse mediante un procedimiento especial, por lo que la misma

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

puede declararse en la querrela criminal promovida por uso de instrumento falso" (S. C. Bs. As. 2719149, JA, 1950 - 144) y que es posible probar tal falsedad "por todos los medios que las leyes admiten para probar los hechos" (S. C. Bs. As. 4/10/16, Ac. y Sent., 8 - VI-376), la redargución de falsedad debe basarse en pruebas cuyo peso y concordancia provoquen en el juez la convicción necesaria para revertir la presunción de legitimidad y veracidad que emana del instrumento público por su propia naturaleza. Así lo establece con certeza el fallo que comentamos y también el recogido en la revista La Ley ( 1047 C.C. Cap. 27/11/59), donde se expresa que '4debe ser plena y concluyente la prueba de la falsedad del asiento inserto en una escritura pública, acerca de las manifestaciones que no fueron realmente hechas por las partes al escribano".

Carlos Pelosi hace notar, en su libro El documento notarial, que la suspensión de los efectos de la fe pública que emana de un acto auténtico no se produce hasta que el juez interviniente así lo declare, para lo que deben aparecer indicios evidentes de la existencia de la falsedad y justificarse la medida por la necesidad de evitar perjuicios. Cita, en compañía de su opinión, las palabras de Spota: "La sola deducción de la acción ... no ... suspende el efecto probatorio del instrumento público.... Sólo la gravedad de la impugnación y sus visos de verdad permiten al juez privar provisionalmente de plena fe y, por tanto, de fuerza ejecutiva, en su caso, al instrumento público" y las de Llambías: "No obstante la letra del art. 993, que alude a la mera impugnación del documento, debe entenderse que la fe del instrumento subsiste hasta la declaración judicial de falsedad ...", así como la sentencia de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala A, de fecha 3 de marzo de 1964, publicada en La Ley, t. 116, pág. 786, fallo 10.850. Cita más adelante un fallo de la Sala C de la misma Cámara, publicado en El Derecho, t. 31, pág. 439, n° 15.619, donde se declara inadmisibles la redargución de falsedad de una escritura pública en la ejecución hipotecaria, ya que no la contempla el Cód. Procesal en su art. 597.

Este ejemplar fallo confirma el criterio del Codificador, sus fuentes y la doctrina de los eminentes autores citados, al destacar con acierto que la prueba de la falsedad debe tener certeza concreta y precisa para destruir la fe que merecen las afirmaciones del oficial público, por cuanto la presunción de veracidad que acuerda el ordenamiento legal a los instrumentos públicos, se basa en razones de seguridad. De lo contrario, NO HABRÍA DERECHO ALGUNO SEGURO constituido con esa formalidad.

Reconforta saber que nuestros jueces siguen bregando por mantener este principio esencial que satisface una de las necesidades básicas del ciudadano: la seguridad jurídica.

#### ***IV. REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE. Límites de la facultad calificatoria***

DOCTRINA: 1) No sería exacto afirmar que el Registro tiene únicamente facultades para examinar las formas extrínsecas, pero tampoco puede admitirse el ejercicio

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

irrazonable de la facultad calificadora del Registro en el examen de los requisitos sustanciales de los jurídicos registrables o de los instrumentos que comprueban su otorgamiento. De procederse así, se conferiría a la autoridad administrativa la atribución de impedir que los actos respectivos tuviesen efectos respecto de terceros! lo que ni siquiera los tribunales pueden hacer, ya que judicialmente sólo puede declararse de oficio la nulidad absoluta y manifiesta (art. 1047, Cód Civil).

2) En la resolución dictada por el Director del Registro de la Propiedad Inmueble se insiste sobre la necesidad de consignar en la minuta el grado de nupcias de uno de los acreedores hipotecarios. Conforme a lo dispuesto por el art. 1001, Cód Civil, la escritura pública debe expresar la naturaleza del acto, su objeto, los nombres y apellidos de los otorgantes, si son mayores de edad, su estado de familia, su domicilio o vecindad, el lugar, día, mes y año en que fuesen firmadas. En cuanto al estado de familia, la persona puede ser soltera, casada, viuda o divorciada. La exigencia que consiste en precisar el grado de nupcias de uno de los acreedores hipotecarios aparece desprovista de sustento en la legislación de fondo. Más aún: la omisión del estado de familia no es causal de invalidez de la escritura, aunque puede originar responsabilidad profesional del notario. Además, no puede ignorarse que el art. 3131, Cód Civil solo exige que se consigne en el acto constitutivo (de la hipoteca) respecto de los otorgantes, el nombre, apellido y domicilio del deudor y las mismas designaciones relativas al acreedor (inc. 1°).

3) A su vez, en el capítulo III del decreto 2080/80, dedicado al registro de la hipoteca, no se ha previsto regla alguna que avale la observación del Registrador.

Cámara Nacional Civil, Sala H.

Autos: "Solari Costa Osvaldo N. c/Registro de la propiedad Inmueble"(\*) (84)  
Buenos Aires, marzo 24 de 1995.

Vistos y Considerando: Todo documento por el que se constituyen, transmiten, declaran, modifican o extinguen derechos reales sobre inmuebles, debe ser inscrito para su publicidad y oponibilidad a terceros (art. 2°, ley 17801).

De conformidad con el art. 8° de la mencionada ley, el Registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite, "ateniéndose a lo que resultare de ellos y de los sistemas respectivos".

La expresión del art. 8° "formas extrínsecas" ha dado lugar a que la doctrina especializada y los tribunales se expidieran sobre el alcance que corresponde atribuirle, esto es, si el examen que debe llevar a cabo el registrador se reduce a investigar si los instrumentos a registrar se adecuan a las normas legales que regulan la forma que éstos deben revestir o si, al contrario, el examen puede alcanzar también a su contenido.

En ese contexto, es necesario recordar que en el sistema registral argentino "la inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes" (art. 4°, ley 17801). Pero ello no obsta a que en el Registro exista la menor cantidad de títulos defectuosos. A ese objetivo tiende la calificación del registrador, que la ley reconoce, aunque se

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

existir un adecuado ejercicio de la calificación registral, "los asientos sólo servirían para engañar al público, favorecer el tráfico ilícito y provocar nuevos litigios" (Estudios de derecho hipotecario y derecho civil, t. I., pág. 434, Madrid, 1948).

Así, algunos autores se enrolan en una postura restrictiva, e interpretando literalmente el art. 8º, niegan que el Registrador pueda indagar más allá del límite que la propia norma indica. (Raúl García Coni, "Calificación del Registrador y consentimiento del cónyuge", Rev. Notarial, N° 793, págs. 1987 y sgtes.; "Álvaro Gutiérrez Zaldívar, "Sobre las facultades del Registro de la Propiedad Inmueble y las donaciones de padres e hijos", LL, 156-369 y sgtes.). Al respecto, Zannoni sostiene que la calificación se detiene, en principio, en las formas extrínsecas del título, pero admite que se extienda al examen de los aspectos a que se refieren los arts. 15, 30 a 32, y especialmente el (9º de la ley 17801, porque la nulidad que por esta norma le permite al registrador rechazar el documento, no es sólo la nulidad instrumental sino la nulidad sustancial del acto o negocio instrumentado ("La función calificadora del Registro de la Propiedad y el asentimiento conyugal", El Derecho, 76833 y sigtes).

Falbo se adhiere a un criterio más amplio en lo que concierne al ámbito de aplicación de la calificación registral ("Calificación registral y recursos", Rev. del Notariado, N° 776, págs. 499 y sigtes).

Destaca Coghlan que el argumento central para proyectar la calificación registral a un ámbito que eventualmente pueda superar el que proponen las formas extrínsecas contempladas en el art. 8º, radica en la potencial objeción por el registro de los actos nulos, de nulidad manifiesta, que a él se presenten con fines de publicidad. En efecto, se mantiene que ello es así, cuando la nulidad concierne a las formas extrínsecas, e incluso, cuando se trata del contenido objeto de la registración pretendida, de forma tal que si aquélla es absoluta y manifiesta se impondrá el rechazo del documento (art. 9º inc. a), mientras que si es relativa (o subsanable) corresponderá su devolución para que se proceda a salvar los vicios observados (art. 9º, inc. b). En suma, se insiste en que el Registrador no debe restringirse al análisis de las formas extrínsecas, sino que, además, la ley misma le compele a calificar y pronunciarse acerca de todas las nulidades manifiestas, sean de naturaleza instrumental o sustancial (Teoría general de derecho inmobiliario registral, Ed. Abeledo - Perrot, Buenos Aires 1984, págs. 136/ 138).

Sobre un aspecto de esta controvertida cuestión - la prestación del asentimiento conyugal exigido por el art. 1277 del Cód. Civil -, la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, en fallo plenario dictado con fecha 27 de julio de 1977, dirimió el tema con motivo de decisiones contrapuestas adoptadas por distintas salas de ese tribunal, en sendos recursos de recalificación planteados contra resoluciones del Director del Registro de la Propiedad Inmueble de esa jurisdicción.

En el citado antecedente jurisprudencial, la mayoría sostuvo que existen en la propia ley registral disposiciones que obligan al Registrador a desarrollar una actividad calificadora que quiebra el carácter incommovible de la postura según la cual aquél nunca puede penetrar en el fondo del acto.

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

En ese sentido, se cita el art. 15 sobre la legitimación registral del disponente, y los arts. 30 a 32, en lo relativo al control tendiente a que no existan anotaciones personales registradas que limiten la capacidad del disponente. Es en la calidad no manifiesta u ostensible del vicio, y no en las formas extrínsecas, donde se halla la limitación que tiene el Registrador en su labor calificadora. Si las nulidades por defecto de forma, por ser nulidades instrumentales, pueden dar origen a nulidades absolutas, el art. 9° carecería de sentido, ya que no podría haber "defecto subsanable" en cuanto a las formas. En esta decisión, la minoría señaló que los únicos defectos subsanables son aquéllos de los cuales pueda adolecer el testimonio de la escritura, que es lo que llega al Registro, ya que la escritura matriz no podría rectificarse sino por una escritura complementaria. Por otra parte, la minoría reafirmó que la admisión de la extralimitación en la tarea calificadora del Registrador impediría que los actos tuviesen efecto respecto de terceros, no subsanable aun con una inscripción provisional.

En ese marco, no puede dejar de destacarse lo conflictivo del tema sometido a conocimiento de este tribunal.

En efecto, el criterio que interpreta literalmente los términos del art. 8° sujetando la calificación al estrecho límite de las formas extrínsecas resulta cuestionable porque no sólo implica dividir la norma sino, además rechazar el resto de su contenido (cfr. Papaño, Kiper y otros, Derechos Reales, t. III, pág. 243). No sería exacto afirmar que el Registro tiene únicamente facultades para examinar las formas extrínsecas, pero tampoco puede admitirse el ejercicio irrazonable de la facultad calificadora del registro en el examen de los requisitos sustanciales de los actos jurídicos registrables o de los instrumentos que comprueban su otorgamiento. De procederse de ese modo, se conferiría a la autoridad administrativa la atribución de impedir que los actos respectivos tuviesen efectos respecto de terceros, lo que ni siquiera los tribunales pueden hacer, ya que judicialmente sólo puede declararse de oficio la nulidad absoluta y manifiesta (art. 1047, Cód. Civil).

Al ser ello así, deben admitirse las críticas vertidas por el presentante de fs. 28/ 33 contra la resolución dictada por el Director del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal.

En el mentado pronunciamiento se insiste sobre la necesidad de consignar en la minuta el grado de nupcias de uno de los acreedores hipotecarios.

De conformidad con lo dispuesto por el art. 1001 del Cód. Civil, la escritura pública debe expresar la naturaleza del acto, su objeto, los nombres y apellidos de las personas que la otorgan, si son mayores de edad, su estado de familia, su domicilio, o vecindad, el lugar, día, mes y año en que fuesen firmadas.

El estado de familia, en su sentido amplio, es la posición jurídica que la persona ocupa en la familia, dada por el conjunto de cualidades de orden familiar que la ley toma en cuenta para atribuirles efectos jurídicos o, en otros términos, la posición que a cada individuo corresponde dentro del respectivo grupo familiar (Belluscio. Derecho de familia. t. I, N° 13, págs. 43 y 45; Rébora, Instituciones de la familia, I, pág. 58, pág. 332; Zannoni, Derecho de familia, I, a. 16, pág. 36). Cuando el Codificador se refiere al

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

"estado", está aludiendo inequívocamente al "estado de familia", aun cuando se aluda, simplemente, al "estado" o al "estado civil". (Llambías, Tratado de Derecho Civil, Parte general, t. I, pág. 347).

En ese sentido, la persona puede ser soltera, casada, viuda o divorciada; y, con relación a otra persona determinada, cónyuge, pariente o extraño (Belluscio, ob. cit. pág. 348).

Ahora bien, en el art. 1001 la referencia al estado de familia tiene importancia en dos aspectos: el primero, como un elemento más para precisar la individualización del otorgante; el segundo, en cuanto permite evaluar la capacidad o legitimación para disponer de ciertos bienes (Piñón, Instrumentos públicos y escrituras públicas, pág. 87), y debe entenderse restringido a la constancia de la calidad de soltero, casado, viudo o divorciado (Belluscio - Zannoni, Código Civil comentado, t. 4, pág. 593).

A pesar de que hoy en día es poco usual el caso de escrituras redactadas sin especificar con amplitud los datos de individualización de los otorgantes, la exigencia que consiste en precisar el grado de nupcias de uno de los acreedores hipotecarios en el acto constitutivo del derecho real aparece desprovista de sustento en la legislación de fondo. Más aún: la omisión del estado de familia no es causal de invalidez de la escritura, aunque puede originar responsabilidad profesional del notario (Llambías, Tratado de Derecho Civil, parte general, t. II, N° 1683; C. Civ. 2ª. Cap. 2213122, JA, 8 - 181).

En ese sentido, y toda vez que en el caso se trata de una escritura de hipoteca, no puede ignorarse que el art. 3131 del Cód. Civil sólo exige que se consigne en el acto constitutivo, respecto de los otorgantes, el nombre, apellido y domicilio del deudor y las mismas designaciones relativas al acreedor (inc. 1º). Ello impone con mayor rigor la conclusión a la que se arriba en la presente.

Por lo demás, resulta indudable que los intervinientes en el acto se encuentren perfectamente individualizados mediante los demás datos asentados en la escritura. Debe recordarse también que se trata de la constitución y no de la disposición del derecho de hipoteca, de modo que, en lo que respecta al acreedor hipotecario, no corresponde en esta oportunidad requerir el asentimiento previsto por el art. 1277 del Cód. Civil. Por ende, la doctrina que emerge del fallo plenario antes señalado no resulta de aplicación al sub lite.

La ley 23515 de Régimen Legal del Matrimonio Civil no modifica la situación en lo que se refiere al tema en estudio, de manera tal que no puede considerársela como fundamento de la exigencia impuesta por el registrador.

Tampoco pueden admitirse como sustento jurídico válido de tal exigencia las facultades conferidas por los arts. 8º, 9º y 15 de la ley 17801, pues, en el caso, el dato requerido no se encuentra previsto en la legislación de fondo, y por ende, mantener el temperamento adoptado en la resolución impugnada importaría consentir la extralimitación en la tarea específicamente encomendada al Registro.

El decreto 2080/80 no autoriza a decidir de un modo distinto. En efecto, el

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

art. 9° dispone: "La solicitud que tenga por objeto el registro de documentos que transmitan, constituyan o modifiquen derechos reales, sólo podrá corresponder a un inmueble y contendrá los siguientes datos: ... c) titulares de derechos inscriptos y a inscribir con los datos de filiación e identificación que surjan del título y de los asientos antecedentes. "Como se ha visto, en la escritura constitutiva de la hipoteca no se consignó el grado de nupcias de uno de los acreedores hipotecarios. Si ese dato no surge del documento, resulta irrazonable que se exija su agregación en la solicitud, desde que el Registrador no se encuentra en condiciones de examinar la adecuación de dicha solicitud a las constancias del documento.

En el mismo orden de ideas, no debe olvidarse que el art. 21 del decreto establece que la solicitud de reinscripción de hipoteca "deberá contener los requisitos contemplados por el art. 3131 de Cód. Civil y 9° de este reglamento". Se han señalado con anterioridad cuáles son esos requisitos, por lo que esta norma configura otro motivo determinante de la admisión de las críticas del apelante.

A su vez, en el capítulo In del decreto, dedicado al registro de la hipoteca y demás derechos reales sobre inmuebles ajenos, no se ha previsto regla alguna que avale la observación del Registrador.

Desde otro ángulo, corresponde advertir que en la resolución apelada no se hizo referencia a otras disposiciones técnicorregistrales que contemplen para el caso en examen la exigencia vinculada con el grado de nupcias del acreedor hipotecario.

Por todo lo expuesto, y aun cuando en el modelo de rogatoria implementado por el registro se incluya como dato a consignar el vinculado al grado de nupcias del acreedor hipotecario, tal exigencia no puede hacerse efectiva en el caso, pues las normas de fondo y de forma ya examinadas no imponen su determinación en el acto constitutivo de la hipoteca y, además, ese dato no surge del título cuya inscripción pretende el recurrente (cfr. art.9°, dec. 2080/80).

En consecuencia, el tribunal resuelve: Revocar la resolución del Director del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal. Notifíquese y devuélvase. Marcelo J. Achával. Elsa Gatzke Reinoso de Gauna. - Claudio M. Kiper. (Secr.: Silvia L. Mortara).

## **RECURSO DE APELACIÓN**

Osvaldo N. Solari Costa, escribano adscripto al Registro 160 de esta Capital, con domicilio constituido en Maipú 497, 1 ° piso en esta ciudad, a V. E. como mejor proceda digo:

I. Que vengo a presentar en tiempo y forma recurso de apelación ante la Exma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, de acuerdo a los dispuesto en el art. 2° de la ley 22231, y art. 58 del decreto 2080/80, a fin de que se proceda a revocar la resolución final del Sr. Director del Registro de la Propiedad Inmueble, de fecha 20 de septiembre de 1994, recaída en el



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

expediente 386/94.

II. La presente apelación se interpone con motivo de la observación efectuada a la escritura 178, por mí autorizada con fecha 25 de marzo de 1994, ingresada al mencionado Registro con el número 50544 el día 7 de abril del corriente y por entender que la observación que a esa escritura se ha efectuado - confirmada por el Sr. Director del Registro con fecha 20 de septiembre -, no es fundamentada en norma alguna y que por lo tanto es improcedente.

III. Como resumen de lo solicitado, considero que no es indispensable asentar en la escritura en cuestión el grado de nupcias de los acreedores hipotecarios; y menos aún en la minuta si ello no resulta de la escritura.

IV. Tal como lo expresé en nota del 18 de mayo pasado dirigida al Registro de la Propiedad Inmueble, me fue imposible, tras una paciente búsqueda encontrar la norma que establece la necesidad de consignar el grado de nupcias de los acreedores hipotecarios en la escritura en cuestión, tal como lo pidió el registrador.

A esa nota, se me contestó que "si bien el art. 1001 del Cód. Civil no es amplio en su consideración del estado de familia, sí lo es la cumplimentación de la rogación (minuta), ley 17050 y del convenio complementario y considerandos. Por tanto, subsiste en cuanto a lo no expresado en minuta en relación al acreedor...".

En esa contestación el Sr. Registrador pareció darnos la razón en que la norma de fondo no pide esa exigencia, pero afirmó que ello resultaría de las normas que regulan los requisitos de las minutas de inscripción. Remarco esto último pues no es lo que luego resulta de la contestación a nuestro recurso de Recalificación, y al Recurso de Apelación ante el Director del Registro.

V. En nota de fecha 23 de junio, después de un detenido análisis de la normativa citada por el Sr. Registrador, afirmamos que tampoco resulta a nuestro entender de esas disposiciones lo que ha sido solicitado, es decir, la exigencia de asignar el grado de nupcias del acreedor.

VI. Posteriormente en la contestación al Recurso de Recalificación, no se mencionan para nada estas últimas normas, lo que demuestra de por sí una contradicción en el fundamento inicial que el Registro invoca para no inscribir la escritura, y el de la contestación a la Recalificación.

VII. El Registro inicialmente fundamenta la exigencia de que se consigne el grado de nupcias, principalmente en el art. 1001 del Código Civil, pues el resto de la normativa que menciona no se refiere específicamente al tema en cuestión. Y ello es equivocado, pues la citada disposición no pide expresamente que se consigne el grado de nupcias.

VIII. Un aspecto que parece fundamental remarcar, es qué es lo que debe priorizar un Registro público: el principio de publicidad registral, o la exigencia de recaudos menores que no son importantes para una inscripción y que no son pedidos por norma positiva alguna. El art. 1001 al hablar del estado de familia, no establece como necesario asentar nombres de los cónyuges, el grado de nupcias, el nombre de los padres, etc. Más aún, estas declaraciones sabemos que son unilaterales del complaciente a

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

la escritura, y que bien pueden no coincidir con la realidad, pues el escribano no corrobora la veracidad de dicha declaración.

Es decir, que el Sr. Registrador inicialmente y luego el Sr. Director relegan un principio casi básico de los registros inmobiliarios, cual es la publicidad, en aras de la consignación de un dato menor, que ninguna norma positiva exige con "todas sus letras". Se ha afirmado con razón que "la publicidad se encuentra en la raíz misma de los ordenamientos jurídicos, es un componente esencial de ellos" (Villaro, Felipe P., Elementos de Derecho Registral Inmobiliario, pág. 16), pero el Sr. Director minimiza este fundamental principio. No hay duda de que a través de los datos consignados en la escritura - nombre, fecha de nacimiento, nacionalidad, estado civil, domicilio, y sobre todo documento de identidad -, se disipa cualquier duda sobre la individualización de la persona compareciente a la escritura. Sin duda estos últimos datos personales dan más precisiones al respecto que un elemento que depende de la declaración voluntaria del compareciente. Y aunque se coincidiera con la conveniencia de asentar el grado de nupcias, ello es distinto a exigirlo en forma obligatoria. Negar la inscripción por el pedido de un dato de interpretación personal del Registro, parece desvirtuar la idea fundamental de la existencia de los organismos registrales.

IX. El Sr. Registrador establece inicialmente que la falencia que tiene el art. 1001 ha sido suplida con la rogatoria. Pues bien, no coincido con este punto de vista; la rogatoria es un modelo que ha implementado el organismo con distintos rubros y distintos ítem, algunos de los cuales no se piden para determinados actos y sí para otros, o que están establecidos para distintas alternativas en la multiplicidad de actos jurídicos que ingresan al Registro; por lo tanto, de ahí derivar que porque el modelo de rogatoria tiene algún tipo de dato personal sea obligatorio asentarlo, sin norma alguna que lo exija, no me parece fundado.

Cuando el Registro de la Propiedad Inmueble considera necesario que se presenten recaudos especiales de identificación de las personas física o jurídicas, debe emitir una norma general, para que el administrado sepa a qué atenerse, tal como lo hizo con la disposición técnico-registral 1/82 que pide ciertos recaudos básicos destinados a la traba o pedido de certificados e informes de inhibiciones generales de bienes. Caso contrario nos encontramos en manos de la interpretación interna del día - justa o no - que nadie puede conocer.

X. El Sr. Registrador inicialmente y luego el Sr. Director insisten con que es necesaria la perfecta individualización de quien comparece; pues bien, estamos totalmente de acuerdo con ello y no vemos que contradiga esta afirmación el hecho de que no se haya asentado el grado de nupcias de quien ha comparecido en la escritura.

También se menciona el principio del art. 15 de la ley registral, en referencia a los instrumentos que son objeto de registración y se destaca como función del Registro el observar cuidadosamente los instrumentos que son objeto de registración a fin de "perseguir el perfecto encadenamiento del titular dominial y de los demás derechos registrados". Pues bien, se

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

está perdiendo de vista que en este caso no se trata de un cambio de titularidad dominial, es decir, no hay un tracto que se deba mantener ni encadenamiento de nuevos titulares - que es a lo que se refiere el art. 15 citado -, sino que se trata solamente de registrar el nombre del acreedor hipotecarlo.

XI. Curiosamente, en el comienzo de este pedido de inscripción el Sr. Registrador no hace referencia tal vez al artículo más importante de la Ley Registral, en lo que hace a las facultades de la extensión de calificación. El art. 8º limita, como sabemos, el examen de legalidad a ras formas extrínsecas de los documentos. Si bien la jurisprudencia ha extendido en casos excepcionales el límite de ese control (caso "Feidman", en lo que hace al asentimiento del art 1277, Cód. Civil), debemos tomar ello como se toma toda excepción a la ley, es decir, con criterio restrictivo; que no autoriza a pasar a un sistema de control amplio de los requisitos intrínsecos o de fondo de los actos jurídicos. No condice la postura del Sr. Director, quien pasa a hacer una doctrinaria y teórica interpretación del art. 1001, Cód. Civil, en lugar de cumplir con lo que la norma específica le impone: o sea limitarse a verificar las formalidades extrínsecas de los documentos.

En la resolución del Sr. Director se afirma que "el artículo 1001 del Cód. Civil en el cual únicamente se detiene el recurrente, no es el único precepto de todo el ordenamiento positivo vigente aplicable al caso". Pues debe quedar bien en claro que

me he detenido en ese artículo por ser el único en que en las instancias anteriores se ha fundado el Registro para negar la inscripción. Tal es así que en nuestra nota del 18 de mayo expresamos: "... Le ruego por tanto me informe cuál es la disposición que requiere completar los datos...", a lo que se nos contestó con la cita de ese artículo.

El Sr. Director argumenta que dentro de la calificación registral corresponde confrontar el documento traído con los asientos que tiene el folio real. Coincido con ello, pero me pregunto qué confronte se puedo hacer de los datos de un compareciente - el acreedor - que no figura hasta el día de hoy en los asientos registrales. Además el Sr. Director expresa que esos datos son, entre otros, "el sujeto del derecho y su estado civil"; pues bien, ambos datos han sido consignados, pero por qué pedir más donde está el límite de lo que es estado civil: grado de nupcias, nombre del cónyuge, fecha del matrimonio, lugar, etc. Y aunque así fuera, escapa a las facultades calificadoras del registro inmobiliario. La ley no pide ese requisito. Por qué habremos nosotros de agravar su sentido. Sobre todo tratándose de información que no pasa de ser una declaración unilateral del comparecientes que no se apoya en documento alguno.

Lo importante es la correcta individualización del compareciente, y ello no se logra con el grado de nupcias, sino principalmente, con su nombre completo, fecha de nacimiento y, principalmente, su documento de identidad.

XII. En la resolución del Sr. Director se menciona por primera vez - pues no se lo había hecho en las anteriores instancias en apoyo del requisito pedido, la ley 23515 de Régimen Legal del Matrimonio Civil. No veo cuál es

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

la modificación o información que esa ley trae a lo que estamos tratando. No hay duda de que su normativa ha actualizado varios institutos vinculados al matrimonio, tales como los esponsales, los impedimentos, el consentimiento, la celebración, oposición, prueba del matrimonio, derechos y deberes de los cónyuges, separación personal, divorcio vincular, nulidad y otras cuestiones conexas; pero insisto que no se ve allí disposición vinculada directamente a nuestro tema. Más aún, el Sr. Director expresa que dicha ley incluso debe ser aplicada a diario por el suscrito. Probablemente sea así, pero lo que no me cabe la menor duda por ser "público y notorio", es que gran cantidad de escrituras que todos los escribanos redactamos a diario sólo contienen el estado civil de los comparecientes - sin grado de nupcias -, sin que a nadie se le haya ocurrido decir que allí hay un defecto legal, o una omisión documental.

Así, por ejemplo, las escrituras de constitución de sociedades, cesión de cuotas de SRL, compra de acciones de SA, otorgamiento de poderes, autorizaciones, representaciones legales o convencionales, contratos de locación, de distribución, franquicia, concesión, agencia, UTE, constitución de prenda, etc. Todas ellas y otras más se redactan a diario - y se inscriben en otros registros públicos - con los mismos datos personales de los comparecientes, tal como en la escritura que estamos intentando inscribir. Y para todos estos casos la normativa de fondo es la misma. Piénsese en la gravedad de una interpretación forzada del texto de la ley, que es lo que propone el Sr. Director, lo que podría conducir a considerar objetables esas escrituras, cuando ninguna norma pide expresamente que se asiente el grado de nupcias del compareciente. Que podría ser conveniente hacerlo, es otro asunto. El Registro no puede pedir lo que él internamente considera conveniente, sino lo que las leyes e incluso sus disposiciones "técnico - registrales" imponen. En otro aspecto, la consecuencia de la omisión del estado de familia cosa que aquí no ha ocurrido - puede originar responsabilidades para el escribano, pero nunca la nulidad de la escritura (Orelle, José M., en Código Civil comentado; director: Belluscio, coordinador: Zannoni, t. 4, pág. 594), por lo que no se ve cuál es el fundamento del Registro para negarse a inscribir, si el documento en sí no es objetable.

XIII. El Sr. Director argumenta que "el registrador interviniente ha privilegiado la certeza jurídica que debe manar de todo asiento de registro". Totalmente de acuerdo con ello; nadie pide que el registro inscriba algo incierto. Por el contrario, todos los datos consignados en la escritura objetada son ciertos y tan completos que no dejan margen a duda sobre la identidad del acreedor.

El Sr. Director afirma que "no tiene sentido una publicidad incierta, equivocada y proclive al error o fraude". Nuevamente estoy totalmente de acuerdo con ello; pero de allí llegar a la conclusión de que una escritura en la que si bien consta el nombre completo del acreedor hipotecario, su nacionalidad, fecha de nacimiento, número de su DNI, su estado civil y su domicilio, pero que no figura el grado de sus nupcias, se trata de una escritura que generará una publicidad incierta, equivocada y proclive al error

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

o fraude, me parece sorprendente.

XIV. Insisto pues que se está perdiendo de vista con esta exigencia - que por otra parte ninguna norma pide en forma concreta -, cumplir con el fin prioritario del Registro que es la publicidad; se está bloqueando el obtener publicidad de la inscripción del documento a través de un dato filiatorio de dudosa exigencia legal, en base a una interpretación subjetiva del organismo de registración.

Y ante la duda valga, como ejemplo, la nueva resolución 1/94 del Registro de Comercio de la Ciudad de Buenos Aires, que expresamente establece que en caso de duda se procederá a la inscripción el beneficio de la publicidad.

Reitero por otra parte, que diariamente se autorizan numerosas escrituras en las cuales sólo se asienta el estado civil del compareciente sin poner el grado de nupcias y cónyuge, por ejemplo los poderes, constitución de sociedades, autorizaciones, compra de acciones de SA o cuotas de SRL, contratos de colaboración empresaria, contratos de distribución, constitución de prendas, etc. Para estos casos también rige en la misma forma el 1001, Cód. Civil, y a nadie se le ha ocurrido decir que existe allí un defecto documental, lo que no podría ser de otra forma pues las enunciaciones exigidas por el art. 1001 tienen por fin establecer la identidad de las partes que otorgan la escritura (Salvat - López Olaciregui, II, pág. 402. Spota, I, vol. 37, pág. 556) y evitar confusiones u homonimias (Machado, III, pág. 254).

XV. Afirma Gattari que lo que el Código pide es el estado de familia, o sea que es obligatorio poner si los sujetos son solteros, viudos, casados, o divorciados (Práctica notarial t. I, pág. 229, Depalma, 1985). y que por tanto no es obligatorio ni necesario consignar nupcias ni cónyuge en los sujetos intervinientes, salvo en las jurisdicciones - p. ej. provincia de Buenos Aires, ley notarial 9020 - donde normas locales sí lo puedan exigir, lo que no ocurre en la Capital Federal.

XVI. Concluyo afirmando que no existe norma expresa, ni sana interpretación que obligue a consignar el dato requerido. Caso contrario caemos en una situación de incertidumbre para con el administrado: hoy es ese dato el que se pide y mañana será otro, relegándose tal vez, sin darnos cuenta, el principio fundamental de la registración, o sea, la publicidad.

Sírvase V. E. hacer lugar al recurso interpuesto y revocar la resolución apelada, disponiendo la inscripción definitiva del documento portante, que Será Justicia.

***V. SUCESIÓN. Derecho real de habitación de la cónyuge supérstite: requisitos.***

DOCTRINA: 1) El derecho real de habitación consagrado en el art. 3573 bis del Cód. Civil está previsto para el supuesto en que el causante dejare un solo inmueble habitable.

2) El derecho real de habitación consagrado por el art. 3573 bis del Cód. Civil no puede afectar bienes que no integren el haber relicto, como lo son las partes indivisas en un