

ANIVERSARIO DE LAS LEYES 1771 Y 17801*

Por Raúl Rodolfo García Coni

Acaban de cumplir 30 años las leyes 1771 y 17801, que constituyen la mayor reforma del Código Civil, y pronto cumplirá 20 años el decreto 2080/80, que reglamenta el Registro Inmobiliario de la ciudad de Buenos Aires.

El decreto 2080/80 ha sido tildado de inconstitucional por avanzar sobre la ley de fondo (artículo 28 de la Constitución Nacional) y el Colegio Notarial de esta jurisdicción ya ha estudiado su corrección.

De los servicios suprimidos (art. 3 dec. cit.) nos referiremos ahora a los derechos “sobre sepulcros”, quizá por aquello de... polvo eres y en polvo revertiréis...; lo que llama la atención en esta época es que proliferan los cementerios a cargo de municipios suburbanos que contribuyen a la obtención de recursos, como lo hacen los colegios instalados en los *countries*.

Otro exceso supresivo fue el de las Inhibiciones Voluntarias, que ahora encuentra asidero en la reunión de Derecho Civil de San Carlos de Bariloche y en la XV Jornada Argentina de Derecho Civil. En la primera de ellas, se contempla la creación de Registros para Anotaciones Personales; y en la segunda, se postula (*de lege ferenda*) que es necesario establecer nuevas garantías y modernizar las existentes, para responder a los requerimientos internos, regionales e internacionales.

... En tal sentido, se propicia la incorporación de la indisponibilidad voluntaria...

El decreto 2080/80 -que tiene muchos aciertos- fue un intento de reformar la ley 17801, pero este decreto se ha excedido en sus propósitos al ir más allá del fin querido por la ley.

* Especial para *Revista del Notariado*.

Veamos algunos ejemplos: No debe inmiscuirse en el tipo de dinero empleado (art. 9, *in fine*), ni pretender que el desistimiento sea bilateral (art. 24). Tampoco restringir el alcance del tracto abreviado (art. 36), por lo que la jurisprudencia le ha sido adversa. Debe ampliarse el concepto de instrumentación simultánea, pues como decía Heráclito, nadie se baña dos veces en el mismo río; y tenerse en cuenta que el día se cuenta de medianoche a medianoche (art. 24, Cód. Civ.). No debe pedir lo que la ley no pide, en cuanto a la mención expresa de folios judiciales (art. 109).

Quizás la primera impugnación al decreto reglamentario fue la promovida por el Dr. Carlos Escribano, sobre la partición notarial de los bienes conyugales: “Inconstitucionalidad del artículo 108 (decreto reglamentario 2080/80)”.

Ante la persistencia en imponer la Cédula Catastral, recordemos que la ley 17801, (incorporada al Código Civil, art. 42), establece enfáticamente que “No podrá restringirse o limitarse la inmediata inscripción de los títulos en el Registro, mediante normas de carácter administrativo o tributario” (art. 41, ley 17801).

Otras leyes nacionales incursionan en materia tributaria (ver: 14005, 14394, etc.), sin que nadie impugnara los apartamientos del principio general de las autonomías provinciales.

Aspecto importante es que el Estado no anteponga su policía tributaria a su policía registral. Se entiende que la “inmediata inscripción” postulada por el artículo 41 (ley 17801) es la inscripción definitiva de los títulos, pues si se tratara de una anotación provisional bastaría la previsión del artículo 9 inc. b) de la misma ley.

Tengamos presente que corresponde a la ciudad de Buenos Aires todo lo relativo a ... Cementerios ... (art. 80, inc. B); también lo relacionado con el funcionamiento de los Registros de Propiedad Inmueble (art. 80, inc. 25). De modo tal que, para cualquier modificación del mentado dec. 2080, debe darse intervención al Gobierno de la Ciudad, manteniéndose la actual conducción del Registro de la Propiedad, que es óptima.

Bibliografía

El tema de los cementerios privados -desechado por el dec. 2080/80- fue tratado en dos reuniones efectuadas en la Universidad Notarial Argentina, donde presentaron sendos trabajos Juan José Guardiola; Elena García Cima de Estévez; Ethel Alecha de Vidal; Ángel R. Pacheco y Gabriel B. Ventura; Álvaro J. Leiguarda y Carlos A. Patiño Aráoz; Ana María Elichagaray y Susana Galtieri de De Bartolo; Liliana S. Fuks de Fiszman.

Además de los mencionados, pueden consultarse: Falbo, M., *Revista Notarial* 484-485; Adrogué, *La Ley*, t. 148; Edgardo C. Scotti, *La Ley* del 22/12/86; García Coni, Raúl Rodolfo, *Registración Inmobiliaria Argentina*, Ed. Depalma, 1983.