

**MESA REDONDA N° 5**

**TEMA: DERECHO NOTARIAL Y  
REGISTRAL**

**RELADORES: BRASCHI, AGUSTÍN O.;  
ARMELLA, CRISTINA N.; ORELLE,  
JOSÉ MARÍA R. Y CORNA, PABLO**

**FECHA: 7 DE SEPTIEMBRE DE 1999**



**Sr. Director del Departamento de Derecho Privado.**— Damos comienzo a esta mesa redonda en la que se abordarán los aspectos del Proyecto de reforma del Código Civil referidos al Derecho Notarial y Registral. Para ello contamos con la presencia de los señores profesores doctores Agustín Oscar Braschi, Cristina Noemí Armella, José María Rodolfo Orelle y Pablo Corna.

En primer lugar, el también escribano Agustín O. Braschi se va a referir al tema de la forma y prueba de los actos; luego la doctora Cristina Armella disertará sobre el tema de los instrumentos públicos; el doctor José María Orelle se referirá a las escrituras públicas y actas y, finalmente, el doctor Pablo Corna abordará el aspecto registral.

**Dr. Braschi**

Nos toca hoy enfocar el tema de la forma y la prueba en el Proyecto de reforma del Código Civil Unificado con el Código de Comercio, que actualmente se encuentra en trámite en la Comisión de Legislación General de la Cámara de Diputados de la Nación, y en el cual los autores han recogido el principio genérico de la libertad de forma a que alude el artículo 974 del Código de Vélez.

Esa libertad de forma es expresada incluso de manera clara y precisa en el acápite del artículo 260, que recoge prácticamente el texto del Código vigente, agregando una palabra significativa, que es la de forma “determinada”.

Para que exista un acto –hecho humano voluntario– es preciso que éste se exteriorice de algún modo. Es decir que podemos reiterar con la doctrina, que no existe acto sin forma. Ésta puede tener distintas manifestaciones; puede ser gestual, oral o sonora, gráfica e incluso estática, por cuanto el mismo silencio implica en muchas oportunidades –cuando así está contemplado en la ley– un modo de expresión de la voluntad.

Por lo tanto, cuando hablamos del acto en general nos estamos refiriendo a la forma, que es el modo en el que la voluntad humana se exterioriza.

Si no existe esta exteriorización no habrá emisión de un pensamiento y, por lo tanto, al no poder ser receptado por un tercero, no tendrá ninguna incidencia, no sólo en el campo jurídico sino tampoco en el campo social.

Los legisladores recogen bien este concepto doctrinario, por cuanto hablan de “forma determinada”, refiriéndose de esta manera específica a la forma jurídica: aquella impuesta para que un acto, además de ser tal, produzca una variación en el ordenamiento jurídico; para que sea tenido en cuenta por el derecho para producir un cambio en su seno.

De manera tal que cuando decimos “forma determinada” nos estamos refiriendo a la distinción que hacía la doctrina clásica bipartita entre actos formales y no formales. Actos formales eran aquellos actos que tenían una forma, pero impuesta por la ley. Los no formales también tenían forma –porque si no, no hubiesen sido actos–, pero eran aquellos actos a los cuales la ley no imponía ninguna forma “determinada” o “especial”.

Esta determinación de la forma específica para que un acto sea jurídico y tenga exteriorización con este tipo de efectos es la que recoge el artículo 260, modificando con esta muy sencilla palabra el contenido del 974 y haciéndolo más claro a la interpretación doctrinaria.

Por si esto no fuera claro, los autores del Proyecto se refieren en el artículo siguiente a la sanción que el ordenamiento jurídico impone por la falta de cumplimiento de la forma específicamente determinada y aluden, en este sentido, a la invalidez. De modo que por todo acto que tenga una forma impuesta por la ley o convenida por las partes –porque ya vamos a ver que en el artículo siguiente los mismos autores del Proyecto se refieren a la forma convenida por las partes para que tenga validez el acto jurídico a celebrar– y éstas no la cumplieren, recibirán el mismo tipo de sanción, es decir, la invalidez de aquél. Cuando existiere defecto de forma, el acto no tendrá valor como tal.

La doctrina clásica se refería a la forma solemne y no solemne –*ad probationem*– y, más modernamente, pudimos apreciar, a través de la clara letra de Carminio Castagno en el número centenario de la *Revista del Notariado*, un particular modo de calificar a la forma en: formas de “ser”, de “valer”, de “trascender” y de “aparecer”. Esta división queda simplificada por la sanción única que el artículo 261 impone en aquellos casos en que se produzca un defecto en la forma impuesta por ley o por convención de las partes (que es la ley para ellas mismas).

Pero también tiene este artículo una mención especial que hace referencia a qué ocurre cuando un acto, que no tiene una forma impuesta por la ley o por las partes, se produce con alguna forma determinada. La forma asumida para esos casos solamente tiene el efecto de constituir un medio de prueba. Entonces, tenemos una forma impuesta para la validez del acto y una forma, no impuesta, que sirve para su prueba.

Tal vez podamos hacer hincapié en la versión más atildada y moderna de esta nueva redacción, que se encuentra en el capítulo de la generalidad en

cuanto a la forma de la prueba, más precisamente en el contenido del artículo que le sigue, el 263, en el cual se habla de la expresión escrita como una de las formas clásicas que nosotros recordamos en la jerarquía establecida por la doctrina, de acuerdo con el actual ordenamiento jurídico. Tenemos formas gestuales, sonoras u orales, escritas, de instrumentos privados, de instrumentos públicos, de escritura pública. En este caso, la jerarquía formal vendrá explicada por los profesores que me seguirán en el uso de la palabra.

Quiero resaltar que en esta parte general se receptan como “escritos” no solamente aquellos instrumentos particulares que gocen de una grafía, es decir, de una manera gráfica de expresar lo que se dice en el lenguaje oral, sino también todo otro medio gráfico utilizado en cualquier tipo de “soporte”, no ya el clásico “soporte papel” con grafía idiomática sino todo lo que pueda ser sostenido por cualquier otro tipo de soporte y además permita ser “representado”, es decir, que pueda aparecer *a posteriori* en forma de un texto inteligible.

Cuando el codificador se refiere a texto inteligible, está aceptando la doctrina filosófica italiana respecto del documento electrónico, que solamente le asigna trascendencia en el campo jurídico cuando responde al lenguaje natural, esto es, cuando puede ser interpretado por quien ante sí lo tenga como el reflejo o la expresión de una idea o un pensamiento. Es decir, como una manifestación de voluntad inteligible.

Lo importante es que no sólo lo que tenga como soporte el papel y una grafía que represente el idioma, como lenguaje natural de expresión de ideas, es admitido por el nuevo Código, o sea que éste se adapta a la tecnología moderna. Más adelante veremos que incluso deja la puerta abierta para que otros medios tecnológicos, hoy desconocidos, puedan también ser receptores de registros orales, sonoros o visuales que permitan ser considerados como instrumentos particulares.

Ustedes recuerdan que dentro de la categoría del Código velezano existían los instrumentos particulares, definidos claramente por este Proyecto en el artículo 264, en el cual hay un requisito inevitable, que es la carencia de firma, y una enunciación que merece alguna observación. Se receptan como instrumentos particulares no tan sólo aquellos que tengan una manifestación gráfica idiomática sino cualquier registro visual o auditivo que represente cosas, hechos, palabras o informaciones. Tienen la característica de instrumentos particulares todos aquellos que por la doctrina moderna fueron receptados como documentos electrónicos con validez probatoria admitida hasta el presente. Una vez más tenemos que decir que los autores del Proyecto no hacen más que abreviar en la mejor y más moderna doctrina y jurisprudencia.

Lo que merece una especial atención es la forma en que finaliza el artículo, pues dice que en general se tendrá por instrumento particular todo escrito no firmado. Me parece que esta utilización del término “escrito” tiene una posible lectura restrictiva respecto de lo que dice genéricamente sobre otros medios que no son la escritura. Parecería mejor continuar utilizando la expresión “cualquier forma de registro”, que incluye los visuales o auditivos sobre cosas, hechos, palabras o informaciones que no estén firmados, con lo que caerían

dentro del concepto de instrumento particular. Éste habrá de servir como forma de prueba cuando esté acompañado de las circunstancias a las cuales se habrán de referir más adelante los colegas.

Cuando el Código califica a los instrumentos privados es muy concreto: dice que es todo instrumento particular que esté “firmado”. En el artículo siguiente, para conceptualizar debidamente el instrumento privado, se refiere a lo que el Código entiende como firma. Acá tenemos una nueva incorporación de la doctrina moderna, pues se habla de la firma manuscrita, tal cual la conocemos, en significación del nombre, y se le da efecto porque se entiende que la firma implica el reconocimiento de la voluntad expresada en el escrito que la antecede. Pero también se admite la que llamamos “firma” en los documentos informáticos, artículo éste que nos merece algún tipo de observación.

Lo voy a leer porque me parece que su texto requiere un pequeño análisis. Dice así: “La firma prueba la declaración de voluntad expresada en el texto a que corresponde. Debe ser manuscrita y consistir en el nombre del firmante, o en un signo, escritos del modo en que habitualmente lo hace a tal efecto”.

Establece que debe ser manuscrita, con lo cual, si nos atenemos literalmente a la palabra, aquellos que no puedan firmar con su mano estarían teóricamente fuera de esta concepción de la firma. Sin embargo, sabemos que hay gente que por carecer de manos puede llegar a expresar con la boca o con los pies el signo gráfico que representa su voluntad, de la misma manera en que nosotros lo hacemos con habilidad manual.

La norma expresa que debe “consistir en el nombre del firmante, en un signo...” Pero me parece que la frase siguiente puede dar motivo a alguna interpretación rebuscada que traería algún efecto jurisprudencial no querido. Dice: “escritos del modo en que habitualmente lo hace...” La habitualidad implica una consecución o repetición de hechos, porque justamente esto es lo que hace que algo sea considerado como un hábito. No existen hábitos en la primera oportunidad sino cuando se reiteran hechos con igual contenido. O sea que nadie podría firmar por primera vez, porque habitualmente no lo habría hecho nunca.

Al final del párrafo expresa: “como habitualmente lo hace a tal efecto”. ¿A cuál efecto se refiere? Se refiere al efecto de manifestar la voluntad, expresada en lo que antecede a la firma. Recordemos que anteriormente, y por remisión a las normas del Código, era algo que estaba escrito en el idioma representativo de ideas, de acuerdo con el lenguaje natural, y con soporte papel; pero ahora esta firma puede responder a otros tipos de registros, no sólo con escritura sino con registros visuales o sonoros –porque esto era lo que recogía la definición del instrumento particular– que contengan cosas, hechos, palabras o informaciones. Cualquier documento particular que tenga este tipo de registro manuscrito, como dice el Código –mejor hubiese sido usar la palabra “suscripto”, es decir, escrito debajo, y no “escrito con la mano”, porque con la mano se limita la posibilidad de la grafía con la fuerza volitiva que tiene la firma–, pasaría a ser un instrumento privado.

Pero luego el texto de la reforma se refiere al documento electrónico, y si-

gue diciendo: “En los instrumentos generados por medios electrónicos, el requisito de la firma de una persona queda satisfecho...” –o sea que para la ley será como si hubiera firmado– “...si se utiliza un método para identificarla; y ese método asegura razonablemente la autoría e inalterabilidad del instrumento”.

La firma está dirigida a determinar la autoría, no a la inalterabilidad del documento. El documento puede ser inalterable o alterable, pero la firma tiende a reconocer la autoría. La alterabilidad del documento es tan mala en el instrumento público como en el privado o como en cualquier otro documento, porque el documento tiene por objeto –salvo que esté impuesto por la ley como forma de la existencia del acto– la perdurabilidad en el tiempo. Documento quiere decir “enseñar a la mente”, traer a la mente algo que ocurrió. El documento sirve como forma, pero también, *a posteriori*, como prueba. Si el documento es alterado, la firma va a reconocer la autoría de algo alterado, pero la firma nunca va a dar inalterabilidad al documento.

Entonces, creo que en este sentido la redacción del artículo 266 sería perfecta, con lo cual concluyo la parte general a la que debía referirme. (*Aplausos.*)

**Sr. Director del Departamento de Derecho Privado.**– Agradecemos al expositor su valiosa contribución. Tiene la palabra la doctora Cristina Armella, quien se va a referir al tema de los instrumentos públicos.

#### **Dra. Armella**

En primer término, quiero agradecer al Director del Departamento de Derecho Privado por la invitación, y al doctor Orelle, que está a cargo, en el ámbito de nuestra Facultad, del Departamento de Derecho Notarial, Registral e Inmobiliario.

Con mucho gusto trataré de desarrollar estos temas que, en definitiva, se relacionan con nuestro quehacer profesional. Por si no nos conocen demasiado, salvo el doctor Corna, que ejerce libremente la profesión de abogado, los demás panelistas estamos en el ejercicio de la función pública notarial. En demarcaciones territoriales diferentes –provincia de Buenos Aires y Capital Federal– desarrollamos una función pública como la actividad notarial, altamente vinculada con lo que es esta forma del acto jurídico, expresada en la forma escrita por diferentes supuestos instrumentales.

Fue en el mes de enero del corriente año cuando comenzamos el análisis de este Proyecto, que es el cuarto que se presenta para posibilitar la unificación del Derecho Privado argentino. Desde entonces estamos trabajando en pos de una posición favorable; así nos enrolamos y así nos conocen. En consecuencia, la actividad crítica que llevamos adelante está recogida, sobre todo, de aquellos que no comparten con nosotros algunas ideas del Proyecto.

Comento esto porque proyectar un texto que guste a todos los argentinos, más precisamente a quienes conocen el derecho y, obviamente, a los legisladores, es una tarea titánica. Si cada uno de nosotros va a calificar el texto y tratar

de lograr uno que nos guste personalmente, sería una tarea de nunca acabar. En consecuencia, cada vez que uno trabaja un texto legislativo de esta naturaleza, tiene que hacerlo con la grandeza intelectual y espiritual de coadyuvar a que esta obra –que como toda obra humana es perfectible– pueda llegar a concluir su periplo legislativo y convertirse en derecho positivo en nuestro país.

Dirijo estas palabras a quienes tienen oportunidad de pertenecer a los claustros universitarios o al ámbito puramente legislativo. Este Proyecto actualmente se está discutiendo en la Comisión de Legislación General de la Cámara de Diputados de la Nación, que ha convocado por el término de 180 días a quienes consideran que este texto debe modificarse, para que hagan llegar sus propuestas. Esto hay que resaltarlo como una iniciativa de los propios redactores del Proyecto, que firmaron definitivamente el texto propuesto.

Así entonces, la tarea que se nos ha encomendado en este momento a nivel nacional es consultar la opinión de los Colegios de Escribanos. Los escribanos Braschi, Orelle y yo hemos sido convocados a través del Consejo Federal del Notariado Argentino a analizar lo que han opinado los distintos Colegios de Escribanos del país con relación a incorporar alguna modificación al texto. Nosotros estamos en la tarea de ordenar todas estas críticas y, una vez consensuadas y armonizadas con una comisión especial para esto, se presentarán en la Comisión de Legislación General de la Cámara de Diputados.

Éste es el momento parlamentario que estamos viviendo. Si se llega a buen término con los plazos, a principios del año que viene la Comisión debería estar suscribiendo el despacho, que se pretende sea único, para poder considerarlo en el recinto. La Comisión que está trabajando en Diputados invitó a los senadores, por lo que se conformó una comisión bicameral. Esto quiere decir que los más jóvenes, que todavía no han completado sus estudios universitarios, posiblemente el año que viene, si los legisladores de nuestro país así lo deciden, tendrán este nuevo derecho positivo, con lo que nos esperará una enorme tarea docente y de aprendizaje juntos. Por ahora estamos opinando sobre los textos que tenemos a la mano, que no son los definitivos. Cuando se consolide como derecho positivo en nuestro país, la tarea de difusión va a ser enorme.

Es importante entender que los lineamientos generales de nuestro Derecho Privado no se modificarían sustancialmente ni tampoco en su filosofía. Algunas voces cordobesas están sintiendo ahora un amor especial por Vélez Sársfield, que nosotros hemos sentido durante toda nuestra vida de estudiantes y docentes. Siempre decimos que Vélez Sársfield no tuvo computadora, secretaria ni luz eléctrica y, sin embargo, hizo un monumento jurídico que lleva casi 130 años de vigencia. Este lapso muestra un envejecimiento. Por ello, sin perder de vista a Vélez, el orden jurídico debe remozarse y lograr este nuevo derecho que tenemos hoy entre las manos.

Nuestro entusiasmo es tan grande que muchas veces nos referimos a “el Código” cuando hablamos de esto que dejó de ser anteproyecto para convertirse en Proyecto. En consecuencia, cuando se deslice esta expresión sepan entender nuestra equivocación.



La Sección Segunda se refiere a los instrumentos públicos. Fíjense que esto está tan arraigado en el ámbito velezano que la estructura de la forma del acto jurídico no se ha modificado grandemente. Advertan ustedes, a través de las palabras del doctor Braschi, que la forma escrita sigue siendo la forma principalísima de la expresión de la voluntad y, dentro de la forma escrita, se mantiene la clasificación en los instrumentos públicos y los instrumentos privados o particulares, bifurcando esta última clasificación como se explicó. Circunstancia que no es patrimonio actual de este Proyecto sino que se da desde el Proyecto de 1987/1991, que fue ley del Congreso con el número 24032, vetada en forma completa, mediante el decreto 2719/91, por el Presidente de la Nación que todavía hoy ejerce el Poder Ejecutivo Nacional.

En consecuencia, la forma escrita avanza sobre esta trilogía del instrumento público, instrumento privado e instrumento particular.

El instrumento público es el género y dentro de los instrumentos públicos tenemos las especies, como –en principio– aquellos calificados por el ámbito notarial y aquellos calificados por el ámbito administrativo.

Comparando el artículo 267 con el 979 de Vélez, advertimos que la terminología utilizada es distinta. Se reduce muchísimo la enunciación de ese discutido artículo 979, en el que la doctrina trabajó arduamente distinguiendo qué instrumentos públicos tienen realmente esa naturaleza jurídica y cuáles de los otros enumerados no la tienen. Por ende, la disminución de incisos en el artículo 267 responde a toda esta doctrina que trabajó tan intensamente en la clasificación de los instrumentos públicos.

El artículo 979 comienza diciendo que “son instrumentos públicos con respecto a los actos jurídicos”. Los primeros comentadores del Código y cierta doctrina moderna, entre ellos la doctora Highton de Nolasco, han sostenido que cuando el contenido instrumental no es un acto jurídico sino un hecho, no hay esencia o valor probatorio de instrumento público. Como consecuencia de esta cuestión terminológica, que ha sido absolutamente abandonada porque la calidad del instrumento público no está dada por su contenido, el Proyecto dice: “son instrumentos públicos” sin determinar que lo sean respecto de los actos jurídicos, porque hay instrumentos públicos, como veremos a continuación, que tienen un contenido de percepción de hechos y que, sin embargo, tienen aquella entidad, en la especie documentos notariales.

Bien, a mi modo de ver, establece que son instrumentos públicos “las escrituras y sus testimonios”. En relación con la expresión “testimonios”, no la compartimos porque, con nuestro amor a Vélez, consideramos que es mejor el término “copia”. No obstante, la terminología vulgar, la de todos los días, la que se utiliza frecuentemente, designa a la copia como testimonio; en particular, todo el nuevo Proyecto ha establecido la expresión “testimonio”, y no “copia”, dejando de lado, entonces, la expresión velezana.

Luego dice, en el inciso b), que sería el segundo del 979: “Los instrumentos que extienden los escribanos o los funcionarios públicos en la forma que establecen las leyes”.

Sabemos que hay instrumentos públicos emitidos por ciertos funcionarios

públicos que tienen una actividad o una competencia material similar a la de los escribanos. Me refiero al personal vinculado con la actividad diplomática y consular de nuestro país, que por leyes especiales tiene también un protocolo y una tarea que hacen las veces de la función notarial pero en territorio extranjero.

Por último, existe un instrumento público de neto origen administrativo, como es el indicado en el inciso c): los títulos emitidos por el Estado nacional o provincial conforme también a las leyes. Esto significa que la norma del Código proyectado deja abierta la posibilidad de que leyes especiales establezcan este tipo de instrumentos públicos a partir de la decisión del legislador.

Entonces, si bien se achica o acorta la enunciación, queda limitada puntualmente a lo que consideramos son los instrumentos públicos por esencia y por su naturaleza.

¿Cuáles son los requisitos del instrumento público? El artículo 268 establece que, como recaudos de validez, los instrumentos públicos deben satisfacer determinados requisitos.

Existe una pregunta que ya es de estilo: por qué el Código de Vélez tiene más de 4.000 artículos y este Proyecto sólo cuenta con 2.532. La respuesta consiste en que la técnica legislativa utilizada es, justamente, la de un lenguaje simple, llano y moderno, de normas breves. Cada uno de los artículos tiene un número y una designación temática, lo que ayuda a la búsqueda y a conocer rápidamente el contenido de la norma. Esto hace, entonces, que en un solo artículo volquemos todo aquel contenido que hoy se ubica del 979 al 996. En consecuencia, en el Código de Vélez tenemos un número mayor de artículos. Pero el contenido que se encuentra vertido en el Proyecto es prácticamente el mismo.

Dentro de los requisitos, el primero y fundamental es que el oficial público –fijense que se sigue utilizando la expresión “oficial público” o “funcionario público”, en este caso, como sinónimos, pues no habría circunstancias que calificaran su diferenciación– actúe en el límite de sus atribuciones y de su competencia territorial, salvo que el lugar fuese generalmente tenido como comprendido en ella. Esto es, ni más ni menos que la reiteración de los artículos 980 y 981 del Código de Vélez.

Veamos qué ocurre en cuanto a la competencia material del funcionario público, que casi siempre la reflejamos en el escribano público. En definitiva, su naturaleza de funcionario público quizás sea tema de otras charlas, pero lo que sí sabemos y entendemos es que este oficial público, este escribano público, está en el ejercicio de una función pública notarial y, en consecuencia, se le va a aplicar al documento notarial –a la escritura pública que está autorizando– toda la normativa general del instrumento público y la especial de las escrituras públicas.

Lo primero que necesitamos es que el oficial público, el funcionario, actúe en el ámbito de su competencia material. La ley habla de atribuciones, porque la competencia siempre va a estar dada por una fuente legal. Si el oficial público actúa más allá de lo que es su competencia, lo hace inválidamente. Esta

competencia material con relación a las atribuciones que lleva adelante a través del ejercicio funcional debe ser buscada en la ley.

Además, para que sea válido el instrumento público, esta competencia no solamente está vinculada con lo material sino también con lo territorial. El oficial público tiene una demarcación territorial determinada legalmente; si ello no lo establece el Código de fondo lo harán las leyes o reglamentaciones locales. La competencia material puede ejercerse válida y eficazmente dentro de un ámbito territorial. Si se desarrolla fuera de este ámbito, el instrumento público va a ser inválido; salvo —es la excepción que hoy tenemos en el artículo 981— que el lugar fuese generalmente tenido como comprendido en esa demarcación territorial. Hoy en día, con los límites territoriales prácticamente bien determinados, como sucede dentro de nuestro país, es difícil que existan zonas en alguna provincia, municipio o departamento territorial que no estén bien delimitadas. Pero puede darse este supuesto y, entonces, así lo capta esta norma del primer inciso del artículo 268.

El inciso b) dice: “Que lleve la firma del oficial público y de todos los comparecientes; si alguno de ellos no firma, ni lo hace otro a su ruego, el instrumento carece de validez para todos”. Obviamente, tal como señaló el escribano Braschi al referirse a la firma en la forma escrita como asunción de la autoría del contenido documental, no puede faltar ese requisito, sea la expresión que fuere, porque implica la manifestación de voluntad.

Entonces, se prioriza y mantiene la firma como requisito fundamental del instrumento público.

El inciso c) establece: “Que en el instrumento no sea parte, por sí o en representación de un tercero, el oficial público, su cónyuge o un pariente suyo dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad”.

Este inciso trae bastantes novedades y suscita algunas críticas. Una novedad es que resulta más prolijo en la designación o en la determinación de cuáles son los parientes alcanzados por esta participación personal. Se menciona al cónyuge, que no surge del actual artículo 985 y que ha sido incluido en la norma por la mano de la doctrina y de la jurisprudencia. Si el cónyuge del notario autorizante, por ejemplo, o del oficial público o funcionario, participa o tiene un interés en el acto, éste será inválido, porque ello afectaría el principio de imparcialidad.

En consecuencia, ahora se expresa puntualmente “el cónyuge o un pariente”, pero también distingue a los parientes. En el Código velezano no existe la misma distinción, y la doctrina dice que donde la ley no distingue el intérprete tampoco puede hacerlo. En consecuencia, el cuarto grado abarca a los consanguíneos y a los afines, por lo que el escribano no puede intervenir si ellos participan de este tipo de actos.

El Proyecto aligera o acota esta limitación. En el caso del pariente por afinidad, dicha limitación por cuestión de interés llega hasta el segundo grado. En el caso de los consanguíneos llega hasta el cuarto grado, en cualquier dirección. Debe tenerse presente que se no modifican los grados parentales que conocemos.

Si bien la norma se aligera en este sentido, no trae la excepción del actual artículo 985, en el sentido de que los parientes tengan parte en sociedades anónimas, o sean gerentes o directores. Éste es un tema que actualmente la doctrina está distinguiendo, porque además quiere que esta norma se modifique en el sentido de mantener la excepción mencionada, y no solamente para las sociedades anónimas sino para todo tipo de persona jurídica. Ello es así en función de la teoría del órgano, aspecto que también se abandona en este nuevo Proyecto y que, en particular, sería uno de los retoques que habría que hacerle, porque cuando habla de la persona jurídica vuelve a la aplicación de la teoría del mandato, absolutamente superada por la doctrina actual, que desarrolla la teoría de la representación a través de la teoría del órgano.

Por lo tanto, si bien la norma es más explícita y puntual en el inciso c), se la critica en cuanto a que no mantiene la excepción. Si no hay excepción, entonces la participación del funcionario público junto a comparecientes incluidos en estos grados de parentesco haría inválido el acto. Tendremos que ver quién gana la pulseada y cómo queda el texto definitivo.

El inciso d) establece: “Que el oficial público se encuentre efectivamente en funciones”. Esto está referido a la llamada teoría de la apariencia o de la investidura plausible. Los casos vinculados con el funcionario público que no reúne los requisitos necesarios para ser investido de esa función pública, o que está ejerciendo esta función luego de haber sido notificado válida y eficazmente de la suspensión en dicho ejercicio, o que todavía no ha entrado en el ejercicio de la función, es decir, lo que llamamos la competencia temporal, están recogidos en este inciso d), que no merece mayores comentarios.

Y el último inciso, el e), dice: “Que el instrumento conste en el soporte exigido por la ley o las reglamentaciones...” Esto último es lo que se critica.

“Los instrumentos generados por medios electrónicos deben asegurar la autenticidad, integridad e inalterabilidad del contenido del instrumento y la identificación del oficial público”. Esto significa que ingresa el documento electrónico y se le da la categoría de instrumento público. Pero ésta no es una normativa reglamentarista del contenido del documento electrónico sino que el Proyecto está tomando muchas instituciones –por ejemplo, la fecundación asistida– como fenómenos que se plasman en una norma marco, que luego puede ser reglamentada o estructurada en su contenido a través de normas especiales.

Sabemos que el Ministerio de Justicia está trabajando para lograr una legislación sobre el documento electrónico. Sin embargo, todavía no se ha llegado a plasmarlo en el derecho vigente, por lo menos en el ámbito privado. Se acepta en el ámbito público y esto es moneda corriente, está regulado y aceptado por ejemplo por la DGI, donde ya se utilizan el soporte informático y la posibilidad de traslado de información a través de un soporte distinto del papel.

Lo importante del proyectado Código Civil es que el documento electrónico puede alcanzar la calidad de instrumento público. Pero para ello requerirá de los recaudos del artículo 268 y de regulaciones especiales que luego desarrollen este contenido temático.

La última parte del artículo es el mismo agregado de la ley 24441 al artículo 997: “Los instrumentos públicos extendidos de acuerdo con lo que establece este Código gozan de entera fe y producen idénticos efectos en todo el territorio de la República, cualquiera sea la jurisdicción donde se hayan otorgado”. Hacemos la acotación de que el instrumento público, de acuerdo con el mandato del artículo 7º de nuestra Constitución, goza del mismo valor probatorio en todo nuestro país. Recordemos que se imponen las legalizaciones de primer grado, que es un medio de seguridad jurídica que otorgan los Colegios y el Poder Judicial cuando no hay formas de circulación absolutamente libre, tema que merecería un seminario aparte.

Si el instrumento no alcanza la entidad de público, por la conversión formal del hoy artículo 987, puede valer como instrumento privado, si consta y tiene las firmas de las partes. La expresión proyectada es igual a la del artículo 987. Sepamos que la nota en el Código de Vélez dice que la conversión formal va a ser posible cuando el instrumento goce de la firma del oficial público, en el caso, por ejemplo, del escribano público que autoriza una escritura en la cual no es competente con relación a las personas. Si tiene las firmas de las partes, va a poder convertirse y valer como instrumento privado, aunque no contenga el resto de los requisitos, que en el derecho actual es el doble ejemplar (en el futuro derecho no se proyecta el doble ejemplar para el instrumento privado). En consecuencia, existe la norma de la conversión formal, solamente requiriendo, porque no tenemos la nota al artículo que marque la excepción, que esté firmada por las partes, y no mantiene como requisito esencial la firma del oficial público interviniente.

Respecto de los defectos del instrumento, el artículo 270 establece que “carece de validez el instrumento público que tenga enmiendas, agregados, borraduras, entrelíneas y alteraciones en partes esenciales, si no están salvadas antes de las firmas requeridas”. Cuando se lee el Proyecto es importante hacerlo en forma completa, porque el sistema de invalidez de los actos jurídicos también se ha modificado en la clasificación y en la terminología. Por lo tanto, la clasificación de anulabilidad, acto nulo o anulable, que tiene el Código actual se pierde en el Código proyectado, el cual solamente califica al acto como inválido.

El artículo 271 se refiere a los testigos inhábiles; mantiene a los que no pueden ser hoy testigos instrumentales, pero ofrece una más prolija redacción y quita algunos supuestos que hoy por hoy no tienen razón de ser. El primer inciso se refiere a los incapaces de ejercicio. Lo que sucede es que la clasificación en incapacidad de hecho y de derecho que tiene el Código velezano es sustituida en el Código proyectado por las expresiones “capaz de ejercicio” y “capaz de derecho”. En consecuencia, el incapaz de hecho se convierte ahora en un incapaz de ejercicio. Ellos son los menores de edad; los dementes declarados –que no se llamarán más así, sino “los que tienen disminuida su facultad psíquica”–; los ciegos –pues para ser testigos se requiere contar con el sentido de la vista y el oído–; los que no saben firmar –no los que no pueden firmar–; los dependientes del oficial público –con lo cual elimina a los dependientes de

otras oficinas públicas–; el cónyuge o parientes del oficial público dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad –vuelve a hacer la distinción que en el Código velezano no está–; los fallidos no rehabilitados –Vélez se refiere a los comerciantes fallidos no rehabilitados, pero actualmente por la ley de concursos y quiebras no solamente puede quebrar un comerciante sino un simple particular– y los inhabilitados por sentencia para ser testigos en instrumentos públicos. También se quita la expresión actual de los que no tienen residencia o domicilio en el lugar de extensión del instrumento público y las mujeres.

¿Nunca pensaron por qué Vélez determinó que la mujer no puede ser testigo, siendo que la mujer es uno de los mejores testigos probados a través de todos los tiempos? En la época de Vélez la mujer tenía una *capitis diminutio*, por lo que no podía ser testigo, tutora ni cumplir otros roles. Luego, con el advenimiento de la ley 11357, esto se modificó. Además Vélez plasmó que la mujer casada era incapaz de hecho relativa; y muchos caballeros siguen pensándolo. (*Risas.*)

Luego la norma proyectada expresa: “El error común sobre la idoneidad de los testigos salva la eficacia de los instrumentos en que han intervenido”. Si no es ostensible, el acto no puede ser invalidado.

Respecto de la eficacia probatoria, en el artículo 272 proyectado se encuentran combinadas las normas de los actuales artículos 993 al 995, en el primero de los cuales Vélez expresa: “El instrumento público hace plena fe hasta que sea argüido de falso, por acción civil o criminal, de la materialidad de los hechos que el oficial público hubiese anunciado como cumplidos por él mismo o que han pasado en su presencia”. Muy bien, el inciso a) del artículo 272 proyectado ha ampliado la plena fe respecto de la materialidad de los hechos que pasan en presencia del oficial público o que han sido cumplidos por él, a la fecha y el lugar en que se ha realizado el acto. Nosotros decimos que el instrumento goza de plena fe y, además, en razón de ello, goza de una fecha cierta, pero esto no estaba incluido dentro del artículo 993.

Cierta parte de la doctrina puso en duda –como el gran maestro Pelosi– que la fecha o el lugar sean una circunstancia que se aprehenda por los sentidos, sino que es un resultado psicológico cuya expresión debería caer por simple prueba en contrario. Es una doctrina minoritaria pero hubo una expresión como consecuencia de ella. Este inciso desplaza cualquier duda que exista con relación a que si el funcionario público dice constituirse en un lugar, dentro de su competencia territorial, y en una determinada fecha, ello gozará de valor probatorio *erga omnes* hasta el juicio de falsedad civil o criminal. Esto es importantísimo, porque es lo que califica al instrumento público y lo está distinguiendo del instrumento privado o particular. Aquel otro va a carecer de valor probatorio, mientras que éste, al cumplir la forma inescindiblemente, gozará de él. Por tanto, este supuesto tan especial que hace a la existencia del instrumento público se mantiene puntualmente en este artículo.

Por último, el artículo 273 del Proyecto se corresponde con el actual artículo 992; ni los testigos ni el oficial público pueden argumentar en contra del

contenido del instrumento público, salvo que hayan participado en él padeciendo algún vicio del consentimiento. Este artículo es muy importante en el ámbito procesal y en el manejo que pueden hacer los funcionarios públicos, porque es el pivote donde se asienta la fuerza probatoria. Quien haya participado en la configuración del instrumento público no puede dejar de lado su contenido a partir de una simple declaración testimonial.

También se critica el tema relativo al contradocumento y la redacción del artículo 274, que dice: “El instrumento particular que altera lo expresado en un instrumento público puede invocarse entre las partes, pero es inoponible frente a terceros”. Creo que la expresión es muy pura. Esto significa contradocumento; es aquello que va a modificar el contenido de un instrumento público, que tiene que valer como vale, que es un elemento de seguridad jurídica y de oponibilidad. A quien se le oponga un instrumento público *erga omnes*, tiene que creer como cierto –por esta coercibilidad coactiva– lo que el instrumento público señala en algunos contenidos. Hay quienes tienen un concepto contrario del contradocumento, en el sentido de que si no está anotado marginalmente no puede tener el efecto de tal. Ésta es una práctica que realmente no se utiliza, porque si se constituyó un derecho por escritura pública y se consignó marginalmente un contradocumento por escritura pública o por instrumento privado, el negocio no ostensible, que es el fruto del acto simulatorio y del contradocumento, pierde en definitiva su razón de ser.

En consecuencia, creo que este nuevo artículo es prolijo al establecer que el instrumento particular no va a alterar esto que estamos diciendo, salvo entre las partes, y que a cualquier tercero le es absolutamente inoponible, porque el tercero que adquiere el derecho a partir de este instrumento público tiene su derecho consolidado. Esto es lo importante para una sociedad que debe creer en algo, que debe creer en sus instituciones y que, por lo menos, tiene que saber que hay algo inalterable, creíble y que posee toda la fuerza legal, como es el instrumento público.

Con este rápido paneo del articulado vamos a dejar que el doctor Orelle recree la forma escrita en el ámbito notarial de la escritura pública y el acta. (*Aplausos.*)

**Sr. Director del Departamento de Derecho Privado.**— Agradecemos a la doctora Armella por su extenso y erudito aporte y le concedemos la palabra al doctor Orelle.

#### **Dr. Orelle**

En primer lugar, cabe destacar la precisión legislativa y tecnicismo del Proyecto en nuestra materia, que se evidencia en la redacción de los textos y en las innovaciones que comentaremos.

Aclaremos, como pauta metodológica, que en nuestra exposición nos centraremos en los puntos que han sido objeto de modificaciones destacables, para lograr el objetivo de comunicar las diferencias con el régimen vigente.

El art. 275, que inicia la Sección Tercera, objeto de nuestro comentario,

además de definir claramente el concepto de escritura pública, reitera un tema que ya fuera objeto de preocupación legislativa en la ley 2441, o sea, el denominado “efecto de circulación dentro del territorio” de los documentos notariales.

El texto consagra que si un acto es otorgado en un territorio para producir efectos en otro, las leyes locales no pueden imponer cargas tributarias ni tasas retributivas que establezcan diferencias de tratamiento fundadas en el domicilio de las partes, en el lugar de cumplimiento de las obligaciones o en el funcionario interviniente.

Cabe reconocer que se trata de un tema espinoso, pues comprende en su temática:

Un aspecto jurídico indiscutible, consistente en la libre circulación del documento dentro del territorio de la República.

Un aspecto de “economías regionales” o, más precisamente, cargas tributarias registrales y aun arancelarias que sobrecargan los costos de los actos jurídicos.

Por su complejidad, que excede el tiempo de que disponemos para la exposición, nos limitaremos a apuntar que la tesis del precepto sólo se podrá alcanzar en la práctica mediante acuerdos entre las instituciones representativas de los intereses alcanzados.

Pero debemos resaltar que dichos acuerdos deberán tramitarse inexorablemente, puesto que en realidad se inscriben en un problema de economía global de extraordinaria trascendencia para decisiones tales como inversiones de capital extranjero y nacional en las provincias, en cuya red de elementos relevantes cuentan los costos, cargas y tributos. Y en este contexto, tanto el país en su conjunto como las provincias deben adecuarse a los costos internacionales con el objetivo de no desalentar inversiones.

El art. 277 establece normativamente un concepto largamente defendido por la doctrina notarial: el escribano debe recibir por sí mismo las declaraciones de los comparecientes. Este paradigma encuentra su fundamento en el concepto de la función notarial, que concentra actividades convergentes: asesoramiento, configuración del documento en la plenitud de sus requisitos (sustantivos, fiscales, registrales y aun comerciales), dación de fe, etcétera. Por ello, esta condición de intermediación con el requirente del ejercicio profesional se inserta en la filosofía descripta.

También adopta el texto las innovaciones tecnológicas de la época que nos ha tocado vivir: específicamente, la incorporación del documento electrónico, en pleno proceso de integración de estudios que comprenden aspectos jurídicos y tecnológicos. Éstos todavía no se han estructurado como para consagrar una incorporación masiva, menos aún en el terreno de las escrituras públicas, que requerirá para su adopción un grado de certeza sobre la perennidad e inalterabilidad todavía no alcanzado. La experiencia en el Derecho Comparado es que el documento avanza en forma exponencial, aun cuando para su implementación masiva –repito– no se han alcanzado todavía los márgenes de seguridad para evitar maniobras dolosas. De allí que el Proyecto abre el camino,



que deberá completarse con la obtención tecnológica de los referidos márgenes de seguridad.

También incorpora este texto la adhesión sucesiva de los otorgantes, cumpliendo las exigencias del precepto (o sea, siempre que no haya entregas de dinero, valores o cosas en presencia del escribano), mecanismo que ya ha sido implementado en el Derecho Comparado, como es el caso de la legislación notarial española. Es altamente elogiable, pues flexibiliza inteligentemente el principio de unidad de acto, que merece ser adaptado a las exigencias de la actividad comercial de este mundo globalizado y con un febril tránsito de firmantes e intervinientes en la instrumentación jurídica.

Respecto al art. 282, que se refiere al contenido, cabe apuntar:

Que en casos en los cuales resulte relevante, se ha incluido la mención de la hora. Un ejemplo permanente de esta clase de necesidades se encuentra en las actas. De allí que también en este punto se nota la incorporación de la extensa doctrina notarial de los últimos años, que ha elaborado un avance muy importante sobre la preceptiva vigente.

Las determinaciones de las salvedades relevantes para ser consignadas son las que se refieren a partes esenciales, con lo cual se rechaza un ritualismo carente de sentido en el estado actual de la técnica jurídica.

En cuanto al tema de la firma a ruego, resulta clarificador que el inciso requiera la expresión de la causa del impedimento y los datos que individualicen al firmante a ruego, incluyendo –de ser posible– la impresión dígito pulgar. Aplaudimos con entusiasmo esta definición legislativa, que expresa una vez más aspiraciones del notariado tendientes a dotar a las escrituras públicas de un máximo de garantías.

El artículo 283 es, de por sí, para un seminario. Se refiere nada menos que al extenso, complejo y debatido tema de la fe de conocimiento. Para contextualizar cuanto afirmaremos, debe recordarse que:

La fe de conocimiento en el Código Civil vigente tenía pleno sentido en pequeñas comunidades y un estilo de vida de comunicación “cara a cara”.

Sin perjuicio de posiciones extremas, existía general consenso en la necesidad de adecuar este principio a la estructura social, económica y profesional del mundo de hoy.

El artículo que comentamos exhibe penetrantes directivas:

Si el escribano conoce a los otorgantes, procederá como se procede hoy. Afirma que conoce a quien comparece, o sea que da fe de la identidad. Ejerce en su plenitud la fe de conocimiento, entendida ésta como aquella que se obtiene a través de un conjunto de operaciones jurídicas que lo llevan a la razonable convicción de la identidad sobre la que se pronuncia (trato permanente, conocimiento de los documentos de identidad, en algunos casos conocimiento de los lugares de trabajo y de concurrencia de quien comparece, de su familia, el hecho de recibir documentos en forma permanente y continua, etcétera).

Si no se lo conoce, la solución del Proyecto es permitir al escribano justifi-

car la identidad mediante la exhibición de un documento o por la declaración de dos testigos de su conocimiento.

Esta expansión preceptiva rompe el marco asfixiante del régimen actual, que consagra una brecha de hierro: el conocimiento personal del escribano o la justificación mediante testigos de conocimiento. Debe repararse en que el procedimiento de los testigos de conocimiento se ha mostrado en la praxis profesional casi totalmente inoperante frente a las exigencias del tráfico moderno y a la velocidad de las transacciones. Por ello, la incorporación del documento de identidad como medio alternativo incorpora una solución de extraordinaria trascendencia. Más aún, la sagacidad del legislador ha profundizado el tema, al establecer que en este caso (o sea, cuando el escribano no conoce a los otorgantes), a más del procedimiento supletorio, deberá agregarse en la escritura el número del documento exhibido, o el nombre, documento de identidad y domicilio de los testigos, asentarse la impresión dígito pulgar del otorgante no conocido por el escribano y adjuntarse al protocolo fotocopias certificadas por el escribano de los documentos del otorgante y de los testigos.

El agregado de la impresión dígito pulgar es un elemento altamente disuasivo para los delincuentes, por ello elogiamos calurosamente su exigencia.

Y la incorporación de fotocopias autenticadas de los documentos (que en la práctica muchos escribanos ya adoptaron) permite, en caso de eventuales revisiones posteriores, constatar y precisar cuáles han sido exhibidos, lo que tiene una proyección extraordinaria para la prueba en caso de dudas.

La novedad del texto del artículo 285, “Testimonios”, concuerda con lo comentado anteriormente respecto al tema de la incorporación del documento electrónico, pues también admite que el testimonio pueda ser obtenido por cualquier método de reproducción que asegure su permanencia indeleble.

En cuanto al artículo 285, “Invalidéz”, el texto que se propone también exhibe una depurada técnica legislativa, no obstante algunas sugerencias que haremos:

La falta de firma del escribano, por ejemplo, no figura en el texto del art. 1004 del Código Civil, aunque la doctrina es unánime acerca de que tal ausencia, obviamente, implica la invalidez, por tratarse de un requisito esencial del acto.

Claro que debe corregirse la exigencia del sello profesional, pues tal omisión no guarda relación con la sanción: invalidez. Es un claro caso de inobservancia de requisito formal que sólo generará una eventual sanción disciplinaria.

Cabe preguntarse por el motivo de la exclusión de normativa sobre el caso de pérdida o destrucción de protocolo (art. 1011 del Código Civil). Consideramos que el motivo es que dicha normativa se resuelve a través de los códigos de procedimiento, y el legislador ha meditado que no es necesaria su inclusión en una de carácter sustantivo. De todos modos, tal exclusión no impedirá que la reconstrucción se efectúe con intervención judicial.

Por último, ya que el escribano Braschi tuvo a su cargo el comentario de las

actas notariales, cerraremos nuestra exposición aplaudiendo la iniciativa de incorporar el tema de las actas a la normativa general de las escrituras públicas, por tratarse de una aspiración prácticamente unánime de la doctrina especializada y aun de la normativa extranjera que, por otra parte, también había sido incorporada por la jurisprudencia nacional. (*Aplausos.*)

**Sr. Director del Departamento de Derecho Privado.**— Agradezco el esclarecedor aporte del doctor Orelle e invito al doctor Corna para que haga uso de la palabra.

**Dr. Corna**

En primer lugar quiero agradecer al Departamento de Derecho Privado que me haya invitado a realizar esta exposición con respecto al tema de la Publicidad Registral en el Proyecto de Código Civil de 1998.

Debido a lo avanzado de la hora vamos a tocar sólo algunas cuestiones puntuales.

Recordemos que Vélez Sársfield estableció un sistema de publicidad posesoria en materia inmobiliaria, manteniendo la publicidad registral para el supuesto de las hipotecas, heredado del antiguo Registro de Censos e Hipotecas, que se creó por Real Cédula de fines del siglo dieciocho para América hispánica y se instauró en el año 1803 en el Virreinato del Río de la Plata.

A manera de curiosidad, podemos mencionar la existencia de un intento anterior a la sanción del Código Civil que fue la creación de un Registro Nacional de la Propiedad Territorial, de Hipoteca, Capellanías y Censos, de fuertes características constitutivas, por ley de la Confederación Argentina del 9 de diciembre de 1853, que establecía que, para la validez de la transmisión o constitución de derechos reales, el bien debería ser inscripto. Este registro nunca llegó a entrar en funcionamiento.

Todos recordamos los avatares de la posterior creación de los registros de la propiedad y su legalización a través de la ley 17711, al modificar el artículo 2505, y la ley 17801, que establecieron en materia inmobiliaria un sistema de inscripción declarativa y de oponibilidad frente a terceros.

Este sistema no suprime la publicidad posesoria, la cual subsiste junto con la inscripción registral que tiene efectos declarativos.

El Proyecto mantiene el mismo criterio, con algunas variantes. En su artículo 1843 establece que la oponibilidad va a estar dada por la publicidad posesoria y la publicidad registral, es decir, por ambos elementos. Pero aclara que en el caso de las hipotecas, y aun en el de las medidas cautelares, como los embargos, la publicidad registral va a tener primacía sobre cualquier elemento posesorio, como puede ser un adquirente por boleto de compraventa, con posesión y fecha cierta. En ese caso tendrá primacía el acreedor hipotecario o el embargante, no así en el de la prescripción o usucapión cumplida, en cuyo supuesto ésta va a triunfar sobre el hipotecante o el embargante.

No olvidemos otras leyes dentro del Derecho Privado, como la ley de concursos y quiebras 24522, que en sus artículos 118 y 119 regula el tema de las

ineficacias concursales. En el artículo 119 reglamenta la llamada “acción revocatoria concursal”, que procede en el caso de que se demuestre el conocimiento de la cesación de pagos por parte del acreedor que ha celebrado el acto. Aquí se plantea un tema importante, ¿es necesaria la visita del acreedor al lugar donde se encuentra el bien que se le da en garantía? ¿Qué importancia tiene, entonces, la publicidad posesoria? Creo que tiene una importancia fundamental, por ejemplo, si una fábrica está tomada, están todos reclamando públicamente el cobro de los sueldos y, no obstante, el acreedor constituye una hipoteca. En tal circunstancia no puede alegar la buena fe; precisamente, he tenido casos en la profesión en que se ha decretado la ineficacia de la hipoteca por dicho motivo. Por ello, considero que en caso de créditos hipotecarios de montos considerables es bueno realizar una constatación notarial del inmueble, como la de solicitar a un especialista de las ciencias económicas el estudio de los estados contables para determinar la posibilidad de pago de la deuda. No olvidemos la directiva del artículo 902 del Código Civil, que establece: “Cuanto mayor sea el deber de obrar con prudencia y pleno conocimiento de las cosas, mayor será la obligación que resulte de las consecuencias posibles de los hechos”.

Otro aspecto importante que se modifica con respecto al régimen vigente es el de la usucapión corta. Los diez años se deben contar desde la inscripción del justo título.

En materia mobiliaria también establece modificaciones. En el caso de que un poseedor de buena fe inscriba un título en los registros mobiliarios, lo va a prescribir por dos años. Si es de buena fe y no ha conseguido inscribirlo, o no lo ha inscripto, y si le ha sido transmitido por alguien que ha sido titular registral o que lo es en la actualidad, lo prescribe por la posesión durante diez años. Ésta es una innovación importante.

El Proyecto también innova en el aspecto metodológico. En el Libro Quinto, Título XIII, regula el tema de la publicidad registral en especial. En el Capítulo I de este mismo Título hace referencia a la publicidad en general, es decir que se aplica a todo el sistema registral, tanto inmobiliario como mobiliario. Asimismo, crea una parte general, con lo que trata de unificar los principios registrables a todos los registros. El Capítulo II se refiere a la publicidad inmobiliaria.

Veamos algunos aspectos puntuales importantes. ¿Qué es lo que se inscribe?: a) toda transmisión, constitución y extinción de derechos reales, b) las medidas cautelares decretadas por los jueces y c) lo que dispongan las demás leyes. Dentro de éstos están incluidos ciertos instrumentos privados con la firma certificada por notario, por ejemplo, en los casos de venta de lotes a plazo, regulados por la ley 14005, y en el caso de los boletos de compraventa en el régimen de la prehorizontalidad, previsto por la ley 19724.

Otro tema importante concierne a la inscripción de inmuebles cuando ha habido transferencia de dominio sujeta a plazo o condición resolutoria, es decir, el que se contempla en el artículo 2168. El Proyecto establece la conveniencia de inscribirla para su oponibilidad a terceros. En breve nota el registrador

deberá inscribirla. En la actualidad tenemos supuestos importantes, como los comprendidos en la ley 24441 de fideicomiso y dominio fiduciario, sobre transferencia bajo condición o plazo resolutorios y de dominio revocable.

Podríamos mencionar, por ejemplo, un club de campo que está constituido desde hace años bajo dominio revocable, sujeto a plazo o condición resolutoria.

Con respecto a la calificación por parte del registrador de los instrumentos que llegan a su conocimiento, establece el Proyecto que aquél debe calificar la legalidad de las formas atendiendo a lo que surja de ellos como de los asientos respectivos. También puede calificar los aspectos sustanciales del acto si el escribano o funcionario público no se hubiera expedido sobre ellos de manera expresa y fundada. En este caso, el notario o funcionario público asume una mayor responsabilidad personal y profesional.

¿Puede el registrador observar la calificación fundada por el notario o funcionario público? Entendemos que no, si se ha calificado fundadamente. Pero si surge de ello la comisión de algún delito de acción pública estará obligado a hacer la denuncia del caso.

Otro aspecto innovador del Proyecto es que habilita al registro a insistir en sus decisiones ante los tribunales que intervengan en la revisión de causas civiles frente a la revisión ordenada por la autoridad judicial o administrativa. La solución de oír al registrador es adecuada, dada su especialidad en la materia. La ley local debe regular la forma en que intervendrá el registro en los recursos judiciales.

Otro aspecto importante es el referido al tracto, ya que se elimina la discusión sobre si el actual artículo 16 de la ley 17801 es taxativo o ejemplificativo. El Proyecto deja una mayor libertad para utilizar el tracto abreviado a través de una rogación.

Cuando una inscripción posterior obtiene prioridad con respecto a otra anterior, el Registro debe informar a los afectados de la variación ocurrida. De esta manera, al poder plantearse los recursos necesarios, se evita afectar derechos subjetivos.

Éstos son algunos de los aspectos más importantes en la materia que he analizado; lamentablemente, por lo avanzado de la hora no podemos tocar otros temas que merecerían consideración. (*Aplausos.*)

**Sr. Director del Departamento de Derecho Privado.**— Agradecemos la última intervención e invitamos al público a la próxima mesa redonda, a realizarse el día 14 de septiembre.

— *Con lo que terminó el acto.*