

ANÁLISIS LEGISLATIVO DEL CONCEPTO DE "SIMULTANEIDAD"*

Por **Susana Violeta Sierz****

Presentamos el caso en el Instituto de Derecho Registral que se describe de la siguiente manera: "Por escritura N°1 (ej.: fecha 8/6/00) se instrumenta la Escritura de HIPOTECA sobre un inmueble, y simultáneamente por escritura N°2 (ej.: fecha 8/6/00) se efectúa la escritura de ADQUISICIÓN de dicho inmueble en el mismo Protocolo".

Lo primero que nos planteamos es el concepto de SIMULTANEIDAD. En la ley nacional 17801, art. 16 inc. d, encontramos una primera guía: "No será necesaria la previa inscripción o anotación a los efectos de la continuidad del tracto con respecto al documento que se otorgue en los siguientes casos: ...inc. d) Cuando se trate de instrumentaciones que se otorguen en forma SIMULTÁNEA y se refieran a negocios jurídicos que versen sobre el MISMO inmueble, aunque en las respectivas autorizaciones hayan intervenido DISTINTOS funcionarios..."

Para ir delimitando el campo diremos que la doctrina unánime, al menos en Capital Federal, es que debe tratarse de escribanos de la MISMA jurisdicción. Con respecto al inmueble, no cabe duda de que debe tratarse del mismo, ya que la norma es clara. Y para el concepto de "simultaneidad" que nos sigue

(*) Especial para *Revista del Notariado*.

(**) Miembro del Instituto de Derecho Registral. Miembro del Instituto de Derecho Comercial. Miembro de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas del Colegio de Escribanos de la Capital Federal. Cursante del Postgrado: Carrera: Profesorado Superior en Ciencias Jurídicas de la Pontificia Universidad Católica Argentina.

preocupando, veremos a continuación el decreto 2080/80 modificado por el decreto 466/99:

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y frente al texto expreso del artículo 36 del decreto número 2080, texto ordenado en el año 1999, nos encontramos con que: “se entenderá por instrumentaciones SIMULTÁNEAS las autorizadas en un mismo MOMENTO...” Acto seguido las dudas continúan: Cómo hacemos –en la práctica– para firmar simultáneamente “2 instrumentos a la vez”: 2 lapiceras, escribir con ambas manos, etc... Sabemos que en un plano “absolutamente” físico esto es imposible. Y, en un plano filosófico, recordamos lo dicho por Heráclito: “Nadie se baña dos veces en el MISMO río”, (en virtud de que el agua corre y la vida es necesariamente movimiento y cambio). La doctrina se ha encargado con todas luces de interpretar que la simultaneidad es un concepto abstracto, una FICCIÓN que la misma ley crea o reconoce. Es decir que, aunque medie un intervalo razonable de tiempo materialmente “físico” para leer, escribir, firmar un instrumento y el otro... debe entenderse que se realizó en el MISMO MOMENTO. Analicemos ahora el artículo 37 del citado decreto: “...Tratándose de transferencias de dominio CON constitución SIMULTÁNEA de OTROS derechos reales, se practicará la inscripción de éstos¹, aunque no se practique la del dominio, cuando fueren instrumentados en documentos distintos. El documento deberá bastarse a sí mismo en cuanto a la relación de antecedentes que legitimen al disponente del derecho, y el ASIENTO se practicará indicándolos a partir del titular inscripto, con mención de la escritura de adquisición (Nº, fecha y escribano autorizante)...”

Hecha esta primera introducción sobre la base de los textos registrales normativos, quisiera hacer una referencia a los artículos 1004 y 1005 del Código Civil, que no transcribiré en orden a la brevedad pero, en síntesis, ÚNICAMENTE SERÁN NULAS las escrituras que NO expresen: 1) Lugar y fecha, 2) Nombre de los otorgantes, 3) Firma de las partes o firma a ruego, 4) Firma de los testigos cuando fueren requeridos. Las otras formalidades omitidas NO anulan las escrituras, pero los escribanos pueden ser penados con multa... Y en relación con el 1005, es nula la escritura que no se halle en la PÁGINA del protocolo donde, según el orden CRONOLÓGICO, debía ser hecha. En cuanto a las disposiciones de fondo, relativas a la constitución de HIPOTECAS, no las señalaremos en honor a la síntesis, y por el enfoque posiblemente disímil que podríamos encontrar, cuyo marco excede las pretensiones de este escrito.

Ley 1893 (vigente), Art. 193: “Todas las escrituras matrices llevarán el número que les corresponda escrito en letras por ORDEN DE FECHA”. Art. 200: el único responsable de la encuadernación, índice, INTEGRIDAD y CONSERVACIÓN del Protocolo es el Escribano titular”. Estos artículos se transcriben con el propósito de señalar que tanto la integridad cuanto la conservación del

(1) Con la palabra “éstos” se está refiriendo, obviamente, a los otros derechos reales distintos del dominio. En el caso planteado, es la constitución de la hipoteca.

protocolo son conceptos abarcativos de la función del escribano y su debida diligencia.

Ley 12990: En virtud de la derogación de esta ley, por el Art. 180 de la Nueva Ley Orgánica del Notariado de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, N° 404, que expresamente dice: "A partir de la vigencia de la presente ley quedan sin efecto en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la ley 12990 y sus normas modificatorias y complementarias..."; se transcriben los artículos correspondientes a la nueva ley 404: Art. 29: "Además de lo establecido por esta ley (debe leerse ley 404/00), su reglamentación y toda otra disposición emanada de los poderes públicos o del Colegio de Escribanos... son deberes de los escribanos de Registro: f) Conservar y custodiar *en perfecto estado* los documentos que autorice así como los protocolos respectivos mientras se hallen en su poder... Art. 124: Son atribuciones del Colegio de Escribanos:... b) Velar por la rectitud e ilustración en el ejercicio profesional... d) Imponer a los escribanos, en ejercicio de su función disciplinaria, las sanciones previstas en esta ley". De estas transcripciones de la ley 404, (que además debemos recordar que hace modificaciones en cuanto a las sanciones notariales), nos queda claro que son deberes de los escribanos custodiar, es decir: "velar por el cuidado" del protocolo así como su conservación, y todo lo relativo a la tramitación de los actos y contratos que en los folios de protocolo se autoricen. Dentro de este deber de "custodia" consideramos de buena práctica y serena prudencia observar un orden cronológico y lógico de los actos y contratos que pasaren en el protocolo.

Decreto 26655: Debemos decir que la Nueva Ley Orgánica del Notariado, en su Art. 173, expresamente mantiene la vigencia de este decreto con las limitaciones que transcribimos a continuación: Art.173: "Mientras no sean sancionadas normas que las reemplacen, mantendrán su vigencia en todo aquello que no resulte incompatible con esta ley, el reglamento notarial establecido por el decreto 26655/51..." Art. 59, decreto 266555: "Las medidas disciplinarias... serán aplicadas según la gravedad de la falta cometida de acuerdo a las siguientes normas: a) El apercibimiento y la multa hasta \$... serán aplicados por negligencias profesionales, transgresiones a los deberes de funcionario de carácter leve, incumplimiento de la ley o este reglamento, indisciplina o faltas a la ética profesional, en cuanto tales irregularidades no afecten fundamentalmente los intereses de terceros o de la institución notarial". Relacionémoslo con el nuevo Art. 151 de la citada ley 404: "Las sanciones serán aplicadas según la gravedad de la falta cometida de acuerdo con las siguientes normas: a) El apercibimiento y la multa hasta 2000 pesos serán aplicados por *negligencias profesionales, transgresiones a los deberes de funcionarios de carácter leve*, incumplimiento de las leyes o de la reglamentación de esta ley, indisciplina o faltas a la ética profesional, en cuanto tales irregularidades no afecten fundamentalmente los intereses de terceros o de la institución notarial..." El objetivo de haber transcripto y relacionado estos artículos en sus partes pertinentes es que, además de asentar su similitud, queremos señalar que existiendo *un deber* estipulado por ley sobre el **cuidado, conservación y custodia del**

protocolo por parte del escribano, su omisión es pasible de alguna sanción por parte del Colegio de Escribanos. Con la ley actual 404 compete al Colegio aplicar penas de hasta 3 meses, debiendo en caso de pena mayor elevar directamente las actuaciones al Tribunal de Superintendencia.

La gran misión de la ley 12990 fue haber conseguido que la función fiscalizadora inmediata de los colegiados fuera efectuada por el Colegio de Escribanos de la Capital Federal, cuando en el pasado era realizada por las Cámaras de Apelaciones en lo Civil. Para dar forma a la ley 12990, se encomienda al Colegio de Escribanos (Art. 44, Dto. 26655) la organización de la **Oficina de Inspección de Protocolos** “que funcionará bajo su exclusiva dependencia”: estas normas fueron reglamentadas por el Consejo Directivo en distintas oportunidades, rigiendo el **Reglamento de Inspección de Protocolos** aprobado por acta 3112 del 22-4-98, resolución 185/98 Consejo Directivo: del que en la parte pertinente de su artículo 8º surge que: “La inspección además verificará:... f) La formación del protocolo en cuadernos de 10 sellos, de numeración correlativa, si las escrituras observan **CRONOLOGÍA** y orden **NUMÉRICO** escrito en letras... g) El foliado del protocolo en letras y guarismos, su custodia, estado material y **PROLIJIDAD** con que ha sido llevado...” Etimológicamente la palabra “**CRONOLOGÍA**” proviene del griego: *Khronos*: tiempo y *Logos*: tratado. Con lo que, semánticamente, la cronología es la ciencia de las fechas históricas; modos de computar los tiempos o serie de personas o acontecimientos históricos por orden de fecha.

Entendemos que el “orden cronológico” no es otro que respetar los hechos orientados por un orden temporal y lógico. En el caso planteado, el criterio de “la lógica” acompañado de la cronología nos señala la **CONVENIENCIA** de autorizar primero la escritura de compra y, en segundo término, la escritura de hipoteca. En cuanto al término “prolijidad” que cita el inciso g) del Art. 8 del Reglamento de Inspección de Protocolos, encontramos que es de buena práctica o, dicho de otro modo, de una práctica notarial “prolija”, que la escritura número 1 hubiera sido la escritura de compraventa y la número 2 la escritura de constitución de derecho real de hipoteca.

Como la reciente **Ley Orgánica del Notariado de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, N° 404**, sancionada el 15/6/2000, publicada en el Boletín local y con vigencia a partir del 25 de julio de 2000, establece en su artículo 80 parte pertinente que: “...los interesados podrán suscribir la escritura en **distintas horas del mismo día** de su otorgamiento...”, nos parece que debería utilizarse esta fórmula que evita equívocos, para el futuro, sin perjuicio de aceptar la expresión “mismo momento” para las situaciones preexistentes.

Planteadas las cosas como están, de todo lo dicho se desprende que el escribano puede, eventualmente, ser pasible de sanción disciplinaria; pero ambas escrituras públicas son **ABSOLUTAMENTE** válidas en virtud de no encuadrar en los artículos 1004 y 1005 del Código Civil.

Bibliografía y legislación

- 1) Ley Nacional Registral N° 17801.

- 2) Decreto número 2080, texto ordenado en el año 1999.
- 3) Nueva Ley Orgánica del Notariado N° 404 (vigencia 26/7/2000).
- 4) Ley 1893 de Organización de los Tribunales de la Capital Federal.
- 5) Decreto 26655 año 1951 (pte. pertinente vigente).
- 6) Compilación de Vademécum de Inspección de Protocolos Notariales.