

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Reunión del Ateneo Notarial

El día 26 de junio de 1970 realizó sesión el Ateneo Notarial, para debatir los siguientes temas:

I. Análisis de las normas respectivas contenidas en las leyes que regulan la organización y funcionamiento de los Registros de la Propiedad Inmueble, con el fin de determinar:

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

- a) Si el certificado requerido por un escribano puede ser utilizado por otro;
- b) Si el certificado requerido para un acto determinado puede ser utilizado para otro;
- c) Si el certificado requerido para un acto de monto determinado puede ser utilizado en caso de que se resuelva alterar el monto.

II. Análisis de las normas respectivas contenidas en la ley 14394 y en las antes citadas, con el fin de determinar:

- a) Si un inmueble constituido en "bien de familia" puede ser desafectado y enajenado simultáneamente o si por el contrario, la desafectación debe ser previa;
- b) Si la escritura pública por la que se constituye un inmueble en "bien de familia" puede inscribirse después del fallecimiento del otorgante o si esa circunstancia altera los efectos ordinarios del acto.

III. Análisis de los fundamentos que motivaron que la ley 17417 impusiese carácter obligatorio:

- a) Que los segundos o ulteriores testimonios de documentos ya registrados deben presentarse al Registro para que se asiente la nota correspondiente antes de ser entregados al requirente (art. 55);
- b) Que las cesiones de acciones y derechos hereditarios anteriores a la registración de la respectiva declaratoria o testamento deben ser anotados en un registro especial (art. 58, inc. d]).

Consignamos la versión taquigráfica de la mencionada sesión en la que sólo pudo considerarse el punto a) del apartado I.

Dr. Solari. - Vamos a comenzar la sesión de ateneo del Instituto de Cultura Notarial. La sesión de hoy ofrece una doble característica: La presencia de muy calificados representantes del notariado argentino y también la presencia de verdaderos estudiosos del derecho registral.

Al proponernos al encargado del Departamento de Ateneo, escribano Horacio E. Fontenla, los temas que vamos a examinar hoy, asentimos con un poco de inquietud, sabiendo de la discrepancia, de la profundidad, de todas las problemáticas en ciernes, en estudio, que encierran esos temas. Pero no nos amilanamos. Pensamos justamente que este tipo de reuniones, este tipo de discusiones, donde no nos preocupa mucho que haya un taquígrafo que esté tomando el debate, es una manera muy fecunda para ir trabajando y para que llegue lo más rápidamente posible el momento en que tengamos, notarialmente hablando, en sentido genérico, posturas más o menos definidas.

Vamos a entrar rápidamente a la consideración del temario, en el orden que figura en el impreso que obra en poder de ustedes. Quisiera agregar lo siguiente: hemos pedido al doctor Miguel N. Falbo, consejero académico del Instituto, que asumiera la tarea de ser relator. Sabemos que es una tarea difícil, pero sabemos también que es uno de los más capaces para actuar de relator en este tema. Luego que el doctor Falbo nos haya hecho su relación, abriremos el debate. Trataremos de conocer

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

todas las opiniones y yo, desde este puesto, en la medida en que ustedes me lo permitan, trataré de coordinar y dirigir el debate, agradeciendo desde ahora la buena voluntad que pongan ustedes para facilitarme esta tarea, que acaso no sea tan fácil.

Queda en el uso de la palabra el doctor Falbo.

Dr. Falbo. - En primer lugar, quiero agradecer las amables palabras del señor Presidente, en cuanto a los méritos que, dice él, yo tengo para tratar este tema.

Lo cierto es que creo que el tema, cuando está referido a algún aspecto de la ley registral, siempre es novedoso, sobre todo en este supuesto particular, que se refiere a las certificaciones de dominio, puesto que, aunque es una actividad que desempeña el notario desde hace años, no deja de ser nueva en lo que concierne a la doctrina jurídica, desde el momento que no tiene utilización en otros países y no tiene, en los que se utiliza, la significación que nosotros le damos a la certificación registral.

Desde mi punto de vista, creo que tendríamos que dividir el temario para tratar por separado los distintos temas que debemos considerar. En primer lugar, entiendo que conviene hacer referencia al primer punto del temario, es decir, a lo relativo a las certificaciones de dominio; luego referirnos a las disposiciones de la ley 14394; y finalmente, a la ley 17417.

Refiriéndome concretamente al primer tema, quiero aclarar de entrada que he pretendido realizar una construcción de tipo jurídico, si se me permite la palabra, para poder interpretar exactamente lo que debe entenderse por las certificaciones que expide el Registro de la Propiedad a solicitud de los escribanos. Digo que he realizado una construcción porque no he podido encontrar realmente doctrina aplicable al caso en los textos que pueden llegar a consultarse.

Desde hace años, los notarios, cuando intervenimos en cualquier escritura referida a transmisión de inmuebles o constitución de derechos reales sobre ellos, o a la transmisión de estos derechos reales a terceros, necesitamos requerir certificación al Registro de la Propiedad. Esta imposición figuraba en nuestras leyes locales de registro casi desde su comienzo, pero realmente el efecto que tenía esa certificación no estaba específicamente expresado en las leyes, excepto la sanción que se le imponía al escribano que no diera cumplimiento a ella. La ley 17801 contiene una serie de disposiciones referidas expresamente a la certificación registral. Lo que he pretendido hacer es un análisis de esas disposiciones y del juego que ellas tienen en relación con la actuación del notario.

En primer lugar, el artículo 22 de la ley dice que la plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos y la libertad de disposición sólo podrá acreditarse con relación a terceros por las certificaciones a que se refieren los artículos siguientes. Es decir que de comienzo encontramos este artículo 22, que establece una condición : solo con la certificación se puede hacer conocer la publicidad del derecho real con respecto a

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

terceros.

Exige además el artículo siguiente, citado por el artículo 22, que ningún escribano autorice documentos de transmisión de derechos reales sobre inmuebles sin tener a la vista título inscripto en el Registro, así como certificación expedida a tal efecto. Y luego agrega: "Los documentos que se otorguen deberán consignar número, fecha y constancias que resulten de la certificación".

El artículo 24 se refiere al plazo de vigencia de esa certificación y termina diciendo que la reglamentación indicará dicho plazo y determinará la forma en que ha de ser solicitada y producir esta certificación los efectos y qué funcionario podrá requerirla.

Por último, el artículo 25 dice que "expedida una de estas certificaciones, producirá los efectos de anotación preventiva a favor de quien requiera en plazo legal la inscripción del documento para cuyo otorgamiento se hubiere solicitado".

Estas son las disposiciones, leídas brevemente, que se refieren a la certificación registral. Creo que de ellas se puede resumir lo siguiente: que la certificación registral es un elemento indispensable para acreditar, con relación a terceros, la situación jurídica de los derechos registrados y la libertad de disposición que tiene el transmitente para realizar el acto; que la certificación debe ser tenida a la vista por el escribano en el momento del otorgamiento de la escritura; que ella debe ser solicitada y expedida al efecto de esa escritura y no de otra distinta; que el plazo de validez de la certificación está considerado con relación al domicilio legal del escribano que la solicite, con relación a la distancia que media entre éste y el Registro de la Propiedad; que la reglamentación local indicará quién es el que puede pedir la certificación; que los efectos de anotación preventiva que produce sólo rigen para la inscripción del título para la que fue solicitada; finalmente, que la certificación sólo pueden pedirla determinadas personas, funcionarios públicos y profesionales legalmente facultados, y para el acto a realizarse, no para otro, de acuerdo con lo que habíamos dicho anteriormente.

Desde este punto de vista, conviene comenzar realizando una distinción entre certificación y el informe que puede expedir el Registro de la Propiedad. Es común confundir el certificado, que sólo puede ser solicitado por el escribano, con el informe que da el Registro, que puede ser solicitado por el escribano, cuando no está referido directamente a una escritura que va a autorizar, por un abogado y aun por los martilleros, en algunos casos, cuando tienen que intervenir en la redacción de los boletos de compraventa. Es decir, la certificación propiamente dicha sólo la puede pedir el escribano. El informe que puede suministrar el Registro para hacer conocer la situación de un inmueble o de un derecho vinculado a él inscripto en el Registro, puede ser pedido por el escribano, por los abogados, por los martilleros y en algunos casos, si la reglamentación lo admite, por los particulares. Pero los efectos jurídicos de uno y otro informe son completamente distintos.

Decíamos que la certificación es indispensable con relación a los

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

terceros. Uno de los problemas más importantes que tiene la interpretación de la ley 17801 es precisamente conocer quién es el tercero con relación al Registro.

Desde este punto de vista, nosotros entendemos que debe hacerse una distinción entre el negocio por medio del cual puede realizarse una operación de carácter jurídico que tenga trascendencia con relación a los derechos reales y el mismo derecho real en el momento de la operación y su vinculación con aquel negocio que le da origen. En el plano del derecho civil, vendedor y comprador son sujetos negociales; es decir, que uno podrá revestir el carácter de parte, si se los considera como habitualmente se los denomina. Pero en el plano del derecho registral, el concepto de tercero comprende también, a mi juicio, al concepto del sujeto en el plano del derecho civil. El comprador es con relación al Registro de la Propiedad un tercero, puesto que la información que le da el Registro a través de la certificación opera precisamente con respecto a la determinación de voluntad y la realización del negocio, en cuya vinculación está entrando mediante, por ejemplo, una promesa de venta. Además del comprador, entiendo también que es tercero con relación .

Decimos que el escribano, que - repito - tiene a nuestro juicio el carácter de tercero con relación a la situación registral, debe tener el título de propiedad y la certificación a la vista.

El primer problema que se nos presenta, después de haber hecho esta referencia al tercero, es qué debe entenderse por certificación . En general, entendemos que es un instrumento público expedido por el registrador y adquiere tal carácter en virtud de lo dispuesto por el artículo 979, inciso 2°, del Código Civil, cuya amplitud permite que a él se refiera todo aquello que puede tener visos o realidad de un instrumento público.

Ese instrumento público se expide a solicitud de un funcionario público o de un escribano. En él se debe hacer constar la situación. de los derechos inscriptos y las restricciones o limitaciones que puedan afectar a las personas, según consta en el Registro. Pero esta constancia que expide el registrador, a mi juicio, tiene que reunir todos los requisitos y solemnidades propias de los documentos públicos, refiriéndome, para esto, a lo que disponen los artículos 980 y siguientes del Código Civil.

Esta certificación, también en general, indicamos que, de acuerdo con lo que surge de la ley registral, que tiene un plazo limitado de validez en cuanto a sus efectos y su eficacia; que expida la certificación, debe tomarse nota en el asiento de dominio que se tuvo en cuenta para despachar, indicando quién hizo el pedido, el objeto para el que fue pedido y la fecha en que fue otorgado. Y desde entonces produce aquellos efectos de anotación preventiva con reserva de prioridad indirecta a que se refiere el artículo 25 de la ley registral que habíamos considerado.

Esto en cuanto se refiere a la conceptualización de la certificación en términos generales. Considerada esta certificación como valor jurídico, entendemos que es un requisito, una *condictio juri*, cuyo cumplimiento previo y obligatorio al otorgamiento de la escritura establece el artículo

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

22 de la ley registral. Además, esta certificación integra el contenido mismo de la escritura, puesto que en ella debe hacerse la relación de la existencia de la certificación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 23 de la ley. Entonces, desde mi punto de vista, como valor jurídico, la considero una *condictio juri* que es requisito de eficacia en cuanto a la actuación del notario y los terceros en el plano registral.

En su aspecto forma, el certificado es un acto de carácter procesal que se integra por estos elementos: primero, la solicitud suscripta por persona legalmente facultada para pedirlo - como habíamos dicho, funcionario público o escribano -; segundo, el informe que debe producir el registrado de acuerdo con la ley con respecto al requerimiento, teniendo a la vista las constancias que obran en el Registro; y tercero, la anotación de expedición de la certificación que el registrador debe poner al margen del folio registral, de acuerdo con el artículo 25 de la ley.

En cuanto al objeto, efectos y eficacia de la certificación, entendemos que, cuando el Registro cumple con el acto de la certificación, desde ese momento se produce un estado jurídico que antes no existía con relación a los terceros que la solicitan. Este estado jurídico tiene su propio objeto, sus propios efectos y su eficacia. En primer lugar, su objeto específico, es decir, la razón objetiva de su existencia legal o su por qué jurídico, es el de fijar en un momento dado el estado de la publicidad registral, pero no publicidad sólo en el sentido formal, sino también y principalmente en el sentido material. Ello resulta, a mi juicio, de la fe pública que tiene como instrumento público que es, producido por un autor cierto y responsable, tal como hemos dicho anteriormente, que informa respecto de la situación jurídica del inmueble y de los derechos reales inscriptos, expresando las constancias de las titularidades, su contenido y todas sus limitaciones y restricciones, así como los impedimento en su caso. Además, adquiere significación de publicidad material por ser requisito previo y necesario para el otorgamiento de la escritura:

Su efecto principal, tanto el informe que expide el registrador como la nota que queda en el Registro, de orden jurídico o de orden sustancial, es la concesión legal de una reserva temporaria de prioridad indirecta, conferida a favor de sujetos determinados y para negocios también determinados. Este efecto, por provenir de un instrumento público; tiene plena eficacia y oponibilidad, tanto entre los sujetos que actúan como respecto de terceros; y como consecuencia de la fe pública que tiene este documento, adquiere también las notas de exactitud e integridad que derivan de todo documento con fe pública, de acuerdo con los artículos 993 a 996 del Código Civil.

Su eficacia se vincula con la seguridad y estabilidad que ofrece la contratación inmobiliaria, y con la confianza que depositan en él los adquirentes cuando quedan impuestos de la existencia y extensión del derecho registral. Además, produce la fijación de este particular estado jurídico, se previene a terceros de la situación, tiende a evitar la realización de maniobras dolosas del titular inscripto en perjuicio del

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

subadquirente de buena fe y de terceros interesados.

Por último y esto es fundamental, con esto se resuelve el problema de la solución de continuidad o el triple momento jurídico que se produce en las transacciones sobre derechos reales inmobiliarios; es decir, primero, momento de publicidad material; segundo, momento de otorgamiento de la escritura, y tercero, momento de inscripción, o sea de oponibilidad a terceros. La ley, aplicando el principio de concentración procesal, liga formalmente estos tres momentos diversos pero necesarios, escalonados y de finalidad convergente, protegiendo la eficacia interdependiente. De esta manera, se protege también a las transacciones inmobiliarias de posibles ataques exteriores que pueden interferir en el desarrollo del cumplimiento legal del proceso de transmisión o de constitución de derechos reales.

En este sentido, una referencia a la alteración de la legalidad del acto de certificación. De lo que hemos expuesto hasta ahora resulta que hay una relación directa e inmediata. Primero, determinados sujetos, que son el certificador, o sea el Registro, el escribano que la solicita, los otorgantes de la escritura y, en su caso, ciertos terceros que deben tener interés en el conocimiento del acto que se va a realizar. Segundo, al documento a otorgarse, es decir, a la escritura para cuya instrumentación se solicitó; y tercero, respecto de otros actos que pueden tener relación con el objeto de dicha escritura. Por ejemplo. Otra escritura que se otorgue simultáneamente, de acuerdo con los artículos 16, 19 y 26 de la ley, o que se otorgue con posterioridad, de acuerdo con los artículos 17 y 18 de la misma, o una providencia cautela, como un embargo, decretada contra el bien a escriturarse o contra el precio que por ende va a abonar. De ahí que cualquier alteración que se produzca con relación al objeto, a los efectos y a la eficacia normal que derivan del acto de la certificación origina una anormalidad dentro de la estructura legal del instituto y, como consecuencia, un vicio que puede privar a dicho acto de los efectos y eficacia previstos y regulados por el ordenamiento, principalmente el efecto de oponibilidad.

Insisto en que el que puede pedir la certificación es el escribano. Lo entiendo sujeto legitimado para postular la certificación. La ley, a mi juicio, contiene una especie de sustitución procesal, legitimando al escribano para que pueda solicitar la certificación y ejercer el derecho o el deber de postulación. De acuerdo con los artículos 23 y 24, son los funcionarios públicos o escribanos quienes deben intermediar necesariamente en esa relación que se va a establecer entre el sujeto titular de la inscripción y el Registro.

En lo que respecta al escribano, considerando la cuestión desde el punto de vista interno, o sea la relación jurídica que lo vincula con el titular de la inscripción, entendemos que debe mediar para él su requerimiento, es decir, desde que se le pide al escribano que solicite la certificación, este deber del notario integra parte de su función fedante y, como tal, es específico de su actividad. Por lo tanto, reviste carácter personal y es, por consiguiente, indelegable.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

El acto de certificación, habíamos dicho, integra la escritura, puesto que tiene que hacerse referencia a ella. El escribano, por consiguiente, debe estar seguro de la legalidad del negocio que ante él se instrumenta y una parcela de la legalidad. Está basada en la certificación registral, que además debe tener a la vista en el momento del otorgamiento. En consecuencia, para que el escribano pueda dar fe de la legalidad de la certificación - digo legalidad entre comillas, es decir, reunir todos los requisitos de validez -, debe tener la certidumbre por sí mismo, como dice la nota del artículo 944 del Código Civil, de que dicho documento posee tal calidad; y creemos que no podría dar fe de ello si no fue él quien la solicitó, ni conoce el procedimiento que se siguió para obtenerla. De más está decir que, de acuerdo con nuestra ley, la información que tenga el escribano que recibe la certificación registral no puede ser reemplazada por lo que le digan los otorgantes de la escrituración, ni por lo que él pudiera conocer en forma personal por haber estado en el Registro, puesto que la función documentadora sólo puede cumplirla de una manera, y es la que la ley dispone al respecto.

En cuanto al autor de la certificación es indudablemente el registrador, que expide este documento y tiene que poner además, como habíamos dicho, una nota en el folio del registro respecto de la expedición de la certificación, siempre de acuerdo con la ley.

En cuanto a la utilización de la certificación, entendemos que solamente puede ser utilizada por el escribano que la solicita, para el acto que la solicita y dentro del término de vigencia que desde luego le impone la ley. Interpretamos que si no se hace así, un tercero que resultara perjudicado por la anomalía de esta situación podría impugnar el acto que se otorgara en consecuencia, por falta de cumplimiento de requisitos formales, y plantear la inoponibilidad de ese acto respecto de éste.

Sin perjuicio de esto, cualquier modificación o alteración también de índole legal a la actividad que debe cumplir el notario en estas circunstancias, le haría incurrir en la responsabilidad civil y, en su caso, en la disciplinaria, que establecen respectivamente el Código Civil y las leyes notariales.

Concretando, después de haber realizado este análisis, que he procurado resumirlo lo más posible, entendemos que la certificación registral debe ser pedida por el escribano como requisito legal; que esta certificación tiene una eficacia; que esa eficacia está indicada por la ley y está referida tanto a la publicidad como a la oponibilidad de la misma; y que esta publicidad y esta oponibilidad están dirigidas respecto a terceros. Cualquier alteración, a mi juicio, que se produzcan dentro de esta estructura legal, puede provocar lo contrario, es decir, la inoponibilidad y, por consiguiente, el derecho del tercero a impugnar la validez de aquello que no está realizado de acuerdo con la ley.

Este es mi punto de vista, señor Presidente, respecto del primer punto del temario que tenemos a nuestra consideración.

Dr. Solari. - Ante de comenzar el debate, quiero subsanar una penosa omisión. Cuando yo hablé hoy de calificados asistentes a esta sesión de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

ateneo, omití decir que hoy tenemos la satisfacción de estar acompañados por los directores de los Registros de la Propiedad de la Capital Federal, de la provincia de Buenos Aires y de Rosario, y por el Escribano Mayor de Gobierno de la provincia de Buenos Aires. Lamento no haberlo expresado en su momento y apelo a la benevolencia a ustedes para disimular esta omisión.

El criterio del doctor Falbo ha quedado expuesto. Yo diría, esquematizándolo, que es el criterio más restrictivo en cuanto a la utilización del certificado por parte del escribano puede ser utilizado por otro. El doctor Falbo, con la fundamentación provista que nos ha hecho, categóricamente nos dice que no.

Dr. Falbo. - En realidad, yo me referí concretamente a la posibilidad de que utilizara el certificado solicitado por un escribano otro notario ajeno al registro para el cual fue pedido. Entiendo que cuando la certificación fue solicitada por el titular o el adscripto de un mismo registro, como desde mi punto de vista el registro notarial es una unidad, esa certificación puede ser utilizada indistintamente por uno u otro.

Quiero hacer otra aclaración. Cuando la certificación se solicita al Registro de una provincia que exige que la petición sea hecha por un escribano de ese lugar - por ejemplo, si hubiera que solicitar una certificación a Entre Ríos, necesariamente la petición tendrá que formularla un escribano entrerriano, con la aclaración de que la certificación va a ser utilizada por un escribano de otra demarcación -, en ese caso, el mismo certificado está indicando en la solicitud quién lo va a utilizar. Desde luego, en ese supuesto, como en el anterior, no habría inconveniente en que se realizara el pedido en esa forma.

Pido perdón por haber omitido aclarar ese detalle con anterioridad.

Esc. Fontbona. - Si me permite, el artículo 16 de la ley prevé otra situación en que un escribano que no solicitó la certificación podría utilizarla. Además, quiero señalar que no hay ninguna ley local que obligue al escribano a decir que solicita la certificación para un escribano de otra jurisdicción. El certificado es perfectamente válido aun cuando se omita decir que lo solicita para escribano de extraña demarcación.

Dr. Falbo. - Quiero aclarar primero lo que me ha acotado en voz baja el doctor Solari, respecto de si el escribano substituto estaría en igual situación que el adscripto. Entiendo que sí, que todo escribano que integra el registro de una manera u otra, por ese concepto de unidad del registro, está en igual situación.

En cuanto a la posibilidad de utilización del certificado por otro escribano a que se ha referido el escribano Fontbona, es exacta; pero en ese caso no es que se utilice la certificación como una cosa extraña, sino que se trata de la utilización de un documento público. Que se tiene a la vista. Es decir, se tiene a la vista la certificación solicitada por el primer escribano y se tiene también a la vista la escritura que ante él se otorga, porque son los elementos necesarios para otorgar las escrituras en forma simultánea. Vale decir que hay una integridad documental en cuanto a la matriz o testimonio y la certificación.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Dr. Solari. - Antes de continuar, deseamos pedirles que las exposiciones se refieran concretamente a este punto. Otra aclaración quizás obvia es que aquí no se toman resoluciones, sino que nos limitamos a conocer la opinión de cada uno y sus fundamentos. La última puntualización es que las sesiones de ateneo finalizan habitualmente a las 21. Lo destaco para que no llegue esa hora y nos enfrentemos con esa realidad.

Esc. Feidman. - He venido especialmente atraído y preocupado por el inciso a) del punto I del temario. Como la circular la he recibido hoy no he tenido tiempo como para munirme del texto de las distintas leyes. Pero en cuanto a este tema - respecto de los demás seré prudente y trataré de aprender - he emitido opinión concreta en su oportunidad, la que consta en el número 627 de la Revista del Notariado, de junio de 1956. Se trata de un modestísimo artículo que tal vez por error se publicó, en el que fundamento un proyecto de reforma de la ley 12990.

Respecto de los certificados de dominio digo allí lo siguiente: "Una de las consecuencias de esta proyectada reforma será que el escribano sin registro podrá firmar además los certificados de dominio y de contribución inmobiliaria (que ya no existe), cuya eficacia y validez no se relacionan con el escribano de registro que autoriza, sino que dependen en su despacho de las respectivas reparticiones. Es lícito (en aquel entonces) y pasa con discreta frecuencia, que un escribano de registro deba utilizar el juego de certificados firmado y despachado por otro colega de igual condición, ampliándolo cuando fuere menester. Del mismo modo, será rigurosamente legítimo, además de honesto, que el autorizante, en la esfera de acción, inteligente válvula de escape, del artículo 105 del decreto 26655/51, curiosa institución creada por el ingenio notarial para superar las barreras de la ley, agregue a su protocolo los certificados expedidos por el Registro y la Dirección General Impositiva, pero que hayan sido diligenciados con la firma y sello de cualquier escribano adjunto, nomenclatura creada por el eufemismo de la ley, a que se adapta perfectamente el instituto del artículo 105 glosado".

Como consecuencia de estos fundamentos con que acompañé el proyecto de ley, con las reformas necesarias e inevitables introducidas por el Consejo Directivo de aquel entonces, el gobierno provisional sancionó el decreto - ley 12454/57, que reforma el artículo 12 de la ley 12990. El inciso n) del artículo 1° de dicho decreto - ley autoriza a los demás escribanos de título, inscriptos en la matrícula profesional del Colegio de Escribanos, a solicitar certificaciones ante reparticiones públicas nacionales, provinciales o municipales. El artículo 3° encomienda al Colegio la reglamentación del decreto - ley, lo que creo se hizo en abril de 1962. No importa si me equivoco en la fecha. En su consecuencia, los escribanos actualmente denominados autorizados pueden pedir certificados de dominio. Me concreto a este certificado.

No tendría sentido económico que un escribano autorizado, a los fines del otorgamiento de una escritura de transmisión de dominio o de constitución de gravamen, pidiera el certificado correspondiente y luego

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

la escribanía a la que habitualmente concurre no pudiera valerse de ese certificado para que el escribano titular adscripto o sustituto autorice la escritura pertinente.

Considero que toda reforma en el orden registral que limite la validez del certificado de dominio y la circunscriba a un registro determinado es ilegal, en cuanto altera esta ley y el legítimo derecho de los escribanos sin registros. Sostengo como en aquel entonces, que lo que importa en el despacho, no quien lo pide y no encuentro absolutamente ninguna razón para variar de criterio. En ese terreno, el escribano que va a autorizar el acto verá si el certificado es auténtico o no. En la misma forma en que confía en su gestor, porque normalmente el escribano no va al Registro a pedir o retirar el certificado, no hay motivo para que no confíe en el adjunto que revista hoy como autorizado, para admitir que ese certificado es auténtico. Y en la última instancia, será un problema de orden anímico que lo solucionará concurriendo al Registro para comprobar si ese certificado es efectivamente auténtico.

Con el mismo criterio de entonces, considero que un escribano cualquiera de la Capital puede utilizar un certificado de dominio, dentro del plazo de validez legal, que haya sido requerido por otro escribano que, por circunstancias equis, se hubiera desligado del acto de escrituración. Teniendo a la vista ese certificado, verificando su autenticidad y ampliándolo si fuera necesario, ese otro escribano puede autorizar la escritura de que se trate. Insisto en que, desde mi punto de vista, lo que da validez al certificado es el despacho y no el pedido. Lo que corresponde hacer es verificar si efectivamente lo despachó el Registro y si el funcionario firmante está autorizado para firmar.

Dr. Solari. - Antes de ceder la palabra a quien la solicite, quiero puntualizar que el enfoque que se deseó dar a esta pregunta no está referido a la competencia notarial para usar un escribano el certificado requerido por otro colega, sino. que tiende a acelerar si ese certificado requerido por un escribano produce similares efectos en caso de ser utilizado por un escribano distinto.

Esc. Roselli. - Pienso que en esa tesitura el debate quedaría cerrado. Si nos tenemos que ajustar estrictamente a la ley, no hay posibilidad de discusión. Entiendo que el debate podría ampliarse - no sé si me aparto del temario -, en el sentido de ver qué peligro para el registro de la Propiedad significaría el hecho de que el certificado pedido por un escribano fuera utilizado por otro. Si el Registro tuviera normalmente la posibilidad de comunicarnos de alguna manera que no utilicemos el certificado que nos ha despachado, porque puede adolecer de vicios o incurrir en fraude, hipotético caso que afortunadamente no se da, entonces sí tendríamos ante nosotros la responsabilidad de saber si debemos o no utilizarlo; pero siempre estaríamos frente a una responsabilidad de tipo personal. Es más; si otro colega utiliza el certificado que hemos pedido, no por ello vamos a quedar desobligados. La responsabilidad seguiría siendo nuestra, por haberlo solicitado. De manera entonces que, a mi juicio la interpretación que ha dado el doctor

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Falbo es restrictiva. Entonces, deberíamos analizar qué consecuencias jurídicas podía traer para el Registro que otro escribano utilizara ese certificado.

Esc. Domínguez (Córdoba). - Aplicadas las palabras del doctor Falbo dentro de la ley, es evidente que él tiene razón en el planteo que ha hecho; pero el problema, para mí, surge como consecuencia de esta manera de pensar actual del notariado, que ha sido tratada en el último Congreso Internacional, en el sentido de adecuar nuestra profesión a las necesidades del mundo moderno. De allí surge mi preocupación frente a este problema. Nosotros necesitamos estar siempre a tono con la actualidad, que se mueve a gran velocidad.

Yo me pregunto qué inconveniente podría plantearse al Registro o a terceros por el hecho de que un escribano de Córdoba pidiera un certificado para ser utilizado por un colega de alguna localidad que esta muy distante de la ciudad capital. Por ejemplo, me habla un escribano de Huinca Renancó y me da todos los datos necesarios para que le solicite un certificado de dominio con motivo de la venta de un inmueble. Presento la solicitud diciendo que ese certificado lo utilizará el escribano fulano de tal de Huinca Renancó. Al día siguiente tengo el certificado en mi poder y se lo mando de inmediato por ómnibus. Quiere decir que de esa manera se agiliza el trámite, porque antes de que llegue el pedido de ese escribano ya tiene el certificado en su poder. No produce ningún efecto adverso para nadie; no origina ningún problema interno en el Registro de la Propiedad, porque se sabe quién va a utilizar el certificado.

Yo sé que no se puede hacer en este momento. En eso estoy totalmente de acuerdo con el doctor Falbo, Pero entiendo que debiera hacerse todo lo posible por colocar nuestras leyes a tono con ese concepto de modernizar al notariado. En ese sentido, convendría ver si es factible modificar la ley a fin de que el certificado requerido por el escribano pudiera ser utilizado por otro, porque francamente no encuentro que pueda ser perjudicial para alguien.

Esc. Calandra. - Por supuesto, estoy de acuerdo con el doctor Falbo. Ahora bien, creo que la certificación produce tres efectos. Primero, el de la publicidad noticia. Cualquiera sea la operación para la que se ha pedido el certificado, el informe será siempre el mismo. Si se pide un certificado para vender o se pide para hipotecar o para constituir un bien de familia, lo que diga el Registro será exactamente lo mismo. De modo entonces que respecto del primer efecto, de la publicidad noticia, no hay duda alguna.

El segundo efecto es el de la reserva de prioridad de que nos habla el artículo 25 de la ley. El tercer efecto sería el de lo que yo llamo publicidad de la publicidad. Vale decir, una persona que está ajena a esa operación se entera de la existencia de una determinada operación a través de un certificado que ha pedido cierto escribano, y puede oponer sus derechos si lo considera conveniente. Supongamos el caso típico de un certificado pedido para hipotecar un bien, que se utiliza para vender ese bien. Puede ser que yo, tercero con un embargo factible, me entere

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

que se va a hipotecar el inmueble por una suma que no me afecta, porque es mucho menor del precio real de la finca. Evidentemente, no me voy a preocupar por defender mi derecho. Directamente iré a la prioridad del certificado y dejaré así correr las cosas. Pero si me entero que se va a vender, entonces me interesará conocer el nombre del escribano interviniente para notificarlo de ese embargo. Ahora, si cuando concuro a la escribanía con una cédula notificando a ese escribano de una medida de no innovar dictada por el juez me encuentro con que el escribano me dice que el certificado se lo devolvió al cliente y éste lo ha llevado a otra escribanía que no conoce, yo me veré en la situación de no poder defender mi derecho. Quiere decir que esa publicidad de la publicidad no ha funcionado como la ley quiere. El Registro está precisamente para dar publicidad. La publicidad no ha funcionado por desidia, por connivencia o por lo que fuere. Entonces, la sanción precisamente ante ese caso es la falta de oponibilidad, de esa oponibilidad de que nos ha hablado el doctor Falbo y que yo había caracterizado con otro nombre. Realmente, no he encontrado otra expresión, pero creo que ésta es la más exacta.

Ahora, ¿qué solución se le puede dar a este caso? Yo creo que son dos. Yendo ya al otro punto...

Dr. Solari. - Le rogaría que en lo posible se ciñera al primer punto. He pedido un certificado para escriturar y lo va a utilizar otro escribano, si estoy dentro del plazo, iré al Registro e informaré para que tome noticia de esa anotación preventiva de que el acto va a ser otorgado ante otro escribano. Si no ha habido ninguna medida cautelar pendiente, si no se daña el interés de los terceros, el Registro no tendrá absolutamente ningún inconveniente en dar publicidad precisamente al hecho de que lo va a utilizar otro escribano.

Con respecto al certificado obtenido para un escribano de otra jurisdicción, no creo que haya inconveniente en que, como ya se está preanunciando que el escribano pide el certificado para ser otorgado el acto ante otro escribano de extraña jurisdicción, el Registro tome nota preventiva de esa circunstancia. De esa manera se evitarán problemas, no dentro del Registro, escribano Domínguez, sino para el tercero, que es a quien tenemos que defender.

Esc. Guerrico. - Me voy a referir nada más que a algún aspecto de la exposición del doctor Falbo, con relación a los certificados de otra jurisdicción. Es común que agreguemos, por lo menos yo, certificados de provincias para otorgar aquí escrituras traslativas de dominio o constitutivas de hipotecas u otros gravámenes: pero no es común ver en tales certificados que el solicitante exprese ante quién se va a otorgar dicha escritura. El escribano de una provincia pide el certificado de acuerdo con las normas de su propia jurisdicción y el registro local lo despacha normalmente; luego viene a la Capital Federal para ser utilizado en el otorgamiento del acto. Pregunto entonces: ¿está bien eso? ¿Puede aceptarse como algo lógico, aun cuando no se exprese que el acto se otorgará ante un escribano de otra jurisdicción?

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Dr. Solari. - El doctor Falbo contestará oportunamente, porque está tomando nota de las opiniones vertidas o de las preguntas que se formulan.

Esc. Fontenla. - El doctor Falbo ha sentado una regla de carácter general, según la cual el certificado requerido por un escribano no puede ser utilizado por otro, y a continuación ha establecido, además de la excepción a que se refirió el escribano Fontbona, tres excepciones: la del escribano adscripto, la del escribano interino y la de ciertas provincias donde la solicitud debe ser presentada por escribanos de la misma jurisdicción. Pregunto al doctor Falbo cuáles son los fundamentos legales en que se apoya para consagrar esas tres excepciones.

Esc. Pelosi (Horacio L.). - Algo similar a lo que acaba de preguntar el escribano Fontenla pensaba preguntar yo. Incluso, mi pregunta iba a ser un poco más amplia. ¿Por qué no puede un escribano utilizar el certificado solicitado por otro?

Yo, modestamente, pienso que sí. Creo que puede haber consecuencias si lo utiliza, pero la respuesta primera, en mi modesta opinión, es afirmativa. El problema puede suscitarse si el escribano que solicitó el certificado recibe alguna comunicación, por ejemplo, sobre embargo de los fondos de esa operación, y el colega que luego utiliza el certificado no conoce esa circunstancia. Entiendo que, en este supuesto, el escribano que utilizó el certificado pedido por otro escribano, si el solicitante fue notificado del embargo, respondería en la misma forma que respondería el escribano que, a pesar de recibir una comunicación de ese tipo, autoriza el acto.

Como no veo impedimento para que un escribano utilice el certificado solicitado por otro, también iba a preguntar en virtud de qué, por ejemplo, el doctor Falbo sostiene que existe la excepción para el supuesto del titular y adscripto.

Esc. Luthy. - Cuando tratamos el problema registral debemos situarnos, no sólo en la escribanía, sino también en el Registro de la Propiedad. Cuando sale una certificación del Registro, es fundamental que éste, además de hacerla expedida, tenga constancia de esa expedición y pueda dar publicidad de ella. Dar publicidad en el sentido de poder decir que se ha expedido un certificado solicitado por el escribano tal, para una operación de venta, hipoteca o lo que sea, y aproximadamente por tal monto, es decir, individualizar la operación que se va a realizar. El escribano Calandra ha dado algunos ejemplos prácticos del uso de esa certificación.

Ahora bien; es fundamental que haya esa constancia en el Registro. Debe individualizarse la operación que está en trámite. ¿Por qué? Porque el artículo 2505 del Código Civil declara que la inscripción del título en el Registro es lo que crea oponibilidad o inoponibilidad. Esa oponibilidad que nace en el momento de ser presentado el título al Registro se retrotrae a la fecha de la escrituración y a la fecha de expedición de la certificación. Entiendo que la oponibilidad nace recién cuando se presenta el título al Registro, no por el hecho de existir un

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

certificado. El certificado le dará esa retroactividad, porque hay una prenotación; pero no podemos declarar que por el hecho de faltar el certificado, no va a tener oponibilidad ese título. Contesto así un argumento que se expuso primeramente.

El certificado solicitado por quien no lo va a utilizar, si el Registro tuviera una constancia de quién lo va a utilizar, no habría problema. Pero es imprescindible saber qué operación está en trámite y dónde se va a otorgar la escritura. Es el fundamento que se dio en la reunión de directores de Registros de la Propiedad celebrada en Mendoza.

Esc. GIRALT FONT. - El doctor Falbo mencionó, entre las características de la certificación expedida por el Registro de la Propiedad, que en virtud del inciso 2° del artículo 979 del Código Civil es un instrumento público y que, en consecuencia, goza de la plena fe que le concede el artículo 993 del mismo código. Pero, aparentemente, después de las conclusiones a que arribó, esa plena fe sería un tanto relativa, porque sería plena fe exclusivamente para el escribano que requirió la certificación y no lo sería a los efectos del instrumento público para otro escribano.

ESC. FONTBONA. - Había pedido hacer uso de la palabra porque yo respeto la elaboración jurídica del doctor Falbo, pero yo tengo otra elaboración jurídica totalmente distinta.

Entiendo que, para el análisis de este problema, tendríamos que juzgar primero, dentro de la aplicación del principio de rogación de la ley, en qué carácter actúa el funcionario que solicita la certificación. Es evidente que el principio de rogación caracteriza fundamentalmente a nuestra ley y le da carácter declarativo al sistema registral, al punto de que el proceso registral nuestro sólo se inicia o se moviliza por instancia de parte. El problema fundamental es determinar - en esto disiento con el doctor Falbo - en qué carácter actúa el escribano. El escribano no es parte. Yo no puedo pedir una certificación porque se me antoje. Sólo puedo pedirla si he tenido la requisitoria del titular inscripto, porque yo, funcionario legitimado para solicitar una certificación, no hago más que instalar o mover el proceso registral.

El quid de la cuestión es saber quién puede solicitar y quién debe peticionar. La ley 17801, en el artículo 6°, da las pautas fundamentales sobre cómo se varía, en virtud de una petición, la situación registral. Expresamente dice: primero, el autorizante del documento que se pretende inscribir o anotar, o su representante legal; segundo, quien tuviere interés en asegurar el derecho que se ha de registrar. En la Capital y en la provincia de Buenos Aires se establece quiénes son los que pueden peticionar y en virtud de qué pueden peticionar.

Para no extenderme sobre este tema, y apelo ala fundamentación del proyecto y a las bases que se aprobaron en las primeras reuniones de Directores de Registros de la Propiedad, yo entiendo que la facultad queda limitada a lo que dispongan las leyes locales, pero no existe a mi juicio un ápice de duda de que el autorizante del documento es un representante legal, legitimada por la ley 17801, quien actúa exclusivamente en nombre de las partes que tienen interés negocial. Es

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

decir que se produce un acto jurídico y no la voluntad negocial de las partes intervinientes.

Ello es congruente y concordante con lo previsto por los artículos 2°, 3°, 4°, 5°, 8° y 9° de la misma ley, que especifican con claridad meridiana que lo inscribible, y que se inscribe, es el documento constitutivo, transmisivo, declarativo, modificatorio, extintivo, etcétera, del derecho real, como el que disponga embargos, inhibidos y demás providencias cautelares y los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales, ya sea constituido por escritura notarial o resolución judicial o administrativa, según legalmente corresponda.

En orden a la publicidad, entendemos que las previsiones también son congruentes y concordantes, y son las que ha mencionado el doctor Falbo.

En cuanto a saber de dónde emana específicamente el derecho de peticionar una certificación, los mismos proyectistas de la ley, doctores Falbo y Scotti, dicen que "es sabido que el titular de todo derecho real tiene potestad de disposición de ese derecho y que un derecho real no es más que la reglamentación jurídica de esa potestad".

Al releer la definición que se da por las leyes locales a quienes tienen interés legítimo en averiguar la realidad registral, infiero también con meridiana claridad que son únicamente el titular registral y sus terceros negociales (compradores, acreedores, etcétera). Sus respectivos representantes, profesionales, y demás colaboradores, solamente actúan en su nombre, por su cuenta y en su exclusiva representación.

La ley, de ninguna manera ni en forma alguna, reconoce o confiere a los representantes derecho o interés, por sí y para sí, ni en su beneficio particular o personal o profesional, para proceder, requerir o instar al Registro.

Advirtamos también que una cosa es averiguar la realidad registral, o sea informarse de ella, y otra distinta y diferente es ejercer la potestad de disposición del derecho inscripto, haciendo anotar preventivamente la publicidad del negocio en gestión, vale decir la reserva de prioridad.

Estas opiniones están vertidas en un trabajo que he publicado en la Revista del Notariado. En ese artículo hago un análisis sobre la naturaleza jurídica de la anotación preventiva, y luego de referirme expresamente a todo el proceso del ciclo a que se insta con la certificación, expreso que el único que puede pedir la certificación para provocar el ciclo del cierre registral es el escribano, pero la ley no lo legitima con exclusividad para presentar el documento transmitido, constitutivo o modificatorio del derecho real, porque pueden hacerlo otras personas.

El llamado cierre registral es un proceso complejo formado por varios actos que comienzan con el primero de ellos, o sea la solicitud de certificación que generará la reserva de prioridad, que debe ser formulada por escribano o funcionario, y que termina con el asiento de inscripción definitiva del acto causal preanunciado. Y para la rogación de este último, no está legitimado en forma exclusiva el escribano o

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

funcionario, sino que puede ser hecho por las partes, quien transmite el derecho o quien lo adquiere o quien tenga la representación legítima de cualquiera de ellos, o por quien tiene interés en asegurar el derecho.

Yo no puedo concebir que se desdoble este complejo proceso, analizando solamente el primer aspecto del cierre, es decir, el período que se abre con el asiento de reserva de prioridad, y que obliga, para la eficacia de la publicidad del negocio jurídico en gestión, realizar en un plazo determinado el acto preanunciado. Pero ahí no se corta todo. Ahí empieza a correr otro plazo que la ley también prevé.

Luego analizo en ese trabajo los efectos publicitarios de la anotación preventiva de que se trata. Entonces me pregunto: ¿a quién beneficia o a quién perjudica la publicidad del negocio jurídico en gestión? ¿Ejerce el señorío del dominio o los atributos de la titularidad de un derecho inscripto un escribano o un funcionario a quien la ley registral confiere la facultad de hacer publicitar un negocio jurídico en gestión?

En el sistema argentino implantado por la ley 17801, este asiento de reserva de prioridad tiende fundamentalmente a provocar efectos ofensivos y defensivos contra terceros, no en beneficio exclusivo de los derechos y obligaciones de las partes entidad, sino en garantía de los derechos reales en formación, frente a terceros. Como dice en la doctrina que informa a este instituto, cubrir el período incierto que media entre la concertación del negocio en gestión y el momento en que se publicita el acto jurídico consumado.

¿Quién tiene la potestad de ejercer ese derecho? Única y exclusivamente el titular del mismo, porque - así quedó aclarado por los propios proyectistas de la ley 17801 - solamente el titular de todo derecho real tiene potestad de disposición del mismo, ya que un derecho real no es más que la reglamentación jurídica de esa potestad.

¿Cómo? ¿Por sí o por medio de una representación especial? En nuestra ley registral, por los recordados artículos 22, 23 y 24, mediante el representante necesario impuesto por la norma: el funcionario o escribano designado por el titular inscripto. Y el ejercicio de esa representación necesaria, legalmente obligada, no confiere al representante otra calidad ni otra facultad u otro atributo que el de mero requirente por su representado. Y únicamente por el representante, porque sin consentimiento de éste, no tiene ni la ley le puede atribuir interés legítimo en conocer el estado jurídico dominial de una finca o de cualquier finca, ni las limitaciones personales que pueden afectar la libertad de disposición de ese titular inscripto, ni menos de cualquier otra persona o de las personas en general.

Además, como se trata de un acto voluntario de un determinado titular, su representante no hace otra cosa que actuar en su nombre, con un pleno y especial consentimiento.

Y los terceros notificados del negocio jurídico en gestión, ¿contra quién actuarán? ¿Contra quién solicitarán las medidas cautelares del caso? ¿Contra el escribano? ¿Contra el titular inscripto? Evidentemente, contra el titular del derecho inscripto, asiento que se hará efectivo en el folio real

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

respectivo del que surja esa titularidad inscripta, porque al escribano no se le abre ningún folio.

Al escribano le notificarán judicialmente la medida precautoria ordenada en oposición al negocio jurídico en gestión sólo a efectos de que no conforme el documento o para que informe sobre el estado del trámite de su configuración, medida, por lo demás, que no podrán discutirla el escribano por no ser parte. Pero, en la instancia procesal correspondiente, deberá ser forzosamente notificada también al demandado, quien es el único que a la postre consentirá la medida o la resistirá, interponiendo los recursos permitidos por la ley procesal.

Ahora, cabe preguntar: ¿qué vinculación existe entre la publicidad del negocio jurídico en gestión y el domicilio legal del funcionario o escribano requirente de la certificación? ¿La ley 17801 establece eventualmente algún distingo o diferenciación entre el funcionario o escribano requirente de la certificación y el autorizante del documento constitutivo del derecho real?

Para responder a estas preguntas, hago mención primero al operativo de la reserva de prioridad, a los pasos de esos ciclos. Luego sostengo que la ley, en ninguno de sus artículos, exige que el asiento de anotación preventiva lleve el nombre del escribano o funcionario requirente y su domicilio. No obstante ello, afirmo que su mención o constancia resulta una formalidad necesaria, basada en los principios de especialidad o determinación subjetiva, en el de publicidad y en el de inscripción. Y referido a este último principio, los fundamentos se hallan en la integridad del asiento.

Mal podría publicitarse un negocio jurídico en gestión sin especificarlo o determinarlo en los aspectos básicos que lo hagan accesible al conocimiento de los términos. De ahí se desprende la necesidad de que el asiento se refiera, en primer lugar, al titular inscripto y, en segundo lugar, ubique al negocio en gestión en un domicilio que la ley no determina y que la lógica induce deba ser el del titular inscripto o el del funcionario o escribano interviniente. Si la ley o la reglamentación optaren por este último domicilio, es decir, el del funcionario, es evidente que resultará ser domicilio legal del titular del derecho real inscripto. Y nuestra ley nacional registral no optó por fijar domicilio legal a las partes negociales.

La ley, que no establece forma alguna de configuración e integración del asiento, prevé en la última parte del artículo 24 que queda reservada a la reglamentación local determinar la forma en que se ha de solicitar y producir la certificación y qué funcionarios podrán requerirla. Delega entonces ese aspecto del problema a las legislaciones locales.

Hago luego un examen de las legislaciones locales y expreso que resultaría ocioso recalcar la necesidad de publicitar el domicilio de radicación del negocio jurídico en gestión.

Solamente cabría establecer un paralelo con el proceso judicial para resaltar la importancia capital que tiene la fijación del domicilio. Basta mencionar al efecto el tratamiento que se da a la constitución del

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

domicilio en el Código de Procedimiento Civil y Comercial, en los artículos 40, 41, 42 y concordantes, especialmente los artículos 59, 133, 134 y 135.

Inexplicablemente, la ley 17801, en su artículo 24, al referirse al plazo de validez de las certificaciones, dice que será de 15, 25 ó 30 días, según se trate de documentos autorizados por escribanos o funcionarios públicos con domicilio legal en la ciudad asiento del Registro, en el interior de la provincia o fuera del ámbito de la provincia. Digo inexplicablemente porque en su antecedente, el anteproyecto, se establecen los mismos plazos, pero con distinto léxico. El anteproyecto condiciona el plazo de validez, no al documento autorizado, sino al domicilio legal del escribano o funcionario.

¿Cuál ha sido la motivación del cambio de terminología con tan distinto sentido? La ley actual no habla de domicilio, sino de documento autorizado. ¿El pedido de certificación es un documento autorizado? Hago esa pregunta. Y en ese sentido hago una remisión a la fundamentación de los proyectistas, en cuanto a que el documento es el título en su doble aspecto: sustantivo y formal.

Yo entiendo que la función gramatical del participio pasivo "autorizado" no es sinónimo de los participios derivados de la acción de solicitar, peticionar, requerir, etc. Me pregunto si no significará que el legislador quiso referirse al documento o título representativo del negocio jurídico en gestión, desde el punto de vista de su configuración y autoría. En ese supuesto, no habría duda respecto de quién puede o quién debe utilizar la certificación. La ley estaría girando sobre el documento autorizado y no sobre el domicilio.

Luego hago hincapié en este trabajo en las excepciones que la ley 17801 establece a la regla del artículo 23, para demostrar que la coerción de la ley no es absoluta ni tampoco general, cuando establece un sistema opcional, porque no es imperativo, en el caso de las escrituras simultáneas. La ley habla de "podrá", ¿Por qué hace esa economía? ¿Por razones de hecho? La ley no impide que por todos los escribanos del encadenamiento se pidan certificaciones, aunque salgan enancadas con la condicionalidad. Entonces, sí la coacción no es absoluta y terminante, entiendo que se basa en la coacción general de todas las leyes. Las leyes son obligatorias porque marcan un proceder, dado que el derecho es obligatorio y coercitivo. Yo entiendo que la ley, que es la manifestación por excelencia del derecho objetivo, debe contener elementos básicos, no sólo de autoridad, sino también de razón y de justicia. Es evidente que en el sentido de la norma coercitiva del artículo 23 imperan orden y razón; pero esa coerción no resulta absoluta ni general, frente a las propias excepciones del artículo 26, e inferir lo contrario sería restar justicia y equidad a la norma.

Para fundamentar mi postura, me refiero también al tratamiento que la ley da a los supuestos de carencia de certificación a la vista por el autorizante o de una certificación cuyo plazo de validez ha vencido. Entiendo que, evidentemente, si la ley es una opción fundamental, en

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

tanto y en cuanto establece las formas de publicidad, ya sea la formal o la sustantiva, con la exhibición de los asientos, con las certificaciones o con los informes, y solamente para acreditar la plenitud debe ser con certificaciones, es evidente que la ley en este caso es absoluta y terminante.

Finalmente, examino en mi trabajo algunas situaciones, como en la referida a los escribanos titulares, adscriptos e interinos. También analizo el supuesto del fallecimiento del escribano requirente, el supuesto de la renuncia o del reemplazo del escribano. Quien está ejerciendo el derecho de disposición es el titular inscripto, y el escribano, disiento en esto con el doctor Falbo, no es parte.

¿Podría inferirse que la ley, en las situaciones enunciadas, obliga a la presentación de nuevas certificaciones por parte de los nuevos escribanos intervinientes, haciendo caso omiso de los aspectos negociales, especialmente el vencimiento de plazos convenidos entre las partes? Considero que la ley registral, frente a esos supuestos, y al no mediar normatividad alguna en contrario, no podría obligar a la presentación de nuevas solicitudes de certificación, con nuevas reservas de prioridad, haciendo caso omiso de la publicidad ya producida formal y expresamente del negocio en gestión entre las mismas partes.

Llego a la conclusión de que no existe impedimento legal en utilizar una certificación registral, con reserva de prioridad indirecta, por un funcionario o escribano distinto del que solicitó esa certificación. Pero también señalo que, existiendo responsabilidad profesional, civil y penal por parte del escribano autorizante, conforme a las disposiciones que reglan su cometido, la utilización de certificaciones deberá rodearse del máximo de seguridades, tanto en beneficio de las partes, como en el de los intereses de los terceros en general.

Entiendo que la ley no prohíbe, la ley no es absoluta. Considero que si hay que buscar seguridad en la publicidad, hay que buscarla por vía de una reglamentación que precise estas situaciones y evite la posibilidad de fraudes. Las leyes rigen para la normalidad. Si las leyes rigieran para el fraude, estaríamos legislados solamente para el fraude y llegaríamos al absurdo de que, por ejemplo, para evitar la falsificación de moneda, habría que hacer moneda por duplicado.

DR. SOLARI. - Antes de escuchar al doctor Falbo, ¿podríamos pedirles a los señores registradores su opinión al respecto? El pedido está circunscripto al punto primero del temario, en cuanto a la posibilidad de que el certificado requerido por un escribano pueda ser utilizado por otro. Si lo desean, interpretaremos esa opinión a título personal.

ESC. GARCÍA. - Señor Presidente: Ha sido dicho en el debate de que los registradores no procedemos de oficio, y los que aquí estamos habíamos llegado a un acuerdo de que si no mediaba un requerimiento como el que usted tan gentilmente ha formulado, nos abstendríamos de opinar. Alguna motivación tenemos para ello, porque este tema de algún modo fue tratado en la última reunión celebrada en Mendoza, y la propuesta precisamente de mi provincia, que por razones circunstanciales se

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

abstuvo de votar luego, se declaró la intransferibilidad del certificado. Esa moción prosperó y se obtuvo el asentimiento de todos los demás Directivos presentes.

El alcance, para circunscribirnos al primer aspecto, es el fruto de la experiencia recogida en nuestra vida registral. Por supuesto que hemos conversado reiteradamente con el escribano Fontbona y la argumentación expuesta por él con tanta claridad, aunque debió comprimir su pensamiento, de alguna manera la conocíamos. Él finca la medida en que atribuye al notario la condición de representante legal de las partes. Para el escribano Fontbona, los usuarios del servicio público registral serían los únicos que pueden requerir certificados, y lo hacen casi siempre, a través de sus representantes.

Pero, en realidad, la invocación que el escribano Fontbona nos hace del artículo 6°, la tomaré como argumento para tratar de convencerlo - a él tal vez no lo persuada, pero a algún otro quizás sí - que esa norma, que de algún modo está abreviando la nómina que ya nos daba el Código Civil, contempla dos situaciones perfectamente específicas. Comienza por referirse al autorizante del documento que se pretende inscribir o anotar o a su representante legal. Corresponde aclarar que en este artículo se habla de que la situación registral sólo variará sobre la base de determinados pedidos, pero es obvio que se puede extender esta situación al requerimiento de certificados, sin cuya expedición por el Registro no será viable el cambio de tal situación registral. Además de referirse, en primer término, al autorizante de documento, la ley añade: quien tuviera interés en asegurar el derecho que se ha de registrar.

La cuestión de la relación funcional entre el notario y su requirente es muy debatida en otro terreno, de modo que no es prudente que nos explayemos en este sentido. Simplemente quiero significar que si la ley hubiera dado al notario característica de representante legal hubiera bastado un solo inciso. Es decir, "quien tuviera interés en asegurarse el derecho que se ha de registrar", porque en ninguna ley se agrega, por sobreentendido, "o su mandatario". Todo lo que las partes no pudieran realizar por sí mismas o no quieran hacerlo, salvo muy determinadas limitaciones, es evidente que podrán cumplirlo a través de ciertos mandatarios, con o sin la existencia del poder especial a que se refiere el artículo 1881 del Código Civil. De modo que hubiera bastado que la ley dijera "quien tuviera interés...", etc.

Además, con respecto al agregado que tiene esta ley, deseo recordar que cuando en sus prolegómenos se recorrieron las provincias argentinas para explicar el alcance que esto habría de tener, se escuchó una observación que en realidad escapaba a toda previsión posible de los diseñadores de esta ley, que coloca a nuestro país a la vanguardia en el concierto del derecho registral mundial comparado. Me permito afirmarlo. Ocurría que por vía de esta ley, y sin ser ese el propósito de sus autores, podía conspirarse contra las defensas demarcatorias que rigen en algunas circunscripciones. Según el principio de la jerarquía de las leyes, de que nos habla la Constitución en el artículo 31, esta ley, por

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

su carácter nacional, estaría derogando las normas defensivas que imperan en unas cuantas de nuestras provincias. Ese fue el motivo, y no otro, por el cual se introdujo este agregado al artículo 6°.

La ley señala, sin definirlo, las dos maneras de cumplir la publicidad. Me acota el escribano Fontbona que son tres; yo por ahora me voy a limitar a dos. El artículo 1° se refiere a la publicidad material; es decir, a la exhibición de los asientos; y dice que el Registro es público para el que tenga interés legítimo de los asientos; y dice jurídico de los bienes. Hace una referencia a las disposiciones locales, y nosotros sabemos que, por el solo hecho de pagar determinada tasa, muchas personas tienen acceso a las salas de consulta, donde directamente pueden apreciar el contenido del Registro.

Pero la otra publicidad, la formal, la que sólo podrá acreditarse con relación a terceros, está normada del artículo 22 en adelante, porque hay que recurrir a su texto y aplicarlo para que la plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos y la libertad de disposición puedan acreditarse con relación a terceros, por las certificaciones a que se refieren los artículos siguientes. En esta nómina de los artículos siguientes, que son de 23 al 26, se establece que ningún escribano podrá autorizar documentos que varíen la situación de los derechos reales sobre inmuebles sin tener a la vista el título inscripto en el Registro. Vale decir que la ley aplica la simiente de la publicidad, y es la de exhibición del título, que de alguna manera está contemplada en el artículo 996 de nuestro Código Civil, en cuanto se refiere a que solamente podrán invocarse los contradocumentos que figuren como nota marginal en el título sobre cuya base se hubiera operado. Esta es la primera publicidad, que precede a la de tipo registral y que se remonta a la redacción de las viejas escrituras. La exigencia de tener el título inscripto ya supone un tipo de necesidad y, por supuesto, la intervención de un perito en la materia, porque ningún particular profano podría interpretar el alcance, no sólo del texto primigenio de esa escritura, sino de las acotaciones marginales que pudiera llevar.

Además, de este artículo 23 resulta la exigencia de que se consigne en el texto de la escritura el número, fecha y constancias que resulten de las certificaciones. Esta norma entronca con la del artículo siguiente, que asigna diferentes plazos de validez a las certificaciones según sea la sede del funcionario autor del documento, dejando librados algunos aspectos a la reglamentación local.

En el artículo 25 se atribuye al certificado aquellos otros valores a que se refirió el escribano Calandra y que consisten en la toma de razón en el folio correspondiente a la expedición de ciertos certificados, para dar cuenta de ellos a quienes en el lapso que la ley señala pidan una certificación análoga. Es una prevención o noticia de negocios en gestión que está perfectamente regulada en este ordenamiento y que, además - lo dice el mismo artículo -, producirá los efectos de anotación preventiva a favor de quien requiera, en el plazo legal, la inscripción del documento para cuyo otorgamiento se hubiere solicitado.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Dejaremos para más adelante la excepción del artículo 26, porque creo que nos hemos extendido demasiado en la cuestión de las excepciones. Es obvio que cuando se habla del autor del documento, del requirente, del notario, va de suyo que será suplente o de aquel que substituya al escribano desaparecido, que mencionó el escribano Fontbona. Evidentemente, puede sobrevenir un impedimento, pero las autoridades de aplicación se ocupan inmediatamente de que no desaparezca la continuidad en ese servicio público.

La otra excepción, la de las escrituras simultáneas, ocurre precisamente porque el escribano de la operación número 2 tiene a la vista las constancias que su colega hubiera requerido. La experiencia de los Registros nos enseña que la aplicación del artículo 26 puede introducirnos en una senda peligrosa, cuando el escribano que instrumenta la operación consecuente no la presenta previa o simultáneamente con aquella a la que accede, por cuanto en estas circunstancias el Registro no ha podido contraer compromiso de ninguna naturaleza con respecto a la reserva de prioridad.

Este tipo de reserva supone un destinatario, es decir un sujeto, y un objeto perfectamente determinado. Aunque no es mi propósito extenderme mucho, sobre todo con consideraciones de tipo histórico, quiero señalar que hay un profundo arraigo en el derecho positivo argentino, porque ya la primera ley registral de la provincia de Buenos Aires, la de 21 de mayo de 1879, que ha servido como efemérides del Día del Registrador, señalaba que ningún escribano de registro podrá extender, aunque las partes consistieren en lo contrario, escritura alguna que transmita o modifique derechos reales, sin tener a la vista el certificado correspondiente. Ya entonces se excluyó la posibilidad de que las partes influyan en esta obligatoriedad notarial. Vale decir que es inexcusable para el notario y las partes no pueden relevarlo de esta obligación que se le aplica ministerio legis.

Al reglamento la ley en el año 1881, se especificó que bastaría la requisición verbal del escribano que debe extender la escritura para que el Registro expida la certificación. Eso duró poco, porque al año siguiente ya se exigió que la rogatoria fuera por escrito y además en papel sellado. Más adelante, en el año 1888, se reiteró esta obligatoriedad, pero esta vez mediando una pena de multa para la infracción, con un agregado en el sentido de que debe especificarse cuál es el contrato que va a otorgarse.

En acordada del año 1888, la Suprema Corte provincial condicionó la duración del certificado a la distancia del registro o notaría. Vale decir que ese es el antecedente más remoto que hemos encontrado en esa materia en el país. Además, dispuso que toda variante registral se comunicaría al solicitante, inclusive por telégrafo; y para que tal comunicación no quedara frustrada se tomaron otras providencias. Hubo un decreto del año 1913 y una resolución del Registro de la Propiedad bonaerense del año 1941, insistiendo en que el escribano fije domicilio. En la práctica registral es necesario que los notarios registren su firma,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

sello y domicilio.

Los certificados son revocables. El Registro no puede retractar un certificado cuando éste ha sido ya utilizado, pero mientras ello no ocurra puede y debe, según algunas normas, notificar a quien lo hubiere pedido cualquier variante registral que haya sobrevenido después de la expedición de ese certificado.

Esto por sí sólo sería una motivación suficiente para que nosotros digamos que de ningún modo el certificado tiene un valor circulatorio, sino que está constreñido a la persona de quien lo solicitó.

En el fondo de todo esto lo que hay es una adecuación de la responsabilidad que contrae el Registro, que no es solamente informativa, con respecto al estado actual de sus asientos, sino que se obliga a establecer un turno preferencial a favor de quien hubiera recabado ese documento y no de otra persona, y además, en determinadas circunstancias, deberá dar cuenta de las condiciones en que expidió el certificado.

Para tranquilidad de los colegas, quiero señalar que eso resultó de la reunión de Mendoza y que no se establece ninguna prohibición, sino que simplemente queda a salvo el alcance y responsabilidad que contrae el registrador que expide el certificado. Los escribanos titular y adscripto, situación perfectamente determinada por la ley, que además trabajen como asociados, circunstancia contemplada y consentida en muchas leyes arancelarias que permiten la sociedad permanente o accidental entre escribanos, bajo su propia responsabilidad podrán utilizar el certificado. Si el escribano que requirió la certificación recibe del Registro o de ese otro tercero protegido con la noticia del negocio en gestión, alguna medida intimatoria para que se abstenga de autorizar la escritura, debemos presumir que, por esa condición de asociados, inmediatamente que en definitiva utilice ese documento sabrá a qué atenerse. Pero de ninguna manera esa circunstancia engendra obligaciones anexas para el Registro, que evidentemente desconoce la utilización del certificado por una persona distinta a aquél para quien lo ha expedido.

DR. SOLARI. - Estoy sumamente afligido por el horario. La norma que rige en las sesiones de ateneo, de concluir las deliberaciones a las 21, como una garantía para quienes nos honran con su presencia, hoy ha quedado traspapelada.

ESC. WAXEMBERG. - Si me permite, señor Presidente, quisiera formular una sugerencia.

No conozco las próximas actividades del ateneo, pero dada la importancia de este tema y teniendo en cuenta que no hemos salido del primer punto sería interesante que se estudiara la posibilidad de pasar a cuarto intermedio por una semana, para proseguir la consideración del temario, dado el interés que el mismo ha suscitado.

DR. SOLARI. - Yo creo que la numerosa concurrencia que ha asistido a esta sesión del ateneo, muy superior a la de otras sesiones, está abonando la inquietud expuesta por el señor escribano. Desde mi punto

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de vista, me parece que vale la pena proceder en esa forma, porque hemos quedado en el primer punto y acaso haya colegas que no han podido expresar su opinión al respecto. Pero entiendo que no debemos cerrar esta sesión ya, primero porque tenemos el deber de escuchar al relator en sus consideraciones finales, y luego por un deber de cortesía hacia los señores directores que no han hablado, a quienes les pido que lo hagan si así lo desean.

DR. SCOTTI. - Le agradezco la invitación, señor Presidente, pero le ruego que la traslade para cuando sea oportuno, porque no puedo exponer mi pensamiento en forma demasiado breve.

DR. SOLARI. - Pero hay quien viene de más lejos.

SR. CATELI. - Yo voy a pedir una consideración en el sentido de que, en caso de no poder estar presente en la próxima sesión, se me permita hacer llegar por escrito mi opinión con respecto al funcionamiento de este instituto y sobre todo a la importancia que tiene determinar académicamente cuál es el sentido de la prohibición de que un certificado requerido por un escribano sea utilizado por otro, con las excepciones que ha puntualizado el doctor Falbo.

DR. SOLARI. - Aspiro a tener el placer de contarle entre los presentes en la próxima sesión; pero si no fuera así, desde ya le ofrezco la seguridad de que la opinión que nos haga llegar por escrito, no sólo será enunciada aquí, sino que será incluida en las publicaciones que hacemos informando después al notariado de lo que hemos tratado.

El doctor Falbo me propone suspender directamente la sesión. Tal vez haya más seriedad científica en que lo hagamos así y no en que lo obliguemos a expedirse telegráficamente en un tema como éste. Personalmente, sería muy feliz si esta sesión pudiera continuar el viernes próximo, pero no podría darles esa certeza porque la reanudación de las deliberaciones está condicionada a una serie de detalles. Me acota el escribano Fontenla que la invitación, por supuesto, va a ser reiterada.

Muchas gracias a todos ustedes por su asistencia a esta sesión de ateneo, y felicitaciones al señor relator.

- Se levanta la sesión a la hora 21 y 15.