

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

REUNIÓN DEL ATENEO NOTARIAL

El día 31 de julio de 1970 realizó sesión el Ateneo Notarial para continuar el debate de los temas fijados para la reunión del 26 de junio de 1970 (ver Revista del Notariado, N° 712, página 1183). En esta ocasión los temas examinados fueron los siguientes:

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: a) Si el certificado requerido para un acto determinado puede ser utilizado para otro;

b) Si el certificado requerido para un acto de monto determinado puede ser utilizado en caso 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 constituye un inmueble en "bien de familia" puede inscribirse después del fallecimiento del otorgante o si esa circunstancia altera los efectos ordinarios del acto.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

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)] .

El texto de la versión taquigráfica de la mencionada sesión es el siguiente:

- A la hora 19 y 30:

SR. PRESIDENTE (Dr. Solari). - Se reanuda la sesión de Ateneo iniciada el 26 do junio, con el tratamiento de los temas vinculados con el certificado de Registro de la Propiedad y con el bien de familia. Nuestro propósito es agotar hoy la consideración de esos puntos, de manera tal de satisfacer la inquietud provocada por los mismos.

En la sesión anterior contamos con la colaboración del doctor Miguel N. Falbo como relator. Lamentablemente, hoy no pudo estar con nosotros, porque a estas horas se encuentra en Bahía Blanca, en su carácter de rector de la Universidad Notarial Argentina, inaugurando, un curso de doctorado en notariado que se va a desarrollar en esa ciudad. Cuando advertimos la coincidencia de fechas era demasiado tarde, porque se habían cursado las invitaciones y no era factible al doctor Falbo suspender aquel acto ni a nosotros nos pareció bien postergar esta sesión de ateneo. El doctor Falbo nos ofreció toda su colaboración e hizo llegar al doctor Scotti algunos puntos de vista que él pensaba transmitir en esta reunión, contestando algunas cuestiones que quedaron pendientes de la otra sesión; de modo que el doctor Scotti será el portavoz autorizado de esas respuestas del doctor Falbo.

Tal vez sea aquí muy de aplicación aquello de que no hay mal que por bien no venga. El mal está en la ausencia del doctor Falbo; el bien está en la presencia del doctor Scotti. Hacer el elogio de la personalidad del doctor Scotti en toda su profundidad, en todos sus perfiles, sería demasiado extenso. Simplemente diré que en materia notarial, con sus muchos años de activa profesión, ha dado muestras de gran capacidad; pero en esto, en lo registral, es uno de los profesionales con versación más profunda en el país y fuera de él. Recordarán ustedes que el doctor Scotti viajó por Europa, visitó los registros de la propiedad, acumuló experiencia, comprobó técnicas, y luego, juntamente con el doctor Falbo, de todo eso hicieron esa magnífica construcción que hoy es la ley registral argentina, número 17801. Lo hemos dicho varias veces, lo sabemos, pero es bueno seguir diciéndolo: esta ley es la obra de los doctores Scotti y Falbo.

El doctor Scotti enderezó, si me permiten la expresión, el Registro de la Propiedad de la provincia de Buenos Aires; y en cuanto a la Capital Federal, no hace falta dar muchas referencias, porque todos sabemos que los notarios trabajamos aquí cómodamente porque el doctor Scotti,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

al frente de un grupo de colaboradores, supo hacer andar a este Registro.

No hay mal entonces que por bien no venga. Felicitémonos de contar hoy con el doctor Scotti como relator, a quien vamos a escuchar de inmediato.

DR. SCOTTI. - Muchas gracias. Se felicitan ustedes por el hecho de que yo reemplace al doctor Falbo. Pero, desde luego, eso es muy difícil, porque mis condiciones para exponer no son las mismas que las del doctor Falbo. De todos modos, haré lo posible por reemplazarlo.

Lo primero que tendríamos que decir es que, prácticamente, el tema de la cesión del certificado dejó esbozadas en la sesión anterior las dos tesis que pueden sostenerse en esta materia. Sin perjuicio de ello, el doctor Falbo había dejado pendiente la contestación a algunas cuestiones que quedaron sin respuesta. Ha sido difícil para el doctor Falbo, dada la premura de su viaje, hacer un análisis a fondo. No obstante, tenemos aquí algo que nos ha hecho llegar y yo procuraré completarlo si fuere necesario.

El escribano Roselli planteó el problema de qué peligro existía para el Registro en que un certificado pedido por un escribano fuera utilizado por otro. El doctor Falbo dice que el peligro no es para el Registro, ni hay riesgo para la institución, sino para los efectos de la oponibilidad del negocio que se documenta con relación a terceros ajenos a ese negocio.

El escribano Domínguez, de Córdoba, planteó el problema de por qué un escribano de la ciudad de Córdoba no podría facilitar la gestión del certificado para un escribano de Río Cuarto, por ejemplo. El doctor Falbo dice que la cuestión; se plantea es de *lex referenda*. Por mi parte, yo podría agregar que en esta cuestión no hay problema. Con esto se contesta a otros interrogantes que quedaron pendientes porque es suficiente que el escribano que lo solicita aclare perfectamente bien por cuál escribano va a ser utilizado el certificado, de modo que la anotación preventiva a hacerse en el Registro sea hecha a favor de ese otro profesional. En ese aspecto se cumple bien la finalidad de la anotación y de la publicidad que de ella se espera.

El escribano Guerrico preguntó si eso puede aceptarse como algo lógico, aún cuando no se exprese que el acto se otorgará ante un escribano de otra jurisdicción. El doctor Falbo contesta que los efectos de la publicidad formal y material que produce la certificación no se alcanzan si no se cumple con la regulación legal. a misma anotación que hice con respecto al escribano Domínguez, de Córdoba, se puede hacer en el caso del escribano Guerrico. Siempre que se exprese con claridad en la solicitud que el certificado será utilizado por otro escribano, determinando con precisión quién es, no hay ningún problema de jurisdicción.

Esc. GUERRICO. - Si me permite, yo hice la pregunta porque tengo certificados expedidos en provincias, donde no consta para quién se han pedido esos certificados. La solicitud ha sido hecha dentro de las disposiciones locales como si los certificados fueran a utilizarse por los

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

mismos escribanos requirentes. Los otros días recibí uno de Catamarca con la expresa aclaración de que la escritura se otorgará ante el registro a mi cargo. Ese es el caso que estamos considerando aquí. Pero los otros no dicen nada. ¿Los utilizamos o debemos pedir al colega que los modifique?

DR. SCOTTI. - Entiendo que el escribano debe ajustarse a la interpretación que estamos dando.

El escribano Fontenla pregunta cuáles son los fundamentos legales en que se apoya para consagrar las tres excepciones que se habían enunciado. Creo que se trataba de los escribanos suplentes y de los adscriptos, y además la excepción contenida en el artículo 16 de la ley 17801.

Esc. FONTENLA. - No; la tercera excepción era el caso de las provincias que exigen que el certificado sea obtenido por un escribano de la jurisdicción. El doctor Falbo la consideró como la tercera excepción.

DR. SCOTTI. - Dice el doctor Falbo que en el caso del escribano adscripto y del interino, que actúan bajo la responsabilidad del titular e integran todos un mismo registro notarial, no puede haber perjuicio para terceros. El escribano de otra jurisdicción es producto de la legislación local, que según el artículo 24 puede regular los procedimientos de petición y despacho de las certificaciones.

Como apoyo legal a la primera parte, nos tenemos que referir a las leyes notariales. Tanto la de la provincia de Buenos Aires como la de la Capital Federal dicen de la responsabilidad que corresponde al titular del registro y de la responsabilidad de los adscriptos y, por ende, de los suplentes, que evidentemente están reemplazándolo con las mismas facultades y obligaciones. De manera que en ese aspecto no existe problema, por lo menos para que no se pierda el sentido de esa publicidad que se espera de la anotación preventiva del certificado.

SR. FONTENLA. - Se estima que en el caso del adscripto no hay perjuicio para los terceros. Yo pregunto: En el caso de que no sea adscripto, ¿dónde está el perjuicio para los terceros?

Mi pensamiento es el siguiente: Yo advierto que el que pide el certificado asume una responsabilidad en cuanto se lo transfiere a otro escribano. Naturalmente que él será responsable en la medida en que se origine un perjuicio para los terceros. Pero si ese escribano que ha transferido el certificado, cuando recibe alguna comunicación se la transmite a su vez al otro profesional, no hay ningún perjuicio para los terceros.

DR. SCOTTI. - La ley ha buscado otra solución al problema. Ha dejado de lado las responsabilidades que pueden asumir o no los escribanos. No ha entrado en un terreno donde se pueda dejar librado a la voluntad del profesional realizar o no actividad, o hacerse o no responsable de algo, sino que ha actuado de otra manera.

Además, ha actuado de otra manera en cuanto a sus antecedentes inmediatos, que son la ley 5853, de la provincia de Buenos Aires, y la ley de Córdoba. Estas dos leyes conferían al Registro la obligación de notificar al escribano solicitante cuando existiera cualquier acto que se

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

inscribiera o se anotara durante el período de vigencia del certificado y esa notificación se realizaba por telegrama o por algún otro medio idóneo. El criterio que seguimos con el doctor Falbo, cuando redactamos el anteproyecto de ley de la provincia de Buenos Aires, que es otro antecedente inmediato, fue el de sacarle al Registro y al escribano todo este tipo de actividad notificadora, para dejar librada toda actividad en esta materia a la diligencia de los terceros. De manera que si hubiera una razón para notificar, tendría que hacer esa notificación el tercero interesado. Por eso, cualquier cambio en la dirección de la publicidad que tiene la anotación preventiva produce un desconcierto entre los que deben actuar como terceros, frente al acto que se está por instrumentar. Es decir, que ha cambiado el sistema, la técnica a seguir en todos los aspectos de la ley, porque esto no es una cosa exclusiva del certificado, sino que incluso campea, y ustedes lo pueden observar, en los plazos de inscripción. Las leyes anteriores hacían obligatoria la inscripción y aun establecían plazos dentro de los cuales debía realizarse la inscripción, bajo pena de multa. La ley actual no trae ninguna sanción para el que inscribe después del término. Simplemente se resuelve por las consecuencias jurídicas de esa falta de diligencia. Entonces, el principio que gobierna esta ley es la diligencia de las partes. El Registro asume una responsabilidad de clara publicidad, de certeza en la información; y de los terceros, el escribano y todos los que juegan alrededor de este problema actúan en razón de la notificación que encierra la publicidad que hace de los asientos del Registro. Esos asientos tienen que tener una clara expresión, una certeza absoluta, algo que sea indubitable y no induzca a error. Cualquier falla en este tipo de información acarrearía errores insalvables, por más que hubiera responsabilidades que se asumirían o no se asumirían.

De manera que esta precisión es la que nos lleva a interpretar las normas en este sentido. Un poco lo que quisimos hacer, un poco lo que surge del texto de la ley, que comprendo no es absolutamente clara en esta materia; pero esa fue la razón de ser de la instalación de esta certificación con efectos de anotación preventiva.

Es el mismo caso, que a muchos escribanos se les ha presentado y que se les presenta aún, en que el Registro informa en un certificado que con respecto al bien existe un embargo anotado, pero no informa qué juzgado y qué secretaría ha originado este embargo. Entonces, las posibilidades de actuar frente a esta medida cautelar son totalmente nulas. El embargo se encuentra ante la imposibilidad de actuar en tiempo y forma, y con certeza, para obrar en consecuencia. Lo mismo le pasaría al escribano, al funcionario autorizante o a las mismas partes si el certificado no aclarara terminantemente la dirección donde se debe ocurrir, es decir, la sede de actuación para tomar las medidas cautelares, que precisamente la ley ha sacado de sede registral.

Observen ustedes que toda la filosofía de esta ley está basada en la depuración de la sede registral. En el Registro se hacen las anotaciones pertinentes, pero las acciones posteriores no son de sede registral, sino

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de sede judicial o notarial. Desde el momento en que se expidió el certificado, el escribano, las partes, los terceros, actúan en razón de esa publicidad dada. Si en ella hay algo que desorienta, todo el camino recorrido se pierde.

Por otra parte, quizás no sea el momento, pero debemos tener un sentido de lo que es la política registral en la ley. Nosotros hemos introducido una nueva figura jurídica: la de la reserva de prioridad. ES decir, certificado y efecto retroactivo de la inscripción. Si nosotros recordamos lo que pasaba antes de agosto de 1966, cuando esa figura no existía en la Capital Federal, cuando no se sabía si el certificado tenía o no una vigencia de seis días, porque simplemente se trataba de acordada que reconocía esa circunstancia, pero no había reserva de prioridad, ni había tiempo para inscribir con efecto retroactivo, y si vemos lo que pasa en esta otra época, debemos decir, dentro de lo que yo llamo política registral, que esta institución debe ser defendida en su más clara y pura expresión, bajo la responsabilidad, que tendríamos todos si no la cuidamos, de que esta institución pueda degenerar y llegar a morir en nuestro ámbito.

De manera que, dentro de lo que yo llamo política registral y en mi condición de director del Registro, yo tengo, primero, la sensación de que esto es así como lo pensamos; y segundo, la convicción de que todos tenemos la obligación, escribanos, abogados, directores de Registros, registradores, de ver hasta dónde esto es correcto y conveniente. Cuando la pureza del sistema haga que se imponga, quizás haya que analizar las posibilidades de pequeños arreglos para estos pequeños problemas que se nos van creando. Pero en este momento, a dos años prácticamente de la sanción de la ley, no creemos oportuno, además de las razones legales que sostenemos, introducir nuevas modalidades o cambios que hagan peligrar esta conquista.

Creo que me he desviado un poco. Vuelvo a las preguntas. El escribano Pelosi pregunta en virtud de qué el doctor Falbo sostiene que existe la excepción en el supuesto del titular y adscripto. Responde el doctor Falbo: La solicitud, despache y efectos de la certificación no dependen de la voluntad, sino de la ley. Ninguno puede cambiar los efectos reguladores de las leyes procesales que rigen los procedimientos formales, en tanto otra ley no los modifique. Un litigante no podría cambiar las reglas que regulan el proceso judicial aunque quiera, ni el escribano puede redactar la escritura en otro lugar y en otra forma que los expresados por la ley. Un protocolo no puede ser canjeado de un escribano a otro. La publicidad está dada en garantía de partes y terceros.

El escribano Giral Font planteó el problema de por qué, si el certificado de dominio es un instrumento público, hace fe para unos y para otros no. Personalmente, creo que hay un error en esta pregunta. El certificado tiene varios efectos. Siempre hace fe, en todos los casos; pero a los efectos de producir una anotación preventiva sólo tiene una dirección. Son dos cosas completamente distintas. El doctor Falbo lo contesta: una

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

cosa es la plena fe de la certificación y otra sus efectos con relación .? la escritura.

El escribano Fontbona afirmó que el notario no es parte; es un funcionario legitimado, es el representante legal del titular inscripto. Decía el escribano Fontbona: 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 instar a mover el proceso registral.

Responde el doctor Falbo: El principio de rogación es ajeno a esta cuestión. El escribano también ruega al Registro la inscripción de los títulos y nadie piensa que en ese caso medie una relación contractual entre notario y registrador.

También responde el doctor Falbo al escribano Fontbona: No hay representación, sino ejercicio de una función. El escribano, en ejercicio de su función, no puede dejar de pedir la certificación, aunque el requirente así se lo pida. Es decir que el doctor Falbo interpreta que es una obligación legal del escribano y nada tiene que ver con representaciones o con movimientos de procesos originados en actividad de las partes, sino que para poder hacer una escritura la ley lo obliga a pedir un certificado.

Esc. FONTBONA. - ¿NO es una rogación?

DR. SCOTTI. - La verdad es que sí. Dentro del concepto genérico de rogación, es una rogación, es decir, una solicitud. En eso no cabe ninguna duda. Pero la ley se ha apartado en esta materia del artículo 6°.

- Ese artículo está para las inscripciones en particular. Con respecto a la solicitud de certificación, la ley ha regulado en un capítulo especial toda el movimiento de esta figura jurídica.

Esc. FONTBONA. - El artículo 6° dice: "La situación registral solo variará...", y yo varío la situación registral al propiciar una anotación preventiva.

DR. SCOTTI. - Por supuesto, pero concuerda con mi manera de ver las cosas. El concepto del artículo 6° es genérico para todo movimiento registral; pero la ley ha establecido un régimen de excepción en el capítulo pertinente, que va del artículo 21 en adelante, obligando a un funcionario particular, expresamente determinado, a que realice esa rogación, y no lo hace en su carácter de representante de las partes, sino como funcionario público elegido por la ley para hacer este movimiento particular, en el Registro. De manera que nunca podemos apoyarnos en lo general, cuando el régimen está especialmente normado por la ley.

ESC. FONTBONA. - Hay que tener presente la última parte del artículo 6°, que regula la condición de las legislaciones locales, al decir que cuando por la ley local estas tareas estuvieran asignadas a funcionarios con atribuciones exclusivas, para poder variar la situación registral, la petición deberá ser formulada con su intervención. Por virtud de esa disposición es que se respeta la intervención del escribano local en la situación planteada por un colega, cuando dice que para escriturar en Catamarca tiene que recurrir obligatoriamente a un notario de aquella

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

jurisdicción. En la ley registral no hay otra norma que ésta para la petición de las certificaciones. De modo que yo no veo tal excepción del capítulo de la publicidad con respecto a esto, porque la variación de la situación registral implica la modificación del asiento de la inscripción. No hay tal excepción; está todo ligado y forma parte de la política de la ley.

DR. SOLARI. - No quedan más preguntas sin contestar, Antes de pasar al segundo punto, es decir, cuando ya no se trata de transferir el certificado, sino de alterar la operación o el monto, quiero decir unas pocas palabras.

Esc. FEIDMAN. - Si me permite, señor presidente, no he escuchado que el doctor Falbo haya respondido a mi impugnación a su tesis, con los fundamentos que di en la reunión anterior. En esa oportunidad, recordé que hace catorce años publiqué en la Revista del Notariado un trabajo en que sostenía como tesis que el valor del certificado depende del despacho y no de quien lo pide. Incluso ahora podría despacharse sin que hubiera una firma. Tenemos el caso concreto del certificado de catastro, que es totalmente anónimo, porque no se sabe quién lo pidió y puede utilizarlo cualquier escribano.

DR. SOLARI. - Este punto lo comenté con el doctor Falbo y él me dio su opinión. Si usted me permite, se la transmitiré, porque en este momento estamos haciendo de portavoces del relator anterior.

El doctor Falbo estima que una cosa es la validez del certificado en cuanto instrumento público, que está fuera de duda, y otra es en cuanto a los efectos que produce por virtud del bloqueo, creación de la ley 17801. El certificado lo puede usar quien quiera, porque es un instrumento público como el señor escribano argumentó el otro día; pero distintos son los efectos si lo utiliza alguien que no es quien lo pidió. Esa sería la respuesta del doctor Falbo. Es decir, concuerda con usted en que puede ser usado por cualquiera; pero discrepa acaso con usted en que si lo usa otro que no es el que lo requirió, sus efectos no son los mismos. Ese es el criterio del doctor Falbo al respecto.

ESC. FEIDMAN. - No comparto esa tesis. Me parece que es más una cuestión de fondo que de forma. La tendencia general es allanar las dificultades, simplificar las cosas que no dependen de la voluntad del escribano. En muchas oportunidades, este Colegio ha expresado su oposición a determinados avances contrarios a la actividad notarial. Caso concreto cuando se nos quiere dar un formulario impreso para constituir una sociedad anónima, quitándonos el derecho de redactar el contrato con nuestro propio criterio.

En esto de los certificados voy a emplear un ejemplo. Si una investigación genuinamente científica llegara; a la conclusión de que hay hambre en Santiago del Estero y extrajeran de allí como tesis que hay que dejar morir a los santiagueños, a yo entiendo que eso sería un disparate, porque la conclusión debería ser llevar pan y crear fuentes de trabajo. En este sentido, si una disposición afecta, perjudica y traba la actividad notarial, la tesis de quien quiera que haya hecho esa

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

investigación que lleva a un punto muerto tendría que ser la de promover la reforma de la ley o de las reglamentaciones que pueden ser extralegales o paralegales, para allanar dificultades y procurar que se pueda trabajar.

Yo pienso que no se puede pedir certificado de dominio si no tiene el título en sus manos; pero suponiendo que se produjera ese caso, el informe debiera ser: despachado en tal fecha, certificado número tal, pedido por el escribano equis. Teniendo la dirección del escribano, se lo ubica fácil por la nómina que todos tenemos, de modo que el otro escribano podría recurrir a él para averiguar porqué lo ha pedido. Pero no existe ninguna razón de hecho ni de derecho para decir que un certificado pedido por un escribano no puede ser utilizado por otro dentro del término o ampliándolo.

DR. SOLARI. - Antes de terminar este punto, como no tuve ocasión de dar mi modesta opinión al respecto, quisiera hacerlo ahora.

Coincido con lo que dijo el doctor Falbo y quienes opinaron en igual sentido, pero quisiera hacer una reflexión. Antes de la sanción de la ley 17801, que es el origen de este problema, porque si no se hubiera sancionado no tendríamos nada que discutir, los escribanos vivíamos sobre ascuas: cuando firmábamos una escritura no sabíamos si la podíamos inscribir o no. Ahora tenemos un instrumento precioso, pero que ha sido objeto fuera del notariado. Los abogados han exteriorizado su preocupación porque la protección que tenían los contratantes por vía de los certificados era excesiva frente a la protección que debían tener los acreedores. Nosotros estamos felices con esto. La ley nos ha dado este instrumento. Pienso que en vez de buscar la interpretación exegética, la interpretación gramatical, debiéramos buscar una interpretación sistemática. Personalmente, los años me han llevado a gustar de la interpretación sistemática. Cada vez me alejo más de lo que es la letra de un artículo. Pienso que hay que analizar la norma en el conjunto de disposiciones en que está destinada a surtir efectos.

Lo que se ha buscado con este bloqueo registral es dar seguridad a una de las partes, a aquel para el que se expidió la certificación. Esa es sencillamente la razón de la ley. ¿Por qué tratar de obtener un entendimiento que desbarate esa seguridad o que, por lo menos, la aminore? Según mi manera de ver, si aceptamos la tesis de que un certificado pedido por un escribano produce sus efectos de anotación preventiva cualquiera sea el escribano que lo use, podemos coincidir en que estamos disminuyendo la seguridad de la contratación, porque cuando exista expedido un certificado significa que hasta que pasen los 15 días y los 45 días no se podrá contratar con seguridad.

Pienso que esas razones de seguridad que el escribano trata por todos los medios a su alcance de poner al servicio de quienes ocurren a él, nos deben llevar a estar de acuerdo con la tesis restrictiva, con la tesis de que el certificado sólo produce efectos de anotación preventiva cuando lo utiliza el mismo escribano solicitante.

A veces los ejemplos confunden, pero otras veces iluminan. Anteayer

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

llamé al doctor Scotti, en su condición de director del Registro de la Propiedad, para rogarle me informara quién era el escribano para quien se había expedido el certificado número tanto, que figuraba en el certificado que yo acababa de obtener y que era para una escritura que debía firmar esa tarde. En ese certificado me anunciaban que tres días antes se había despachado otro certificado para vender parte indivisa. El doctor Scotti, con la amabilidad que lo caracteriza, me dio la información. Recurrí a ese colega, me explicó que habían estado a punto de hacer una venta de parte indivisa, pero que había quedado desbaratada, y que él sabía que había una hipoteca en trámite que se debía firmar este año. Le pregunté si tenía el certificado: me dijo que no, que lo había entregado; y después de reflexionar un momento, le pregunté si no tenía inconveniente en darme una constancia en el sentido de que él había pedido ese certificado pero para una operación que había quedado sin efecto. Me dio esa nota y con ella firmé la escritura. Si prosperara la tesis de que ese certificado puede ser utilizado por otro escribano, no había podido firmar la escritura que autoricé, por no saber si en ese momento mismo no hay alguien firmando otra escritura.

Esc. FONTBONA, - ¿Teniendo a la vista el mismo título?

ESC. FEIDMAN. - Eso es lo que yo planteé. ¿Cómo puede escriturar?

DR. SOLARI. - No olviden que estamos en la zona de la patología. Les comento un hecho ocurrido hace tres días, en el que tengo por testigo al propio director del Registro de la Propiedad. En ese momento me quedé muy tranquilo con esa nota, pero también esperando que ese certificado no fuera utilizado por un escribano cualquiera.

Esc. FONTBONA. ¿Y el artículo 23 no lo tiene en cuenta?

DR. SOLARI. - Yo sé que hay que tener el título a la vista.

ESC. FONTBONA. - Yo también sé que hay falsificadores de moneda, pero por eso no voy a propiciar que la moneda se haga por duplicado.

SR. SOLARI. - No olviden que hay muchas escrituras con los títulos en los bancos.

ESC FONTBONA. - Pero el escribano tiene que ir al banco para ver el título.

DR. SOLARI. - El título había estado en poder de ese escribano días antes. El podía cometer una improvisación. Era un acto perfectamente legítimo. Se trata de un colega honorable; no estábamos en presencia de ninguna cosa rara.

Yo he querido poner este ejemplo para llamar la atención sobre qué es lo que conviene al notariado. No se trata de desvirtuar la ley o hacerle decir lo contrario de lo que realmente dice para beneficiar nuestra posición; pero no nos empeñemos en forzar la letra de la ley, según algunos, para llegar a una afirmación con la que la seguridad que ahora tenemos se desbarata o, por lo menos, se debilita.

ESC. CERÁVOLO. - Si no he entendido mal al señor presidente, su opinión que quizás sea también la del doctor Scotti, es que el certificado utilizado por otro escribano produciría el efecto de hacer cesar la anotación preventiva; significa entonces que sí en el ínterin, antes de que

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

la escritura entrara en el Registro de la Propiedad dentro del término legal, se produjera la anotación de un embargo, ese título no sería inscribible sin levantar previamente ese embargo. Es decir, automáticamente caducaría el efecto de esa anotación preventiva.

Yo no comparto esa tesis, porque a mi juicio lo importante es la diligencia que pueda haber puesto el acreedor, el tercero perjudicado. En este caso se señale que es importante que el tercero conozca quién es el escribano que va a autorizar la escritura, porque de esa manera no se traba su posibilidad de activar todo tipo de medida precautoria. Para hacerlo más simple: el tercero, enterado de que el escribano ha pedido un certificado, solicita de inmediato una medida cautelar y la notifica al escribano. Es la diligencia del tercero lo importante. Ahora, si el escribano que originariamente pidió el certificado lo pasa a otro que era desconocido para el tercero, se frustra su diligencia. Entonces sí podría aceptarse que allí caduca el efecto de la anotación preventiva. Pero de ninguna manera si el acreedor se quedó cruzado de brazos.

DR. SCOTTI. - Volvemos al problema de la sede. En sede registral no conocemos si hubo diligencia de parte del acreedor, si pudo o no llegar a tiempo para tomar una medida cautelar.

ESC. CERAVOLO. - ¡Cómo no lo van a conocer si el acreedor de inmediato va a notificar el embargo! El acreedor va a embargar. ¡Cómo no van a tener conocimiento!

DR. SCOTTI. - Nosotros no podemos saber los actos posteriores del acreedor embargante o cualquier otra medida cautelar que pueda no haber tenido efectos en el Registro, sino que directamente pueda haber sido accionada ante la justicia. Todos esos aspectos los desconocemos y quizás pase un año o dos hasta que el efecto del juicio llegue a concretarse. De manera que el Registro no puede hacer más que actuar sobre los hechos y circunstancias que rodean al acto en sede registral, porque allí no podemos adivinar lo que ha hecho el acreedor en la justicia. Es un planteo extraregistral. Cuando judicialmente se tome una decisión, se retrotraerán los efectos y las cosas podrán solucionarse. Pero registralmente no hay posibilidad de conocer esa diligencia a que se refiere el señor escribano.

ESC. CERAVOLO. - Evidentemente, me estoy refiriendo a la diligencia posterior al embargo, pero esto es una cuestión de prueba judicial, pero no se puede hacer caducar automáticamente, porque sí, el efecto de la anotación preventiva. De ninguna forma.

DR. SOLARI. - Yo creo que este punto relativo al certificado ya ha merecido tratamiento. Las principales discrepancias están señaladas. Si ustedes lo permiten, pasaremos al otro punto.

ESC. FONTBONA. - Yo haría una sola aclaración. Pregunto, y quiero una respuesta inmediata, ¿dónde está en la ley y en su espíritu la caducidad de los efectos de la anotación preventiva? Se ha hablado aquí de la caducidad de los efectos de la anotación preventiva. ¿En virtud de qué disposición?

ESC. FEIDMAN. - Hago mía yo también esa pregunta.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

DR. SOLARI. - No olvidemos que el Instituto de Derecho Registral viene discutiendo desde hace años, según tengo entendido, este punto. No me gustaría que aquí suceda lo mismo.

ESC. FONTBONA. - Pero no hagan decir a la ley lo que la ley no dice.

ESC. FEIDMAN. - Es una interpretación que deforma completamente la ley.

DR. SOLARI. - Nosotros no vamos a llegar a ninguna resolución. Aquí no se vota. Simplemente se recogen opiniones, y creo que la opinión del escribano Fontbona la conocemos.

ESC. FONTBONA. - Yo solamente quiero que se me diga, porque deseo aprender, dónde está establecida la caducidad de los efectos de la anotación preventiva. Yo siempre soy alumno y estoy estudiando todos los días. Sólo quiero que se aclare ese punto.

DR. SOLARI. - Escribano Fontbona: yo no creo que eso resuelva el problema que estamos tratando.

ESC. FONTBONA. - Se habló con toda certeza y firmeza de la caducidad; se habló incluso de la seguridad jurídica.

DR. SOLARI. - Lo que yo deseo es abreviar el diálogo porque, con todo respeto, no hace a la cuestión que estamos tratando; hubiera deseado que a las nueve de la noche, al terminar la sesión, pudiéramos tener por lo menos una opinión sucinta; pero si nos ponemos en todos los vericuetos del derecho registral no será posible.

ESC. FONTBONA. - No pueden decir que caduca la reserva de prioridad. Es una aberración.

DR. SCOTTI. - Para mí, la norma es clara; para otros no, evidentemente. Esto no es un juego de palabras, sino una realidad. El artículo 25 de la ley dice: "Esta certificación producirá los efectos de anotación preventiva a favor de quien requiera, en el plazo legal, la inscripción del documento", etc. El artículo 23 establece: "Ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación", etc., "sin tener a la vista el título inscripto en el Registro, así como certificación expedida a tal efecto por dicha oficina". Y el artículo 17 dice que "inscripto o anotado un documento, no podrá registrarse otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, salvo que el presentado en segundo término se hubiera instrumentado durante el plazo de vigencia de la certificación a que se refieren los arts. 22 y concordantes".

De manera que si la anotación preventiva, con la interpretación que se da, tiene que tener una serie de requisitos y los requisitos no se han cumplido, evidentemente carece de las características de tal anotación. Al no existir esa anotación, no está dentro de la excepción contenida en el art. 17, porque no es la certificación a que se refieren los arts. 21 en adelante.

Esos son los fundamentos de tipo legal en que nos basamos; pero naturalmente otros pueden pensar de otra manera.

DR. SOLARI. - Pasamos ahora a considerar si el certificado requerido para un acto determinado puede ser utilizado para otro. No sé si el relator

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

quiere tratar este punto en especial o juntamente con el siguiente.

DR. SCOTTI. - No son del mismo valor, pero son de la misma naturaleza del que hemos hablado hasta ahora. Cambiar el acto es de suma importancia para los acreedores. Yo, acreedor, frente a la noticia de que se va a hacer una hipoteca por un monto determinado, actúo en razón de esa circunstancia, porque si mi crédito está garantizado con la parte del inmueble no gravada, evidentemente me puedo quedar con tranquilidad y esperar para hacer en tiempo y forma mi embargo. Por otra parte, una hipoteca no me saca del patrimonio el inmueble, de modo que queda un saldo suficiente para garantizar mi crédito. Pero, en cambio, si una certificación que se pidió para hipotecar la utilizan para vender, la información errónea que me llega a mí me hace proceder en consecuencia y puedo dejar de actuar eficientemente en defensa de mis derechos. Por consiguiente, este cambio tendría una graduación: más grave es cambiar la finalidad de la certificación de una hipoteca a una venta que cambiarla de una venta a una hipoteca. Pero todo esto induce a error. Entonces, nosotros sostenemos que en este aspecto debe haber una precisión absoluta como en el otro caso.

Lo mismo podría decir en cuanto al monto, pero el problema es de menor jerarquía. Tanto es así que el Registro no informa normalmente los montos en esta materia, porque sabemos muy bien que los negocios jurídicos en sede notarial cambian de monto en el mismo momento del otorgamiento del acto. Sabemos muy bien que una hipoteca que se va a hacer por dos millones de pesos, en el momento de instrumentarse hay que aumentarla porque el deudor se olvidó que debe pagar la cuenta. De manera que en materia de monto hay un margen que es razonable aceptar. Lo que no es razonable aceptar, y aquí recojo palabras del escribano Fontbona, es que una hipoteca de cinco millones se convierta en una hipoteca de cincuenta millones, o que una venta prevista en dos millones se convierta en una de cien millones de pesos. Pero el hecho de que se vaya el bien con la venta es lo importante.

El monto quizás no tenga tanta trascendencia, pero la tiene; observen ustedes que una medida cautelar muy utilizada en este momento con referencia a estas certificaciones, es la medida de incautarse del precio en el momento de la autorización del acto. Los jueces dictan medidas en este sentido, intimando la entrega del monto del precio en el momento mismo de la autorización del acto. Yo he visto esto en varias oportunidades y he tenido éxito rotundo. De manera tal que el monto importa, porque el acreedor actuará de acuerdo con las posibilidades que el precio de esa venta le pueda dar. Todo está muy relacionado con este efecto publicitario que está al margen del conocimiento del Registro, que está en otra sede.

ESC. WAXEMBERG. - Se me ocurre un ejemplo muy excepcional eh el cual podría cambiarse el acto. Supongamos que se pidió el certificado para una venta y a último momento se resuelve vender la nuda propiedad o constituir un usufructo. Se me ocurre que en ese caso sería posible utilizar el certificado, porque en vez de vender el total se esta haciendo

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

un acto de menor jerarquía. No se está disponiendo del 100 por ciento del valor del bien, sino que la escritura es de otras características. Me parece que en este supuesto de excepción podría utilizarse el certificado. ESC. CERAVOLO. - Antes de dar mi opinión, quisiera saber si el criterio del director del Registro de la Propiedad es en el sentido de que ese cambio de operación o ese cambio de monto importa automáticamente la caducidad de la anotación preventiva. ¿Importaría lo mismo que en el caso anterior la caducidad de esa prioridad?

DR. SCOTTI. - Nosotros no hemos tenido casos concretos en esta materia. No los tengo presentes. Por lo menos, el tratamiento que se sigue es la observación del título en ese aspecto, porque varían evidentemente las cosas. Pero admito que no produciría mayores daños esa graduación en contra, partiendo de la venta y bajando en la desmembración del dominio, gravámenes, etc. Si vamos de la principal a lo secundario, no creo que produzca efectos importantes. Pero dentro de la tesis de que este asunto debe ser absolutamente claro y terminante, no sé qué opinaría cuando se abra jurisprudencia. Yo no soy categórico en estas cosas. La Dirección del Registro procura siempre llegar a la Cámara para que se vaya abriendo jurisprudencia en esta materia. A veces nos serramos a propósito para llegar a la Cámara. Nosotros no somos los dueños de la interpretación de la ley. Somos los que debemos aplicarla y a veces buscamos que quien es superior a nosotros jerárquicamente en la interpretación de la ley nos diga su manera de ver las cosas, por eso digo que no hay todavía un caso planteado y resuelto.

ESC. CERAVOLO. - Parecería que el problema consiste en forma exclusiva en que no se agrave la situación de ese tercero. Es decir que si se solicita un certificado para vender un inmueble y en vez de vender se otorga una hipoteca, no se causa ningún perjuicio al tercero. Al contrario, se está mejorando su situación. Y si se pide un certificado para una hipoteca de 100 millones de pesos y luego se hipoteca en 60 millones, tampoco se perjudica en absoluto al tercero. De manera que la distinción está dada única y exclusivamente en tanto se agrave o deje de agravarse la situación del tercero.

ESC. ORELLE. -, En cuanto a la sanción de caducidad de la anotación preventiva o en su defecto de una anotación de que ese documento está observado en cuanto a su trámite, de alguna manera, de acuerdo con la interpretación dada hasta ahora, pareciera que la causa de esa sanción sería una inobservancia procesal. Ahora, mi pregunta es ésta: ¿No debiera mantenerse la prioridad y dejarse esa observación abierta para una ulterior investigación sobre las razones que pueda haber originado ese cambio, que a veces son muy atendibles? Pueden tratarse de modificaciones que están dentro de una sana contratación de modificaciones que tiene todo negocio, que serían ponderables única y exclusivamente por el juez; o de aquellas basadas en el dolo, en el fraude, en la intención dañosa, que sí serían objeto de una sanción de caducidad de plazos e inclusive de otro tipo de acciones. ¿No podría ser más bien que esa sanción consista en la observación del documento

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

para que la autoridad judicial se expida sobre la consecuencia final?

DR. SCOTTI. - La respuesta es afirmativa, porque todo el mecanismo de la ley, en estos casos en que no existe nulidad absoluta manifiesta, es siempre de observación y rigen las inscripciones provisionales por un tiempo establecido en la ley. El Registro no puede salirse de los términos. Dentro de esos términos, el perjudicado tiene derecho a apelar de la observación realizada y llegar a la Cámara. Lo malo de todo esto es que el tercero no es parte en este recurso. Su actividad es en otra esfera judicial y no sabemos el resultado de ella. Pueden incluso haberse vencido los plazos de inscripción provincial de recurso y demás, y el tercero seguir peleando sobre esta situación. Pero la ley le cierra el camino. Si el fallo de la Cámara es saludable para la pretensión del escribano, el título se inscribirá y los embargos van a ser rebotados. Pero puede ser que haya una cuestión judicial.

ESC. GUERRICO. - Entiendo que el cambio de operación es grave. Yo no soy partidario de que pueda usarse un certificado expedido para una venta en una operación de hipoteca. Pero me voy a referir al monto en un aspecto que me preocupa mucho. Hay un tercero en las operaciones que realizamos en las escribanías: el Estado, pedimos un certificado para vender por 10 millones de pesos y después el vendedor dice que la operación hay que hacerla por menos porque no quiere pagar el impuesto. ¿Puedo utilizar ese certificado que he pedido por una suma mayor y transformarme en cómplice en esa operación? ¿Es lógico que así se haga? Ese es el argumento en que me baso para oponerme a que se utilice el certificado en esos casos.

Esc. FONTBONA. - Yo coincido en esto con el doctor Scotti, pero quiero señalar y poner énfasis en que la reserva de prioridad incluida en nuestra ley es un sistema argentino, del cual nos debemos honrar, y este sistema argentino tiene una caracterización jurídica que debemos apreciar en todos sus alcances. Lo que se publicita, y así lo dice el propio mensaje de la ley, es el negocio jurídico en gestión, para evitar todos los problemas que existían anteriormente.

Yo no pongo énfasis en la defensa del tercero. Yo voy a la esencia de nuestro Registro. Nuestro Registro, completamente adjetivo, hace mención de la publicidad como protección hacia los terceros. Lo que yo sostengo es que si publicito un negocio jurídico en gestión, una compraventa, estoy dando un objeto y un dirigismo a esa operación en gestión; pero esa venta no es más que la publicidad de un negocio jurídico en gestión tendiente a constituir un derecho real de dominio. Entonces, si enlazamos las dos situaciones jurídicas, evidentemente, por el principio general de la especialidad o determinación, yo no puedo autorizar una escritura en la que se cambió ese objeto, ese dirigismo. Es decir, cuando el Registro hace la anotación provisional, está haciendo una observación certera; y en el supuesto de que hubiera entrado una medida cautelar con la publicidad de un negocio jurídico equis en gestión y esa publicidad se transformó en zeta, es evidente que la anotación condicional cae en definitiva. Pero el Registro deriva esa situación a la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

apreciación judicial. Ese es el único supuesto donde habría un conflicto. Ahora, en la otra situación, cuando se pide certificación para publicitar un negocio jurídico de compraventa o de permuta y se realiza una hipoteca, es evidente que ha cambiado la constitución del derecho real, que siempre, en el derecho argentino, es extrarregistral. Entonces, el Registro tiene que observar esa situación, porque ese certificado perdió su eficacia. Si no hay terceros, si ese derecho no tiene oponibilidad, nos volcamos al principio general de la prioridad. Si no hay más que esa sola presentación, terminará registralmente inscribiéndose, pero yo advierto que existe una responsabilidad profesional que debe ser purgada de alguna manera.

En cuanto a los montos, es evidente que una demasía o una disminución por virtud de los cálculos o de esas minucias de la operación, no puede ser objeto de observación, pero lo que hay que buscar es si esa operación, por su cambio de monto, no se ha transformado en otro negocio. Yo sostengo el siguiente principio: la facultad calificadora es del escribano. No comparto la idea del escribano Guerrico, porque entiendo que ahí se trata de un caso patológico. Si se ha publicitado un negocio en 10 millones y las partes lo quieren hacer en una cantidad mucho menor, es otro negocio. De cualquier manera, queda librado a la facultad calificadora del escribano. Yo, escribano, no autorizaría ese negocio. Pero si la autorizo he sobrepasado mi concepción sobre lo que es la calificación. El Registro podrá o no observar en ese caso; pero en última instancia, deberá resolver el poder jurisdiccional, donde tendrán que llevarse los antecedentes para demostrar que es la misma operación.

ESC LÜTHY. - La prenotación que significa el certificado es una importante conquista para el notariado. Debemos usarla sabiendo que es una conquista y no abusar de ella, porque cuando nos abusaremos estaremos obrando en perjuicio de ese tercero embargante que puede existir y que, lógicamente, tratará de defenderse anulando nuestra conquista. Las conquistas se defienden limitándonos a lo necesario y no exagerando.

La ley dice que el escribano otorgará la escritura con la certificación expedida a tal efecto. Expedida a tal efecto significa que es para la instrumentación hecha por tal escribano, sobre tal derecho y aproximadamente por tal monto. Si no se cumplen esos tres requisitos, no hay una certificación expedida a tal efecto. Aquí no cabe hablar de la caducidad de una certificación. sino que no existe certificación a tal efecto cuando se realiza otra operación, ante otro escribano y por un monto totalmente distinto.

ESC. HIRSCH. - Parecería que en el tratamiento de estos temas estuviéramos; siempre pendientes de un fantasma que nos está acosando en forma permanente. Dicho fantasma sería el pobre tercero acreedor. Incluso con falta de diligencia para ejecutar su crédito, diría yo. Partiendo de ese fantasma y del problema que se le podría acarrear a ese presunto acreedor, noto en definitiva no hay coherencia en la interpretación que se hace en toda esta problemática. Por un lado, se

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

parte de una base firme en cuanto a determinar la caducidad de la anotación preventiva. Por otro lado, se establece que también se produce la caducidad cuando se requiere la certificación para una hipoteca y luego se celebra una venta, porque está el fantasma que se va a perjudicar. Pero si en vez de solicitarse la certificación para una hipoteca y realizarse una venta, se solicita para una venta y se realiza una hipoteca, parecería que el mal es menor. Si partimos de los supuestos que estamos contemplando, si se requiere certificación para una hipoteca de cinco millones de pesos y luego se realiza una de 50 millones, nos encontramos con que el fantasma se enoja; pero si solicitamos por 50 y la hacemos por cinco, el mal, entonces, es menor.

En definitiva, si no interpreté mal las palabras del relator, en todo esto habría una apreciación que tendría que hacer en última instancia el registrador; es decir, pasar un poco los males, por lo menos yo interpreté que si el mal no era tan grande, a lo mejor pasa.

Partimos también de premisas y de principios como los que se han citado, de que el escribano no podrá autorizar la escritura sin la normal certificación correspondiente. Quiero hacer notar que la norma no trae una sanción en forma expresa; y para mí haciéndome eco de una expresión de un autor alemán en materia de derecho penal, una norma sin sanción es como una campana sin badajo.

ESC. GARCÍA CONI. - Si bien el primer tema ha sido muy cuestionado, con respecto a los otros dos, variación de la operación y del monto, me parece advertir cierto asentimiento en el sentido de que el certificado no puede cambiar de destino. Y a quienes sustentaron esa posición, quiero señalarles que quizás la única manera de asegurar el cumplimiento de las dos premisas en las cuales se llegó a un acuerdo, es precisamente poniendo de resalto la parte primera, el inciso a) del temario, porque debe haber un responsable. En realidad, el Registro contrae un compromiso con destinatario.

Nos insumiría mucho tiempo satisfacer la inquietud del escribano Fontbona, aunque hay sustento legislativo, porque nos dice el texto que la situación registral sola variará a petición del autorizante del acto o del directamente interesado sabemos que esta segunda situación no ocurre. Es la primera la que llega al Registro, el pedido del certificado por el autorizante del acto, que a tenor del artículo 23 debe utilizar el certificado con el fin para el que lo ha requerido, como lo señaló bien el escribano Lüthy, y además la ley exige inclusive la individualización del certificado.

La única manera de que se pueda asegurar que no haya cambio en cuanto al destino, referido a la especie de derecho o al monto de la operación, es que además de la determinación referida al derecho que va a concretarse y al quantum de la operación, exista también con respecto al rogante. Es decir que el principio de determinación debe referirse al sujeto requirente, a la especie de derecho y al monto de éste, con la salvedad que ha sido señalada por el señor presidente, de que no vemos inconveniente en que se utilice el certificado cuando se trata de una operación de menor monto, en el caso de la hipoteca. Con respecto

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

a la venta, cuando hay desproporción entre el monto por el cual fue requerido el certificado y la operación que en definitiva se autorice, creo que podría ser de aplicación el art. 954 del Código Civil y no le aconsejo a ningún colega que escribure por un monto inferior a aquel por el cual pidió el certificado.

Sin querer extenderme demasiado y recordando que esto fue aprobado por unanimidad en la última Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad, quiero señalar que en otros tipos de certificados, como en el número 1 de la provincia de Buenos Aires, de catastro, se especifica con un sello que ese certificado tendrá una aplicación determinada. Es decir que si se lo expide para hipotecar o para anotar una declaratoria de herederos, no puede ser utilizado para otra cosa. Hay precedentes y hay una serie de motivaciones cuya discusión nos demandaría más tiempo del que tenemos ahora.

DR. SCOTTI. - Quiero aclarar un poco las cosas, ante las manifestaciones del escribano Hirsch, porque me parece que no me expresé correctamente. Yo dije que tenía menor gravedad, pero no quise decir con eso que se pudiera burlar la norma, ni tampoco queda a criterio del Registro determinar si es más o menos grave, si el monto es mayor o menor. Quizás podría llegarse a interpretar que esa pequeña diferencia por los gastos no calculados o por error de cálculo en alguna operación podría reconocerse en sede registral; pero de ninguna manera cabe interpretar si es más o menos grave.

Como final, quiero aclarar que en el caso de perderse los efectos de la anotación preventiva no es que el título no sea inscribible. Simplemente se ha perdido la reserva de prioridad. El título se inscribe; por eso, el fenómeno no es tan grave o no se producen tantos casos. Si el título se presenta y no hay obstáculo en el Registro, aunque se haya perdido la reserva de prioridad, el título se inscribe. El fenómeno de que haya oponibilidad no es tan común. De modo que no es tan grave la situación. Por otra parte, referido al problema del cambio de monto o de operación por voluntad de las partes, evidentemente, nos encontramos ante un negocio jurídico distinto. Entonces, aquel que cambió el negocio correrá el riesgo de que se le diga que tiene que pedir nuevo certificado. En realidad, no ha perdido nada. Si él quiere cambiar tendrá que usar un nuevo certificado y la operación se podrá realizar. Lo que puede suceder es que en el ínterin llegue alguna oponibilidad al Registro pero el que quiere cambiar de negocio tiene que correr ese riesgo.

ESC. FONTENLA. - Quiero hacer una reserva con respecto a lo dicho por el escribano Lüthy, quien ha manifestado categóricamente que la ley registral es una ventaja para el notariado y que no debemos abusarnos de ella. Discrepo totalmente con esa afirmación. En primer lugar, entiendo que la ley es un beneficio para los contratantes; y en segundo lugar, cuando disentimos con respecto a que un certificado solicitado por un escribano pueda ser utilizado por otro, no estamos pensando en abusarnos para obtener un beneficio personal, sino simplemente estamos midiendo la realidad. Si yo pudiera obtener un certificado en

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

tres horas, no habría ningún problema en requerir otro certificado; pero normalmente un certificado demora de tres a cuatro días hasta cualquier tiempo. Entonces, cuando sostenemos eso, no estamos pensando en el beneficio propio, sino en el de los contratantes.

Y ya que se habla del campo patológico, pregunto: ¿Qué pasa si el escribano que pidió el certificado muere? Quiero decir que los contratantes, que ese día tienen que otorgar la escritura de la cual puede depender todo su patrimonio, se ven en la necesidad de esperar que transcurran seis, diez o veinte días, si la matrícula se extravió, para obtener el certificado que los habilitará a fin extender el acto.

En definitiva, creo que es una conquista notarial en cuanto ha sido elucubrada por notarios distinguidos, pero no en beneficio de los notarios, sino en beneficio de los contratantes.

DR. SOLARI. - Lamento que haya muchas inquietudes que han quedado flotando, pero debemos pasar al punto referente al bien de familia.

DR. SCOTTI. - El problema del bien de familia nos abre otra vez dos puntos de vista distintos. El inciso a) dice: "Si un inmueble constituido en bien de familia puede ser desafectado y enajenado simultáneamente, o si por el contrario la desafectación debe ser previa". En este aspecto existen dos criterios: Algunos sostienen que la simultaneidad entre la desafectación y la venta es posible, y otros dicen que no, que la desafectación debe ser previa.

El que habla suscribe esta última tesis, basado en textos expresos de la ley y del reglamento. Debe hacerse un poco de historia en esta materia y leerse un poco los textos. Hasta el 13 de noviembre de 1967 la actividad notarial en esta materia no existía en la Capital Federal. Regía plenamente la ley y el reglamento. La ley dice categóricamente que la inscripción del bien de familia, y por ende cualquier otra anotación relacionada con el mismo, tiene efectos a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble. Esto de por sí tiene un nivel bastante serio en cuanto a la tesis que se sustenta. A esto hay que agregar los artículos 49 y 50, que facultan a la autoridad de aplicación, que por decreto 2513 en la Capital Federal es el Registro de la Propiedad, a apreciar las causales y los beneficios o inconvenientes que puede producir en el ámbito familiar y en el ámbito de los beneficiarios esa afectación o desafectación del bien de familia. Tanto es así que el art. 50 establece todo un recurso contra la decisión de la autoridad de aplicación. De manera que mal podría operarse sobre un inmueble afectado al régimen del bien de familia si la desafectación depende de la decisión de una autoridad, porque entonces estaríamos lanzando al mercado un inmueble que no está en condiciones dado que ha sido constituido en bien de familia.

Esto es fundamental. Observen ustedes que podría llegar al Registro simultáneamente una desafectación y una inscripción de compraventa, y la autoridad de aplicación rechaza esa desafectación. ¿Cómo quedaría la compraventa? Repito que esto es para mí fundamental y me decide a enrolarme en esa tesis.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

La otra tesis sostiene que, como está todo hecho en sede registral, todos estos documentos gozan de la retroactividad prevista por la ley 17801. Esta tesis sería muy agradable para el movimiento de estos elementos; pero se topa con esa facultad del Registro de calificar esa desafectación. La otra causa es que la ley radica exclusivamente en sede registral la constitución y desafectación del bien de familia. Por una resolución del Registro se autorizó que el acta, el acta y no otra cosa, se pudiera instrumentar en sede notarial; pero para que ella tenga efectos, tiene fatalmente que llegar al Registro y ser analizada por la autoridad de aplicación. A esto se puede oponer el argumento de que los efectos retroactivos podrían resolver el problema. Yo no he encontrado la solución, a pesar de la buena voluntad que pongo para dar cabida a esta segunda tesis.

DR. SOLARI - Quisiera conocer la opinión del relator acerca de si la sanción de la ley 17801 en alguna medida no ha modificado la ley 14394 en esta materia.

La ley 17801, en el inciso c) del art. 2º establece que los Registros inscribirán, entre otros documentos, "los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales". Creo que aquí está el bien de familia. Siendo así, podría pretenderse que el régimen de la ley 17801, que es, como lo dice ese mismo artículo, para su oponibilidad a terceros, está introduciendo una modificación. Es decir que ya no sería la inscripción el acto único, sino que la inscripción es a los efectos de la oponibilidad a terceros, no para que nazca el derecho, como resultaría de la ley.

DR. SCOTTI. - Yo, personalmente, entiendo que la ley registral, de carácter general, no ha modificado las instituciones especiales, nada ha modificado al dominio si no hubiera sido por el art. 2505 del Cód. Civil. Nada ha modificado a la hipoteca, dado que su régimen está establecido en otro lugar. Lo mismo con respecto a todos los derechos, que tienen su naturaleza, su forma de proceder, su actividad, al margen de la ley. Lo único es que es necesario inscribirlos. No veo que en este caso pueda modificarse la ley específica, porque tenía que haberse dicho expresamente. Tanto es así que cuando quisimos regular dentro del ámbito de la Ley Nacional de Registros a la hipoteca, en cuanto a sus plazos de inscripción y demás, esa circunstancia nos fue negada por una cuestión fortuita. Evidentemente, quedó al margen. Yo no creo que pueda llegarse a modificar esto. Es posible llegar a considerar que podría tener efecto retroactivo la inscripción, pero no podemos sacarle al Registro la facultad calificadora que tiene en primera instancia en esta materia. Eso no lo puedo sacar de la ley.

ESC. ORELLE. - La facultad que tiene el Registro, concedida especialmente por el decreto reglamentario de la ley del bien de familia, en cuanto es autoridad de interpretación, no significa que esa autoridad que se le confiere sea con carácter general. Esto es, podrá intervenir, junto con las demás instituciones que tienen igual facultad, para establecer en cada momento, por ejemplo, los requisitos, montos, beneficiarios del bien de familia. Creo que ése vendría a ser el ámbito

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

exacto de la facultad del Registro, pero no entiendo esa facultad en cuanto se refiere a casos particulares.

Voy a concretar. Si se realiza una afectación de un bien al régimen del bien de familia y se cumple con los requisitos que marca la ley, en cuanto a beneficiarios, montos y demás elementos que hacen admisible esa afectación, ¿qué otra posibilidad quedaría al Registro en cuanto a ese análisis? ¿Este análisis no es simplemente verificar que esos elementos han sido cumplidos? Más aún, en el caso de la desafectación, bastaría con el consentimiento de las personas que deben, juntamente con el titular, prestar su conformidad para que se realice esa desafectación. No comprendo qué otro elemento puede estar a la decisión del Registro para denegar esa inscripción, que es lo que en alguna medida permitiría o impediría que se haga en forma simultánea con otro acto.

DR. SCOTTI. - El concepto de autoridad de aplicación es más amplio El art. 4° del decreto dice que "el Registro de la Propiedad de la Capital Federal es la autoridad competente, administrativa y de aplicación...". Si fuera administrativa solamente estaría dentro del control de los requisitos; pero al hablar de aplicación quiere decir que actúa en el análisis y calificación del contenido mismo del asunto. Observen ustedes que el art. 49, inc. a) dice: "La desafectación procederá a instancia del propietario con la conformidad de su cónyuge, o si éste fuere incapaz se admitirá el pedido siempre que el interés familiar no resulte comprometido". ¿Quién analiza, comprueba y decide si ese interés familiar está o no comprometido? La autoridad de aplicación No hay otra vía, no hay otro camino.

ESC. ORELLE. - En el primer supuesto, cuando no está ese caso de excepción, que evidentemente se le acuerda al Registro la facultad, ¿qué otro impedimento podría determinar una denegatoria?

DR. SCOTTI. - Yo no lo encuentro y por eso permitimos que las cosas se desarrollen así, sin ningún problema. No lo practicamos esto, de ninguna manera: pero puede producirse el caso y entonces resulta un terreno peligroso.

UN SR. ESCRIBANO. - ¿Cómo puede decir el Registro que el interés familiar está comprometido?

DR. SCOTTI. - Evidentemente, es muy difícil, estamos de acuerdo; no lo va a poder decir nunca.

DR. SOLARI. - No debemos olvidar que estamos en el análisis general. Como el relator es al propio tiempo director del Registro de la Propiedad, nos sentimos tentados de averiguar a través de él la opinión del organismo Pero podemos ampliar el panorama y dar nuestra opinión, que si coincide con la del Registro, mejor, y si no, trataremos de encontrar mejores argumentos.

ESC. LÜTHY. - Evidentemente, la ley tiene fallas de redacción y una de ellas es la palabra inscripción en el art. 44. En el art. 42 dice que el bien de familia se gestionará en jurisdicción nacional ante la autoridad que establezca el Poder Ejecutivo Nacional y en las provincias donde lo

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

establezcan las legislaturas. En el art. 46 habla de la constitución e inscripción del bien de familia como dos cosas distintas. En el art. 47 lo mismo, como si fueran cosas diferentes. En el art. 48 habla de la desafectación del bien de familia y la cancelación de la inscripción como consecuencia de esa desafectación. A través de estos preceptos colegimos que son dos cosas distintas: una, la afectación o desafectación y otra, la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Estamos aquí en la misma situación de cualquier otro derecho real o medida precautoria, que nace en sede judicial o notarial y luego se inscribe en el Registro. Este puede nacer, no sólo en sede judicial o notarial, sino en la sede administrativa que fije la autoridad en cada jurisdicción. La provincia de Córdoba ha dispuesto que sea en la Dirección de Rentas, y en cada delegación de la Dirección de Rentas se constituye el bien de familia, que luego va al Registro para su inscripción; como allí no se confunden los organismos, se ve claramente que hay dos actos: uno es el acta de constitución en sede administrativa, Dirección de Rentas, y otro es la inscripción, el registro. A nosotros nos surge la confusión porque en la Capital Federal, y al principio en la provincia de Buenos Aires, el bien de familia se constituía mediante un acta labrada ante el director del Registro de la Propiedad, el que asumía una doble función, porque además de la afectación y desafectación del bien, inscribía ese acta autorizada por él mismo. Pero son dos momentos y dos cosas distintas.

El tema ya fue discutido bastante ampliamente en una mesa redonda que se celebró con motivo de la Jornada Notarial Bonaerense. Si me permiten, voy a leer un resumen de las opiniones vertidas por quienes intervenimos en ella.

"El escribano García Coni alegó de que el bien de familia toma forma de inembargabilidad, o sea de embargo en favor del patrimonio familiar. Como es posible disponer de los bienes embargables, también es posible disponer del bien de familia.

"El escribano Fontbona agregó de que el bien de familia en el Registro es una anotación preventiva y como tal no afecta la capacidad de disponer.

"El escribano Rubén Gallard dijo que la intención del legislador ha sido defender la familia y no dificultarle su desenvolvimiento. No puede entonces crear incapacidades contrarias al interés familiar. Como solución práctica, los esposos podían otorgar poder irrevocable para desafectar en el momento de prometer la venta.

"El señor Lafitte, representante del Registro de la Propiedad de La Plata, dijo que la posición del Registro de la Propiedad es de que el bien de familia se constituye en el Registro de la Propiedad, y que mientras subsista la inscripción existe una incapacidad absoluta de disponer fundado en interés de orden público. Admite que los argumentos expuestos pueden justificar un cambio de ideas.

"El Registro de la provincia de Buenos Aires, aunque su director dijo entonces lo contrario, sigue despachando certificados que ahora

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

previenen expresamente que el bien se halla fuera del comercio y que no podrá enajenarse sin que, previamente, se encuentre inscrita su desafectación.

"El doctor Falbo dijo en aquella ocasión que se trata de una autolimitación de la capacidad del titular del dominio en beneficio del núcleo familiar, que no impide disponer ni prometer disponer, siempre que se cuente con la conformidad del cónyuge.

"Finalmente, mi argumento fue que el bien de familia se constituye por acta notarial o por acta administrativa en el Registro de la Propiedad o en las delegaciones de la Dirección de Rentas, según las jurisdicciones. El acta hace válida la constitución entre las partes, esposos, etc. Luego se inscribe. Dicha inscripción le confiere derechos contra terceros. Al desafectarse sucede lo mismo. Por lo tanto, los esposos pueden disponer, otorgando simultáneamente el acta de desafectación. Igualmente podrán prometer desafectar y firmar simultáneamente el boleto de compraventa.

ESC. HIRSCH. - El doctor Scotti nos planteó una reflexión, preguntándose qué es lo que sucedería en el caso de que fuera rechazada la desafectación y se hubiere simultáneamente vendido; es decir, qué pasaría con la venta. A mi vez, pregunto si no correspondería en ese supuesto una inscripción provisional. Segunda pregunta: De conformidad con lo que establece la ley registral, ¿no entraría en juego en ese supuesto el principio del tracto sucesivo, tracto abreviado?

ESC. CERÁVOLO. - Yo entiendo que es fundamental no perder de vista cuál es el interés jurídico protegido por la norma. Evidentemente el interés jurídico protegido es el familiar. Cuando el titular del dominio, con el consentimiento del cónyuge, desafecta, lo hace porque está ejerciendo un derecho, está ejerciendo una prerrogativa jurídica. De manera que es su sola voluntad y la de su cónyuge la que cuenta. El hecho de que el Registro pueda observar por no haberse cumplido determinado requisito, no hace más que paralizar la inscripción del acto simultáneo, la compraventa por ejemplo, que se soluciona, como acaba de manifestar el escribano Hirsch, mediante la inscripción provisional. Pero la desafectación en este caso, depende única y exclusivamente de la voluntad del titular del dominio y de su cónyuge. Aun cuando puedo admitir que la afectación del bien de familia si tenga efectos a partir del momento de su inscripción, no lo admito en cuanto a la desafectación. ¿Qué otro interés jurídico se está protegiendo? No puede ser el interés de los terceros, porque al contrario, a los terceros les puede interesar la desafectación.

ESC. FONTBONA. - Yo vuelvo con mi vieja tesis de que es una anotación preventiva, y como toda anotación preventiva tiene efecto a partir de su asiento. Cuando se produce en sede extrarregistral, cuando se produce de voluntad de desafectar, los efectos son a partir del tratamiento en el Registro. No quiere decir esto que deba considerarse en forma coetánea e inseparable, o como si fuera un solo acto. Primero se califica, luego se produce la voluntad de desafectación, después entran las otras

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

situaciones. Si se produce una observación, es evidente que es el mismo caso de un embargo. Un embargo librado por el poder jurisdiccional también podría ser observado, o podría no ser observado. Quiere decir que si nosotros enfocamos el problema desde el punto de vista de la naturaleza jurídica de la anotación preventiva, nos gobernamos perfectamente bien. Yo no comparto, y digo que es una aberración, la afirmación de que la anotación preventiva lo saca del comercio. Ni siquiera las anotaciones preventivas más fulminantes lo sacan del comercio y menos lo excluyen del patrimonio del titular.

En segundo lugar, toda anotación preventiva, tanto sea para su anotación como para su desafectación, produce efectos desde el momento en que se haga el asiento respectivo. El primero, positivo, es el del asiento de la anotación, ya sea del embargo o de cualquier anotación preventiva; y el segundo es el de la cancelación. Es indudable que si nosotros nos manejamos con ese juego de principios y con la naturaleza Jurídica de la anotación preventiva, no habrá inconveniente alguno.

Yo pregunto, aunque es una situación un poco original, si un señor que tiene constituido un bien de familia lo vende con el consentimiento de su mujer y le promete al comprador que lo va a desafectar, ¿ese acto que llega a la sede registral sería nulo? No; lo que pasa es que no integró toda la obligación de hacer que tenía.

Además, tenemos siempre que deslindar los campos. Una cosa es el contrato y otra cosa es la constitución del derecho real. Una cosa es la anotación preventiva en sede jurisdiccional o en sede extrajurisdiccional, o sea jurisdicción voluntaria, y otra cosa es el negocio causal.

Si nosotros nos manejamos con ese juego de principios no hay problema. El efecto retroactivo no me alarma, porque de acuerdo con nuestro Código Civil los derechos reales no se constituyen en el Registro, sino que se constituyen en sede extrarregistral. Yo no veo ningún conflicto registral y no creo que haya problemas.

ESC. GARCÍA CONI. - En la primera parte de la discusión, referida a los certificados, mi coincidencia con el doctor Scotti es total y amplia. Lamento que en la segunda parte, al referirnos al bien de familia, debamos disentir.

Quiero señalar que la requisitoria que nos ha convocado a esta sesión ha tenido la virtud de que algunos quisiéramos reexaminar y reelaborar nuestros conceptos en esta materia. Es verdad que en el Registro de la Propiedad de La Plata hasta ahora se considera que la constitución y desafectación del bien de familia se produce en sede registral; confieso que me resulta sumamente difícil, y hay en ello algo así como un respeto reverencial, modificar la consuetud de ese Registro, por cuanto tengo un gran respeto por mi antecesor. Pero debo apartarme de la posición asumida hasta ahora y quiero hacer el anuncio de que, en lo sucesivo, va a ser posible desafectar el bien de familia y hacer la venta simultáneamente en determinadas condiciones y con una salvedad que es sumamente importante.

El punto primero de esta parte del temario pregunta si el bien constituido

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

en bien de familia puede ser desafectado y enajenado simultáneamente, o si por el contrario la desafectación debe ser previa. Yo diría que esta frase está trunca, porque es obvio que la desafectación siempre debe ser previa. Lo que se ha querido significar es si la cancelación debe ser previa. Acaba de ser señalado - lo dijo el escribano Lüthy - que en varios pasajes de la ley se distingue entre la constitución y la inscripción del bien de familia, y también se hace una distinción entre la desafectación y la cancelación del asiento.

Debiéramos señalar que, en realidad, esto no nos autoriza a significar que, en lo que al bien de familia se refiere, nuestro Registro sea o no constitutivo, porque el carácter de constitutivo o no del Registro se refiere a la génesis del derecho real exclusivamente. Aquí no se trata de un derecho real, sino de una afectación a un derecho real que es el dominio. Evidentemente, el bien de familia no puede ser enajenado sin que pierda su carácter de tal. Pude sí ser gravado, y ésta es la gran ventaja que se introdujo con respecto a la fracasada ley del hogar, que además de que debía hacerse por trámite judicial, era necesario que el bien estuviera libre de deudas, y eso en la práctica era imposible de cumplimentar.

Los casos de desafectación están enumerados de modo no taxativo en el art. 49. Yo creo que la constitución del bien de familia es un proceso reversible. El constituyente puede, sin necesidad del previo consentimiento del Registro, proceder a la desafectación del bien de familia, que quede bien claro, señor presidente, que he dicho el constituyente y no el propietario.

También convendría señalar, y algo de esto nos dijo el relator, que si bien el registrador, dentro de su rol específico, debe circunscribirse el examen de las formas externas y a la concordancia de los asientos, según reza el art. 8° de la Ley Nacional de Registros, en cambio, aquí está actuando con otro carácter adicional y como autoridad de aplicación sí puede incursionar en el negocio. Es decir, es el llamado a terminar si se han cumplimentado o no los requisitos que permiten la viabilidad del bien de familia. Pero una vez constituido éste, con la firma de su cónyuge, puede el constituyente dejarlo sin efecto. Ese es el supuesto que estaría contemplado en el inc. a) del art. 49, que luego enumera otras modalidades, en cuya virtud pueden quedar sin efecto el beneficio y las obligaciones consecuentes al bien de familia.

Pero también cabe destacar que hay otras causales no enumeradas, como podría ser, por ejemplo, la pretensión de constituir más de un bien de familia. En ese caso, evidentemente - la ley lo contempla en forma expresa -, el interesado debe optar y si no lo hiciera en el tiempo que se le fija para ello, quedará nada más que como bien de familia aquel que originariamente haya constituido.

No comienzan los efectos en el Registro. Sabemos que la ley 14394 no se caracteriza precisamente por la buena técnica parlamentaria. Eso ha sido motivo de diversas críticas. La frase del art. 35, cuando dice que produce efectos a partir de su inscripción en el Registro Inmobiliario, no tiene el alcance que se le podría atribuir, si se lo considera

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

aisladamente. Hay que hacerlo concordar con el resto del articulado. En primer lugar, la expresión "efecto", puesta en singular, no es la correcta. Podríamos señalar varios efectos y también que algunos de ellos son completamente prerregistrales.

El art. 37 establece que no podrá haber enajenación del bien de familia, por supuesto mientras mantenga su condición de tal. En cambio, podrá ser gravado con la conformidad del cónyuge. De alguna manera, el art. 1277 del Cód. Civil está introduciendo una variante, de modo tal que aun para constituirlo se requeriría el consentimiento del cónyuge. Desde luego que para desafectarlo también. Pero aquí debe señalarse que, en realidad, quien debe suplir a la voluntad negada por el cónyuge, a diferencia del art. 1277, no sería en este caso la autoridad judicial.

Aunque esto parezca exagerado, aun cuando no se trate de la residencia de la familia y no haya hijos menores o incapaces, en el supuesto del bien propio, no olvidemos que esa institución no se refiere sólo a la casa habitación, sino también a la explotación del negocio familiar, y eso sigue siendo atributivo de la autoridad de aplicación. Es decir, aun cuando se tratara de un bien propio y no hubiera hijos menores o incapacitados, si en ese bien de familia se explota un negocio, la autoridad de aplicación es la que debe determinar si procede o no la desafectación.

Pero yo adelanté una salvedad. No basta ser propietario del bien de familia para proceder a la desafectación. Eso es atribución del que lo haya constituido. Tiene que ser así, porque si el propietario fuera un sucesor del constituyente y procede a la desafectación sin la autoridad de aplicación, quedaría burlada la exención del impuesto a la transmisión gratuita de bienes, cuando se produce antes de que se cumplan los cinco años. Por ese motivo interpreto que es posible en sede notarial proceder a la desafectación, pero siempre y cuando la efectúe el mismo propietario que constituyó el bien de familia. Si fuera un sucesor, podría entonces burlarse la norma referente al impuesto a la transmisión gratuita de bienes.

Con respecto al distingo del momento en que se producen los efectos, deseo señalar que hay un efecto de exención impositiva que es totalmente prerregistral. Todo lo vinculado con las certificaciones para el bien de familia está liberado del pago de impuestos. La intervención de profesionales es otro de los efectos que se producen antes del acceso del documento al Registro donde debe anotarse. En cambio, hay efectos que comienzan con la inscripción, como sería la inembargabilidad. Además, existen efectos que pueden ser posteriores a la inscripción, como sería precisamente la exención impositiva. Con respecto al nacimiento del derecho fiscal por la transmisión gratuita de bienes y a la intervención de profesionales letrados que hayan de intervenir en el sucesorio, esto puede tener lugar con posterioridad a la inscripción del bien de familia en el Registro.

La ley contempla la posibilidad de que el bien de familia se determina por testamento. En ese caso, el testador puede constituir determinado

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

bien de familia, dejarlo sin efecto por voluntad unilateral, y así sucesivamente hasta que se produzca el deceso. Ese bien de familia tendrá carácter de tal, como lo ha declarado la jurisprudencia, para la autoridad de aplicación.

Deseo referirme ahora a algunos fallos que se relacionan con esta cuestión, uno de ellos es de la Cámara Nacional en lo Civil de la Capital, sala E, que declaró que "Si en el testamento se constituyó el bien de familia, debe entenderse que el inmueble tiene esa condición aunque no hubiese sido inscripto". Este fallo ha sido publicado en El Derecho, del 7/11/68.

Otro fallo, de la Cámara de Apelaciones en lo Civil de Mar del Plata, de 13/10/64, y citado por la escribana Lía Huertas de Camaño en su trabajo sobre "Bien de familia", que presentó a la XII Jornadas Notariales Bonaerenses, nos dice que "si con posterioridad a la afectación del inmueble como bien de familia, ambos cónyuges lo prometieran en venta al actor por medio de un boleto, esa convención autoriza a considerar que, a los simples fines cautelares, se está ante un supuesto de desafectación voluntaria que permite anotar a su respecto el embargo pedido" Por supuesto, a la fecha de ese fallo no había adquirido el boleto de compraventa la actual relevancia que le confieren los arts. 1185 bis y 2355 del Cód. Civil.

El tercer fallo que quiero citar es de la Cámara Primera de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Mercedes, que al referirse a una norma del Cód. Fiscal determina que acerca del bien de familia constituido debe interpretarse en armonía con la ley de fondo, pues ésta exige la constitución y la inscripción, y no interesa que las normas locales prevean otras formalidades y unifiquen o confundan ambos actos.

DR. SOLARI. - A todos los que han expresado su opinión, muchas gracias a los que por razones de horario no podemos escuchar, mis disculpas y para el relator nuestro aplauso.

- Aplausos.

DR. SOLARI. - Queda levantada esta sesión de ateneo del Instituto Argentino de Cultura Notarial.