

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

LA FE DE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS JAQUEADA (*) (299)

FRANCISCO FERRARI CERETTI

Los instrumentos públicos, estando en condiciones regulares, prueban por si mismos su carácter de tales. Es éste un principio fundamental. Existe la presunción de que el instrumento público ha sido realmente otorgado por el oficial público que aparece suscribiéndolo y que la firma y el sello de éste son auténticos; en otros términos, existe la presunción de la autenticidad del instrumento público. Como decía Demoulin: *acta probant se ipsa* (los instrumentos públicos se prueban por si mismos).

La ley, al establecer que el instrumento público se presume auténtico, ha erigido en principio lo que de ordinario o habitualmente sucede; ha ajustado la ley a la realidad.

Para que los actos sean válidos es preciso que se hayan llenado las formas prescritas por las leyes, bajo pena de nulidad. Esos requisitos con carácter general, los determina el Código Civil en el Libro II, Título III, Sección II y, en particular, para las escrituras públicas en el Título IV de esa misma Sección. La fe debida a las escrituras públicas es igual para todas; no así sus efectos, es decir, los derechos y obligaciones que nacen del acto. El autor del documento imprime a éste la fe que el Estado ha depositado en él. Esa fe no pertenece más que al profesional que ejerce la función pública notarial, a la que la ley acuerda su confianza y consagra su testimonio.

En mérito de la autoridad del autor, los instrumentos públicos tienen el carácter de indubitabilidad, mientras no sea redargüida de falsedad la existencia de los hechos que el autor asegura han pasado ante él. Si cumple las formas regulares, el instrumento público está cubierto por la fe pública que la ley le atribuye.

Es una función inherente a la soberanía, y el notario es la persona en quien el Estado delega esta función soberana. El Estado ha creado este ministerio público del escribano, que es, a tales fines, el depositario de la soberanía nacional, como el banco emisor es el depositario del sello o cuño de la moneda soberana.

Esa calidad pública es la que acuerda a ciertos documentos autenticidad y eficacia.

En la provincia de Buenos Aires, no ya por ley, sino por una simple "Disposición Técnico Registral" N° 4/78, sustituida por la N° 16/79 el Registro de la Propiedad se ha atribuido funciones legislativas reservadas por la Constitución al Congreso Nacional y ha implantado unos llamados "folios de seguridad".

Por dicha disposición, las escrituras públicas que son presentadas a los efectos de inscripción del dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, aunque reúnan todos los requisitos que la Constitución y el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Código Civil determinan para que tengan validez imperativamente, deben ser acompañadas del "folio de seguridad".

Los fundamentos que se dan no resisten el más leve análisis. La protección que se pretende, aparte de atentar contra principios constitucionales y contra el Código Civil, es inocua. La falsificación de una escritura pública requiere la falsificación del sellado de actuación, además de la firma y el sello del escribano. Semejante falsificación es rara en nuestro medio y, además, constituye un delito.

Es de presumir que quien se decide a falsificar el sellado especial en que deben extenderse las escrituras públicas, la firma y el sello del escribano, no se detendrá en falsificar el "folio de seguridad". Esa disposición del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, única jurisdicción en que se ha implantado, es inconstitucional, incurre en exceso y, con el pretexto de una protección que no es tal, pone en tela de juicio la validez de las escrituras públicas.

Esto es grave, porque la autenticidad de las escrituras públicas es un principio que tiene entidad universal. La mencionada disposición incurre en su articulado en una serie de contravenciones atentatorias del Código Civil, que la índole de este trabajo nos impide tratar en este lugar.

* * *

La Constitución Nacional, al establecer la fe de que gozan los actos públicos y procedimientos judiciales de una provincia en todas las demás, ha consagrado en forma invariable la igualdad de todas, no sólo del punto de vista de sus poderes, sino de los derechos de los ciudadanos de cada una.

El Congreso ha sido facultado para dictar leyes generales que determinen cuál será la forma probatoria de esos actos y procedimientos judiciales y los efectos que producirán. Si no fuere así, la legislación de una provincia podría anular los efectos de la de su vecina, sembrando el caos en las relaciones políticas y civiles de gobiernos y gobernados.

En uso de esa facultad especial, el Congreso dictó las leyes 44, 5133 y decreto - ley 14983/57, sobre autenticación de los actos públicos y procedimientos judiciales; de esa manera ha cumplido el mandato constitucional.

Los instrumentos que se presentan a las autoridades competentes, legalizados de acuerdo con las leyes locales, "merecerán la fe y surtirán los efectos legales" como dice la norma fundamental.

Las leyes que pueden dictar las provincias, en esta materia, son siempre subsidiarias, dependientes de la citada facultad acordada al Congreso Nacional para dictar la norma a que se deben acomodar las leyes locales.

El orden común con fundamento en la soberanía nacional impone restricciones a las provincias y a la Nación. Impone restricciones a las provincias en cuanto les estorba legislar de manera contraria a la legislación nacional, con cualquier pretexto o forma, a la circulación de los bienes y de los documentos que los representan jurídicamente. Impone también

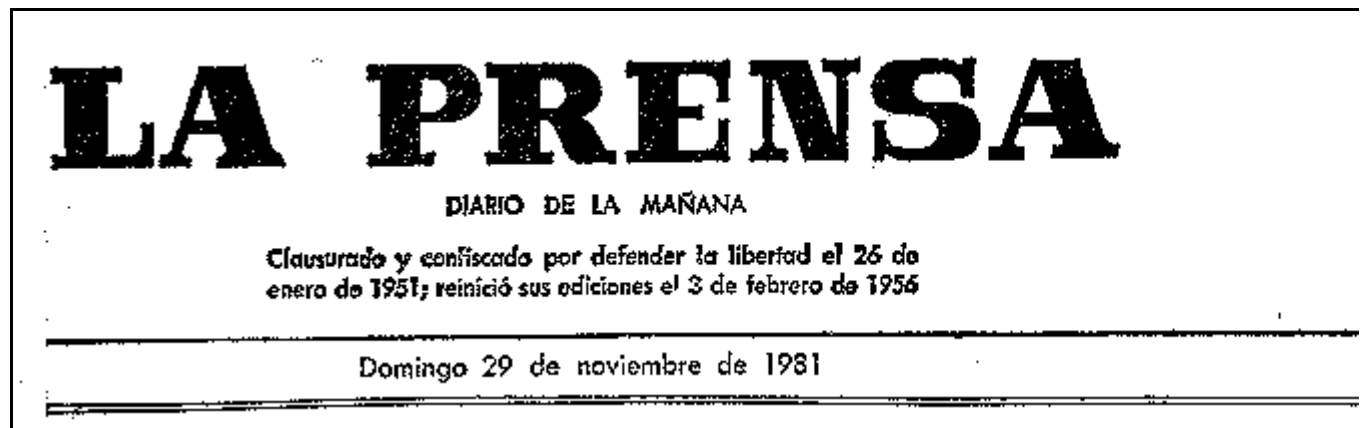
REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

restricciones a las autoridades federales, desde que las reglamentaciones que dicten no pueden alterar los principios, derechos y garantías protegidos por la Constitución.

En esta forma está garantizada la unidad nacional por las leyes de reciprocidad que obligan a las provincias a prestar fe a los actos públicos de las demás.

La sana doctrina constitucional indica que la Administración Pública carece de facultades discrecionales o arbitrarias frente al derecho de los particulares, como lo tiene resuelto la Cámara Civil 2º de esta Capital, el 1º de mayo de 1919 (J.A., III - 384).

Por estas consideraciones, el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires debe dejar sin efecto la disposición motivo de este trabajo. Existe algo fundamental que no debe marginarse bajo ningún concepto: "sin fe pública notarial, el notariado carece de razón para existir".



Facsimil del diario "LA PRENSA":

El centenario del Registro de la Propiedad

Francisco Ferrari Ceretti

La ley 1.144 del 6 de diciembre de 1881, de organización de los tribunales, en sus artículos 215 a 286, mandó crear y reglamentó el funcionamiento de una Oficina de Registro de propiedades, hipotecas, embargos e inhabilitaciones en la capital federal.

Hoy se cumple el centenario de ese singular acontecimiento, que regula todo lo referente al registro de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre los inmuebles.

Es de advertir que ni el Código Civil ni esa ley crearon el Registro de Hipotecas, pues éste funcionó aquí desde 1796, como se constata en el Libro de Inscripciones.

Su funcionamiento desde la época colonial es debido a las reales cédulas

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

del 9 de mayo de 1778 y del 16 de abril de 1785, que hicieron extensiva a América la instalación de estos oficios de anotación de hipotecas con el propio fin y las mismas reglas dispuestas en la Pragmática de don Carlos y doña Juana, a petición de las Cortes de Toledo de 1539, que puso en vigencia Carlos III, el 31 de enero de 1768 en la Península.

La preocupación de nuestros hombres públicos, de la necesidad de contar con un registro de las propiedades está demostrada por el decreto del 2 de septiembre de 1852, dictado por Urquiza y Luis J. de la Peña, después de Caseros y antes de la sanción del Código Civil, constituyendo la Municipalidad de la ciudad de Buenos Aires.

En él se dispuso que corresponde a la Comisión de Hacienda, "el registro de los títulos y clara posesión en propiedad de las casas, edificios públicos, postas y abrevaderos necesarios a las inmediaciones de la población".

* * *

Tanto la ley 1.144, como su modificatoria 1.893 del 2 de noviembre de 1886, organizaron el Registro como una oficina de carácter privado, a semejanza de una escribanía común.

Fue por ley 4.087 del 24 de julio de 1902, ordenando afectar a la construcción del Palacio de Justicia el producido de esta oficina, que el Estado administraría por su cuenta a partir del 19 de enero de 1903, que se la puso bajo la directa dependencia del Ministerio de Justicia.

Ello, sin perjuicio de la Superintendencia conferida a la Cámara de Apelaciones en lo Civil, por los artículos 102, 103 y 283 de la citada ley 1.893; Acuerdos de las citadas Cámaras del 27 de octubre de 1908, 5 de mayo de 1922 y 20 de mayo de 1935 y decreto del Poder Ejecutivo suscripto por Victorino de la Plaza y Juan M. Garro, del 9 de mayo de 1912. Por tanto el funcionamiento del Registro muestra dos épocas bien diferenciadas de 1881 a 1902 como oficina privada y de 1903 hasta la fecha como oficina pública.

A través de tan extenso período ejercieron su dirección: 1ª época: explotación privada Roque Sáenz Peña 1882 - 1887: Carlos Roseti, 1887 - 1902.

2ª. época: oficialización del Registro desde 1903: Francisco Antonio Berra, 1902 - 1906; Horacio Beccar Varela, 1906 - 1908; José Bianco, 1908 - 1924; Ramón Feliciano Ledesma (h) 1924 - 1939; Juan Francisco de Larrechea 1939 - 1950; Roberto Pablo Christensen, 1950 - 1956; Juan Pablo López Herrera, 1956 - 1966; Edgardo Augusto Scotti desde 1966.

Los Registros de la Propiedad fueron largamente cuestionados por inconstitucionales.

Para nuestro Código Civil, la trasmisión de los derechos reales se opera con la base de dos presupuestos. El título y el modo - esto es, el gran principio de la tradición que la sabiduría de los romanos estableció - son hábiles con suficiencia para la trasmisión de los derechos.

La nota al artículo 3.203 del Código Civil es suficientemente explicativa respecto de la inconveniencia de crear a la fecha de la sanción del Código

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Civil - 1869 - la incorporación de estos Registros.

El codificador admitió que con el mayor valor que fueran tomando los bienes territoriales se irían regularizando las deficiencias de que adolecían los títulos de propiedad y podría llegar el día que pudiera aceptarse la creación de esas oficinas.

Para el Código, la escritura pública seguida de la tradición es el título creativo del derecho del comprador.

La inscripción en los Registros Públicos no bonifica los defectos de que adolezcan los títulos.

El disenso entre lo dispuesto por la ley de fondo y la norma creadora de los Registros fue motivo de extensas y fundadas discusiones doctrinarias y de resoluciones jurisprudenciales sobre la constitucionalidad de éstos.

La modificación introducida por la ley 17.711 al artículo 2.505 del Código Civil y la simultánea sanción de la ley registral 17.801 han puesto fin a esas discrepancias. Hoy no se discute la constitucionalidad de estas oficinas.

En principio la reforma de la ley 17.711, creó un serio problema para la movilización de los bienes inmuebles. En efecto, al disponer que la adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles sólo se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda, y que: "Esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas", impedía la realización simultánea ante distintos funcionarios.

El inconveniente fue resuelto mediante la sanción de la ley complementaria del Código Civil 17.801, que comenzó a regir en la misma fecha de vigencia de la reforma de aquél (1º de julio de 1968).

Dispuso la ley complementaria que: "para su oponibilidad a terceros, publicidad y demás previsiones de esta ley, en los mencionados registros se inscribirán los documentos que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles".

Quedó de esa manera establecida la constitucionalidad de los Registros y salvados los inconvenientes de las operaciones simultáneas, lo que de no haberse subsanado, hubiera ocasionado la paralización de esas operaciones que continuamente realizan las instituciones bancarias, financieras y también los particulares.

Sin alterar el sistema de Código Civil, el tráfico jurídico tiene vía libre y las mutaciones son inscriptas sin trabas.

Dicha ley ha solucionado otros problemas al disponer que: "no es necesaria la previa inscripción a los efectos de la continuidad del tracto, a) cuando se trate de operaciones contraídas en vida por los causantes, b) en los casos de cesiones de derechos o de particiones hereditarias; y c) en las instrumentaciones simultáneas en que intervengan distintos funcionarios, sobre bienes anotados a nombre de los titulares.

La reforma introducida por esta ley en cuanto a la matriculación de los inmuebles por el sistema de "folio real", destinando a cada bien un folio especial con una característica de ordenamiento que sirva para designarlo, ha importado un cambio total al abandonar el sistema de libros, con gran

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

ventaja operativa.

Pero la reforma fundamental es la que acuerda rango de prioridad a las anotaciones que se registren dentro de los plazos de validez de los certificados expedidos por la oficina. Esta modificación ha puesto fin a múltiples cuestionamientos judiciales sobre el derecho de preferencia.

Hoy el que inscribe dentro de los plazos que fija la ley no puede ser cuestionado por un embargante anterior a la presentación del título, pero posterior a la emisión del certificado.

Esta reforma es particularmente relevante porque proporciona seguridad a las transacciones inmobiliarias, que es el fin de la instalación de los Registros.

Es de destacar el respeto que en el artículo 20 se muestra por el Código; al disponer que: "Las partes, sus herederos y los que han intervenido en la formación del documento, como el funcionario autorizante y los testigos en su caso, no podrán prevalerse de la falta de inscripción, y respecto de ellos el derecho documentado se considerará registrado" Es el reconocimiento del principio de la buena fe que debe imperar en los contratos.

* * *

Los efectos fundamentales de la registración guardan relación con los fines del Registro de la Propiedad.

La consecuencia inmediata común a todas las legislaciones es la publicidad de los actos registrables, facilitando así el tráfico jurídico inmobiliario.

La cooperación que los escribanos han prestado en todo tiempo para la anotación de los actos por ellos instrumentados, y particularmente la financiera del Colegio de Escribanos en cumplimiento de la ley convenio 17.050, ha sido factor de real importancia para el eficaz cumplimiento de la tarea primordial del Registro, que es la de brindar seguridad jurídica a los particulares.

El Registro en los 100 años de vida ha cumplido su función con eficacia. Los errores inevitables por fallas humanas, por cierto muy escasos, no alteran ese concepto. El justo homenaje que se tributa a quienes pusieron en marcha la oficina, proyectaron sus normas reglamentarias y la dirigieron, debe ser comprensivo de los demás funcionarios que integran el organismo.

Como sostuvo el doctor Alejandro N. Peralta, al dar a publicidad en 1915, esclarecedoras resoluciones de las Cámaras Civiles, en su función de superintendencia, que resolvían cuestionamientos efectuados por los profesionales ante observaciones a las inscripciones peticionadas por defectos que ofrecían los títulos presentados, deben recordarse sus palabras: "También debo a los empleados del Registro que se formaron a mi vera, y que secundaron mi trabajo, con cariño, actividad y empeño, poniendo en el estudio de los títulos y expedientes el cuidado y meticulosidad que requería el nuevo concepto de la función y que centuplicaba su labor"

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal