

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

***ANÁLISIS CRÍTICO DEL DECRETO N° 2080/80 EN CUANTO A SU LEGALIDAD  
Y APLICACIÓN EN SEDE NOTARIAL(\*) (1546)***

Ana M. Mora Artacho de Regalzi, Raúl Ayuso, María Damilano de Mosconi, Víctor Rodolfo Di Capua, Marta Silvia Fiorentino, Francisco I. J. Fontbona, Rodolfo Gesino, Ana María Gnecco, Marta E. Goldfarb, Roberto Luis de Hoz, Álvaro J. Leiguarda, Arturo A. Riat, Carlos Enrique Rodríguez, Clara Sonia Schnitman, Tito J. A. Siena, Georgina Tilkin, Ricardo E. Tobal, Jorge Viacava

Hemos considerado apropiado comenzar este trabajo con una sintética reseña histórica de la legislación que encauzó el sistema registral en nuestro medio, para tener una clara visión de cómo se llega a la sanción del decreto 2080 del año 1980. Luego analizamos el citado decreto en su totalidad, poniendo énfasis, sobre todo, en la legalidad de sus normas, y terminamos con lógicas conclusiones. Por ello dividimos este trabajo en tres capítulos.

**I. RESEÑA HISTÓRICA**

El comienzo del sistema registral en la Ciudad de Buenos Aires se produce en el año 1785, con la implantación de los oficios de hipotecas, similar a las normas de registración hipotecaria existentes en España. Este sistema continúa aún después de dictado el Código Civil. Vélez Sársfield mantiene esta situación, reconoce la registración para las hipotecas y utiliza el título y la tradición como sistema de transmisión y de publicidad, para el derecho real de dominio.

Al producirse la federalización, se sanciona la ley 1144, el 6 de diciembre de 1881, que, en su artículo 215, decía: "Créase en la Capital de la República una oficina de registro de propiedades, hipotecas, embargos e inhibiciones".

Cinco años más tarde, el 2 de diciembre de 1886, se sanciona la ley 1893, que, en setenta artículos fija un ordenamiento del sistema registral. Estas leyes organizaron el Registro como una oficina privada, y por la ley 4087, de julio de 1902, se determinó que a partir del 1° de enero de 1903 el Estado

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

administraría en forma directa el organismo.

Como el registro de las hipotecas estaba regulado por el Código Civil y el registro de los otros derechos reales, embargos e inhibiciones, por la ley de registro, no se pudo eliminar la existencia de dos Registros distintos, solamente vinculados a través de notas marginales; por ello la publicidad sobre la situación jurídica de los inmuebles sólo podía lograrse a través de esa vinculación entre los distintos sistemas. Otro de los inconvenientes que surgieron y dio lugar a una larga controversia doctrinaria y jurisprudencial fue que la ley contrariaba el sistema del Código Civil, sobre la publicidad de la transmisión de los derechos reales, planteándose como consecuencia la inconstitucionalidad de la norma que fijaba la necesidad de inscribir los títulos para que produjeran efectos contra terceros.

El desarrollo continuo del tráfico inmobiliario y crediticio, la evolución económica del país y la incorporación al sistema sustantivo y positivo argentino del régimen de la propiedad horizontal, que aumentó en forma continua y acelerada la actividad registral, hicieron necesaria la aplicación de nuevos métodos, técnicas registrales y procesos del trabajo.

La reestructuración y modernización del sistema se efectivizó en parte mediante la aplicación de nuevos métodos y procesos, tal como la sustitución de la técnica registral del ordenamiento personal cronológico por la moderna y ágil del folio real, que, llevado en etapas sucesivas y mediante una planificación integral, prestará un óptimo servicio.

Un avance importante hacia esa meta fue la sanción de la ley 17050 del 2 de diciembre de 1966, llamada de "colaboración financiera y técnica del Colegio de Escribanos de la Capital Federal al Registro de la Propiedad Inmueble". En ejercicio de lo planificado, se contrataron servicios especiales, máquinas electromecánicas y electrónicas para llegar a la concreción y adaptación de las nuevas técnicas, cuidando mantener científicamente los márgenes de seguridad de los asientos e inscripciones. Consecuentemente, fue necesario actualizar el régimen legal y reglamentario del Registro de la Propiedad, creando un régimen normativo que lo hiciera viable.

La capacidad y el esfuerzo de destacados profesionales del derecho hicieron posible la creación de un sistema registral basado en una nueva orientación en materia de publicidad de los derechos reales y la perfección del régimen de la certificación, introduciendo al mismo tiempo la técnica del folio real para la matriculación de los inmuebles.

La primera normativa con estos principios fue el decreto - ley 11643 de la Provincia de Buenos Aires, sancionado el 2 de octubre de 1963. En el orden local, el nuevo sistema orgánico nace con la ley 17417, sancionada con fecha 30 de agosto de 1967, basada también en los principios y técnicas apuntados, que legisla y reglamenta en ochenta y cuatro artículos el sistema registral para la Capital Federal. Posteriormente, la reforma al Código Civil introducida por la ley 17711, que modificó el artículo 2505, que dispone: "[...] La transmisión de los derechos reales sobre inmuebles solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

corresponda", creó un nuevo conflicto, ya que, con esta normativa, ninguna transmisión de dominio quedaba perfeccionada sino con la inscripción de los títulos en el Registro de la Propiedad, por lo que era necesario y urgente una ley nacional que incorporara a las legislaciones provinciales los principios rectores de la ley 17417, entre los que cabe destacar: "El establecimiento de límites de los registros en cuanto al examen de la legalidad y de la autenticidad de los documentos que deben ser registrados". Se sanciona, entonces, la ley nacional 17801, con fecha 28 de junio de 1968, incorporada al Código Civil, y que norma el sistema registral argentino, aplica los principios y técnicas más avanzadas en la materia y utiliza la parte legislativa de la ley 17417, más no el contexto reglamentario que contenía esta última.

La ley 17801 consta de cuarenta y seis artículos y sienta el principio básico del sistema: "los derechos reales nacen, viven y se extinguen fuera del registro", y el objetivo primordial de la existencia del Registro de la Propiedad Inmueble: "la publicidad y oponibilidad a terceros de los documentos que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles, como cualquier otro documento que disponga embargos, inhibiciones y medidas cautelares o aquellos que dispongan las leyes". Dentro del sistema plasmado en esta ley, es útil destacar para este trabajo alguno de los lineamientos seguidos y técnicas empleadas, como es: no legisla sobre la forma de los documentos, sino que para ello se remite a las que exijan las leyes. Implanta el sistema de la reserva de prioridad y la retroprioridad, y la técnica del folio real. Limita la calificación del registrador a la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos a inscribir. Y establece expresamente que la inscripción no convalida "el título nulo ni subsana los defectos de que adolece según las leyes", sentando de esta forma el carácter declarativo de la inscripción registral.

Volviendo al acontecer histórico, desde la recordada ley 1893 hasta la sanción de la 17417, el Registro de la Propiedad desarrolló una actividad con un deficiente método operativo, que empeoraría con el correr del tiempo y el acrecentamiento del tráfico inmobiliario. Estas deficiencias dieron lugar a que se dictara un centenar de disposiciones técnico - registrales, muchas de las cuales se contradecían o superponían, sin que existiera una recopilación orgánica de ellas. Por otra parte, dictada la ley 17801, seguía en vigencia la 17417, que era utilizada como reglamentaria de aquélla, a pesar de ser anterior a ella. Con la sanción de la 22231 se establece un orden en todo este conflictivo estado normativo. Por esta ley se deroga la 17417, se instaura el procedimiento de apelación ante la Cámara y se faculta al Poder Ejecutivo Nacional para que, dentro de los sesenta días de su sanción, dicte el decreto reglamentario de la ley 17801 para el Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Territorio Nacional de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur. El 13 de octubre de 1980 entró en vigencia el decreto reglamentario a que se ha hecho referencia, que lleva el número 2080.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

**II. ANÁLISIS DEL DECRETO REGLAMENTARIO 2080/80**

Atento que el análisis del decreto 2080 lo realizamos desde el punto de vista de su legalidad, por así determinarlo el temario, se impone previamente fijar algunos principios básicos y consideraciones generales.

La Constitución Nacional, al fijar las atribuciones del Poder Ejecutivo, en el inciso 22 del artículo 86 establece: "[...] expide instrucciones y reglamentos que sean necesarios para la ejecución de las leyes de la Nación, cuidando de no alterar su espíritu con excepciones reglamentarias". La reglamentación administrativa se caracteriza por tener su origen en el poder administrador, y su función es la de ordenar y sistematizar la norma legal emanada del Poder Legislativo, que es el que fija las pautas.

La jurisprudencia de la Corte Suprema de la Nación, en su labor interpretativa, ha fijado las limitaciones de la potestad reglamentaria.

Una de ellas es que la norma reglamentaria debe ser compatible con el contenido, objeto y fin de la norma que sancionó el legislador. La incompatibilidad o incongruencia es patente, cuando se establece un tratamiento, una situación, una calificación o un objeto que no está contemplado ni presupuestado en las normas legislativas. (Fiorini Bartolomé A., Derecho administrativo, t. I, pág. 302).

Estos principios generales nos llevan a afirmar que el decreto 2080/80 es inconstitucional, por cuanto, como veremos en el análisis de su articulado en particular, es colegislante, pues en forma imperativa determina situaciones o establece tratamientos no contemplados ni presupuestados por la ley que reglamenta, tanto más cuanto que pretende legislar sobre materias que sólo una ley de fondo podrá hacerlo.

En otros casos impone normas sobre la forma que deben tener instrumentos emanados del Poder Judicial, atentando contra el principio de la división de poderes que fija la Carta Magna.

En el estudio pormenorizado que efectuamos a continuación, examinamos especialmente los artículos que más reparos nos merecen por los argumentos que en cada caso dejamos consignados. En los artículos a los que le adicionamos "sin observación", a pesar de que estamos contestes en que carecen de una apropiada redacción y de una terminología correcta, no los analizamos en este sentido pues llevaría a extender este trabajo en demasía.

Artículo 1º: sin observaciones.

Art. 2º: En este artículo se reemplazan las expresiones "se anotarán o inscribirán", reiteradas en las leyes 17801 y 17417, por la única "tomará razón". Hubiera convenido mantener la terminología de las expresadas leyes que reflejan mejor las diferentes registraciones que la expresión "toma de razón", que se refiere y califica más la actividad intelectual de quien inscribe, esto sin perjuicio de considerar improcedente reemplazar los términos en que fue concebida la ley, de no existir algún motivo que así lo justifique. Por lo demás, parece acertada la remisión que hace in fine al

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

artículo 2° de la ley para determinar cuáles son los documentos que provocan la actividad registral inscriptoria.

Art. 3°: "No se registrarán los documentos que no se hallen contemplados en el artículo 2° de la ley 17801, en especial los siguientes: a) los referidos a inmuebles cuyo dominio no fuere susceptible de contratación privada; b) los referidos a derechos sobre sepulcros; c) los referidos a derechos reales sobre inmuebles que sean tales por accesión o por su carácter representativo; d) los que contengan restricciones voluntarias de disponer de los bienes particulares o generales, - sea que se presenten bajo la denominación de "inhibiciones voluntarias" o cualquier otra; e) los que constituyan derecho real de hipoteca sobre partes indivisas sin que exista condominio o comunidad hereditaria; f) los que contengan acciones y derechos posesorios y sus cesiones; g) los que contengan las denominadas "renuncias" al mayor valor; i) los que no tengan la forma que legalmente corresponde; j) los que estén viciados de nulidad absoluta y manifiesta".

La señalada bondad de la remisión del artículo anterior a la ley 17801 se ve empañada por este artículo 3°, que enfrenta el difícil objetivo de definir por exclusión los actos que son inscribibles que ya estaban enunciados en el precedente. Ofrece una enunciación carente de sistema, en la que, en diez incisos que podrían haber sido infinitos, mezcla y reitera todo tipo de actos y documentos no inscribibles. Por ejemplo, a pesar del texto del inciso a) "Los referidos a inmuebles cuyo dominio no uere susceptible de contratación privada", en el inciso siguiente, el b), se consignan "los referidos a derechos sobre sepulcros", que se hallan incluidos dentro de los del inciso a), atento a que no son susceptibles de contratación privada por ser bienes del dominio público municipal, ya consagrados así en el artículo 1° de la ordenanza 17225/60: "Los cementerios de la Capital Federal son bienes del dominio público municipal, y, por lo tanto, los particulares no tienen sobre las sepulturas otros derechos que los que deriven del acto administrativo municipal que los otorgó, sin que en ningún caso tales actos administrativos importen enajenaciones". Y aún más se prevén prohibiciones expresas que no formula con este carácter la ley 17801, como el caso del inciso f): "[...] los que contengan acciones y derechos posesorios y sus cesiones" y puede ser conveniente la inscripción de cesiones de derechos y acciones posesorios en algunos casos, v. gr.: para integrar el dominio desmembrado de su titular registral vencido en una usucapión, para consolidar el dominio y subsanar una "inexactitud registral", en el caso de adquirir esos derechos precisamente el titular registral que hubiese perdido la posesión; o aun el caso del titular registral que hubiera accedido a tal condición merced a una escritura traslativa de dominio en que nada se hubiera dicho al respecto al transferírsele los derechos de posesión o al hecho de haberle sido conferida, etc., con la seguridad de que existirá un sinnúmero de casos más en que la rogación de inscripción no podría legítimamente ser denegada. En suma, la enunciación de este artículo es peligrosa, innecesaria, inexacta y, en todo caso, insuficiente. Los incisos d) y e) no merecen un especial análisis.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Art. 3º: "No se registrarán los documentos que no se hallen contemplados en el artículo 2º de la ley 17801, en especial los siguientes [...] d) los que contengan restricciones voluntarias de disponer de los bienes - particulares o generales - sean que se presenten bajo la denominación de «inhibiciones voluntarias» o de cualquier otra".

La inhibición voluntaria, excluida como instrumento registrable por el inciso en estudio, según Falbo, es una "declaración de voluntad accesoria formulada por el deudor de una obligación principal, por la cual limita el poder de disposición que tiene sobre sus bienes registrables como una forma de garantizar el cumplimiento de la obligación contraída, a cuyos efectos la misma tiene que anotarse en el Registro de la Propiedad para su publicidad y oponibilidad respecto de terceros, debiendo practicarse el asiento en la sección Anotaciones Personales..." (Miguel Falbo, "Las inhibiciones y la publicidad registral", Revista del Notariado 749, pág. 1238).

Esta institución, eminentemente notarial, nacida como exigencia de las necesidades del tráfico impuesto por las negociaciones civiles y comerciales, es de menor seguridad que la hipoteca, pero de más rápida y económica formalización.

Se otorga por escritura pública, y es una creación notarial que resultó de suma utilidad como garantía subsidiaria rápida y eficaz del negocio principal.

Algunos sostienen que no puede constituirse válidamente por contradecir las normas de fondo del Código Civil en sus arts. 1364, 2612, 2613 y 3876, que, por su carácter de orden público no pueden ser cambiados por voluntad de las partes: también se dice que ella constituye una simple garantía personal convencional, sin entidad y de eficacia relativa, pues el beneficio de la inhibición no tiene preferencia sobre otros acreedores.

La inhibición voluntaria no crea una incapacidad de disposición sino una limitación a ese derecho, ya que el inhibido voluntariamente puede disponer de sus bienes registrables afectados, siempre y cuando el adquirente asuma la obligación. En realidad, estamos frente a una especie de embargo voluntario, por cuanto el inhibido, con conocimiento y autorización del acreedor, puede constituir derechos reales sobre sus bienes sin que se lesionen las normas de orden público ya citadas, no disminuyéndose para nada las garantías patrimoniales de dicho acreedor, siempre que haya cesión de la deuda, lo que no puede ser de otra forma, por cuanto no habrá escribano que proceda a constituir y/o transferir un derecho real sin tener en cuenta dicha inhibición, salvo que fuera al amparo de un informe registral erróneo, lo que nos llevaría al terreno de las inexactitudes registrales. También es oportuno hacer constar que la inhibición voluntaria es una medida que afecta al patrimonio y no a la persona del deudor.

Para su registración y publicidad, y no obstante las discrepancias al respecto, serían de aplicación las prescripciones de la ley 17801, en sus artículos 2º inc. b), 3º inc. a), 30, 31 y 33 2ª parte (véanse, a este respecto, las notas marginales), por surgir de ellos que lo que se anotará serán las inhibiciones, sin distinguir alguno entre judiciales o voluntarias.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Por lo expuesto y en virtud de contradecir la ley 17801, optamos por la supresión lisa y llana del inciso d), artículo 3° del decreto 2080/80.

Art. 3°: "No se registrarán [...] e) Los que constituyan derecho real de hipoteca sobre partes indivisas sin que exista condominio o comunidad hereditaria".

Teniendo en consideración los noventa y seis artículos que el Código Civil en su título XIV, libro III dedica a la hipoteca (del n° 3108 al 3203) y no surgiendo de ellos ninguna limitación o impedimento para la constitución de este derecho real sobre partes indivisas, abrimos paso a un campo teórico y doctrinario de tal amplitud que evidentemente no puede ser resuelto mediante la disposición reglamentaria del inciso en estudio, la que supera en exceso el espíritu de la ley que reglamenta. Consideramos oportuno incursionar en las prescripciones del art. 3124 del Cód. Civil en lo referido al copropietario que ha hipotecado su parte indivisa y accede, en virtud de la división o licitación, a constituirse en propietario del todo; en este caso la hipoteca queda limitada a la parte indivisa gravada originariamente. Si puede subsistir dicho gravamen sobre lo indiviso, no vemos la razón por la que no pueda constituirse un derecho real sobre parte indivisa ya que sus efectos son similares desde todo punto, incluso desde el registral, que ha predominado, para el nacimiento del inciso e) en cuestión, frente al silencio del derecho sustantivo, el que se ve superado indebidamente vía reglamentaria. También se podría hacer referencia a lo dispuesto por los arts. 3125 y 3194 del Cód. Civil, referidos a la constitución de hipotecas sobre inmuebles sujetos a condición, rescisión o resolución, condiciones que, según dichos artículos, perduran aún sin ser expresados en la constitución de aquélla, situaciones mucho menos claras que la hipoteca garantizada con la parte indivisa de un inmueble sin el requisito de condominio o comunidad hereditaria.

Por ello optamos por la supresión de ese inciso e), hasta tanto exista sobre el tema un tratamiento doctrinario adecuado que se exprese sobre la cuestión fundamental con arreglo a derecho.

Art. 4°: "A los efectos del artículo 3° de la ley, se admitirán como documentos las reproducciones obtenidas por los procedimientos que establezcan las normas específicas, a condición de que fueren legibles e indelebles, y de las dimensiones del papel de actuación".

Este artículo no resiste la comparación con el 3° de la ley 17801, redactado, este último, con mucha mayor prudencia, por lo que debió ser respetado por el reglamento. No cabe duda de que no se puede determinar por vía de un decreto reglamentario que "[...] se admitirán como documentos las reproducciones obtenidas [...]", ya que tales "reproducciones", que llamaremos mejor "testimonios" o "copias", para escapar al léxico más fotográfico que jurídico utilizado en esta norma, en tanto y en cuanto fueran extendidas conforme a las prescripciones de las leyes de fondo y/o de procedimientos, "son documentos con prescindencia de la valoración que pueda hacer el Registro". Naturalmente, no era necesario establecer "[...] a condición de que fueren legibles [...]", ya que en ese caso también podría

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

haberse contemplado como condición que el Registro estuviere abierto, etc. Debió mantenerse la clara redacción del artículo 39 de la ley 17801, a menos que existieran motivos de relevancia para sustituir su texto.

Art. 5º: sin observaciones.

Art. 6º: "Cuando los peticionarios del registro no fueren los autorizantes del documento se observarán las siguientes reglas: a) si se tratare de los otorgantes del documento, deberán fijar su domicilio en la Capital Federal y autenticar su firma ante escribano; b) si se tratare de personas distintas de los otorgantes, deberán justificar su interés en el registro, por el procedimiento que fije la Dirección del Registro, además de cumplir con los recaudos enunciados en el inciso anterior; c) si se tratare de letrados o procuradores deberán estar expresamente autorizados por el juez de la causa para gestionar el registro que se pretende o para completar datos registrales; d) si se tratare de síndicos en los casos previstos por la ley 19551, su carácter deberá resultar del documento que se pretende registrar".

Se vuelve a caer en la ejemplificación, generándose sus consecuencias lógicas: omisiones e inexactitudes, v. gr.: en el supuesto del inciso a) no se prevé el caso de formular la rogatoria por escribano distinto del autorizante, por incapacidad o fallecimiento del mismo, caso bastante frecuente, ya que resultaría altamente perjudicial exigirle al comprador en este caso que localice y obtenga de quien le ha vendido, por ejemplo, su firma para solicitar la inscripción que siempre merece el instrumento y no quien la formula, a pesar de que no pueda ni deba eludirse la rogación para poner en marcha el procedimiento inscriptorio. El derecho de obtener la inscripción nace del hecho de haber otorgado un acto jurídico inscribible y el adquirente no tiene la obligación de obtener el concurso del vendedor como si se tratase de que éste consiente un "nuevo" efecto no tenido en cuenta al otorgar el acto. Y, en caso de que la minuta la suscriba un escribano distinto del autorizante, no se le podrá exigir que certifique su firma, a pesar de la norma referida.

Art. 7º: sin observaciones.

Art. 8º: sin observaciones.

Art. 9º: sin observaciones.

Art. 10: sin observaciones.

Art. 11: sin observaciones.

Art. 12: sin observaciones.

Art. 13: "Los oficios en los que se solicite la anotación de inhibiciones de personas físicas, deberán contener: a) apellido y nombres completos, no admitiéndose iniciales; b) domicilio; c) número de libreta de enrolamiento, libreta cívica o documento nacional de identidad para los argentinos. Para los extranjeros residentes en el país, el del documento nacional de identidad. Para los extranjeros no residentes en el país el número de documento que corresponda según la ley del país de su residencia; d) en el



**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

caso de menores que carecieren del documento nacional de identidad se admitirá la cédula de identidad con indicación de la autoridad que la expidió".

Esta inconstitucional norma, por vía de reglamentación, está realmente legislando sobre cuáles son los documentos que acreditan identidad, no ya tan sólo de los naturales del país, sino también de los extranjeros residentes. En la práctica, la mayoría de los residentes extranjeros se identifican con cédula de identidad, único documento que poseen, en vigencia por los artículos 57 a 59 de la ley 17671, lo que evidencia lo negativo de una reglamentación taxativa como la adoptada. Milagrosamente, han escapado a este peligroso afán los extranjeros no residentes, quienes parecen aventajarnos, ya que ellos se rigen por la "ley del país de su residencia", en tanto que nosotros, en lugar de hacer lo propio, nos regimos por el decreto 2080/80, que regula la actividad del Registro de la Propiedad. Parecerían a primera vista más indicadas las normas legales emanadas del Ministerio de Defensa y su reglamentación a través del Registro Nacional de las Personas, para legislar sobre los medios idóneos de acreditar la identidad tanto de argentinos como de extranjeros.

Art. 14: sin observaciones.

Art. 15: sin observaciones.

Art. 16: sin observaciones.

Art. 17: "El pedido de certificación sobre inhibiciones deberá contener los mismos requisitos que este reglamento exige para su toma de razón".

Si se aplicasen estrictamente las prescripciones de este artículo, podría llegarse a provocar situaciones altamente perjudiciales, v. gr., si se considera el caso de un título de propiedad inscrito a nombre de una persona extranjera identificada en ocasión de su compra con cédula de identidad. En oportunidad de la venta debería solicitarse certificado de inhibiciones, pero no ya consignando su número de cédula de identidad, hoy excluida por el art. 13, inc. c), sino por su DNI, si es residente (a pesar de que existen diferentes criterios por aplicar a los extranjeros residentes en el país con anterioridad o posterioridad al año 1968, en que fue promulgada la ley 17671 de Identificación, Registro y Clasificación del Potencial Humano Nacional y su aplicación por el Registro Nacional de las Personas, creado por la ley 13482). Este individuo, que podría hallarse inhibido para disponer de sus bienes en virtud de oficio que oportunamente consignó su cédula y no su DNI, que podría no poseerlo a la fecha en que fue inhibido o bien poseerlo y desconocer su número el inhibiente. Se daría, así, el caso que, teniendo en el título de propiedad el número de cédula de identidad por el que aparecerá inhibido, deberá solicitarse por el DNI, con lo cual aparecerá libre de inhibiciones. Claro está, se dirá que el Registro informa las inhibiciones por los homónimos, pero esa actividad no está reglada en tal sentido.

No existe norma expresa alguna en el decreto reglamentario que obligue al Registro a suministrar informes sobre inhibiciones por otra persona que

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

aquella que reúna los datos requeridos por el artículo 13, más aún ante el terminante texto del art. 62, consideramos que deben solicitarse las inhibiciones con todos los datos que obren en poder del solicitante y el Registro, informar lo que se le solicite en tal sentido, del acuerdo con las constancias que obran en su poder con obligación expresa de proveer las anotadas por homónimos.

Art. 18: Se complementa con las disposiciones del artículo 5º del Reglamento.

Art. 19: Recepciona la normativa administrativa sobre preanotaciones hipotecarias.

Art. 20: "La solicitud de registro de documento de afectación de inmuebles al régimen de prehorizontalidad (ley 19724) deberá contener los siguientes datos: [...] b) referencia al plano de subdivisión horizontal".

El pretranscrito inciso b), sin duda, se refiere al plano proyecto y no al plano mismo como consigna.

Art. 21: Este artículo, referido a las reinscripciones de hipotecas, aparece curiosamente entre los artículos 20 y 22, ambos relativos a la ley 19724 de prehorizontalidad. En su parte final dice así; "Si la reinscripción se hiciera por escritura pública, la solicitud será firmada únicamente por el autorizante del documento".

No se comprende por qué no se remitió en cuanto a quienes pueden solicitar la reinscripción a la norma general del art. 6º (ver observaciones a este artículo).

Art. 22: sin observaciones.

Art. 23: siempre que la técnica a emplearse tenga apoyo documental.

Arts. 24 y 25: Llegamos así a este capítulo en que se sienta, al parecer, la facultad de las partes otorgantes del documento que hubiere merecido inscripción o anotación provisional, de desistir de ella, cuando en realidad lo que hace esta norma es establecer la facultad discrecional del Jefe de Dpto. Inscripciones de admitir o rechazar el pedido que se le formule en tal sentido con los recaudos del art. 24. No hay duda que las normas de este capítulo (arts. 24 y 25) son inconstitucionales. En efecto, vía de implantar un procedimiento sencillo para desistir una inscripción provisional, se otorga una facultad discrecional al funcionario administrativo erigido así en ente jurisdiccional que atenderá razones de derecho, ajenas a la esfera del procedimiento inscriptorio. No siendo obligatoria la registración de las escrituras, en general, para las partes (ni aun para el escribano, si nos atenemos a las normas legales vigente, o sea desistibles ante él por los otorgantes), no se comprende cómo el Reglamento avanza hasta donde la ley no lo hace, confiriendo al Jefe departamental facultades no ya registrales

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

sino cuasijudiciales y que exceden las que tiene el propio escribano. elaborador del documento y rogante de la inscripción, ya que aquél puede admitir o rechazar el pedido en ese sentido. Además, ¿en base a qué pautas se manejará para tomar una u otra decisión? Más lógica, jurídica y respetuosa del derecho era la disposición técnico - registral 6/68, que, sin distinguir en cuanto al estado del trámite de inscripción, establecía: "Art. 1º - Toda vez que se desista del trámite de inscripción y anotación de un documento, deberá solicitárselo mediante nota de estilo suscrita por el (o los) titular(es) del derecho que se fuere a inscribir o anotar. Dicha nota en cuanto a la(s) firma(s) deberá estar autenticada por funcionario competente [...] Art. 3º Comprobados los extremos mencionados y no existiendo impedimento al curso favorable de la petición, ésta será concedida, debiendo dejarse constancia del desistimiento al margen de los asientos comprendidos, con fecha y quién lo formuló. como, asimismo, las actuaciones en que se tramitó. La resolución definitiva será adoptada por el jefe de Departamento Inscripciones Reales". Concordantemente, el criterio de libertad de disposición de la voluntad inscriptoria campeó en la VIII Reunión de Directores de Registros de la Propiedad, realizada en San Luis, del 18 al 21 de agosto de 1971 (Rev. del Notariado 718, 1961). Al respecto, sostiene Fiorini (Derecho administrativo, t. II, pág. 113) que "el acto inicial de la inscripción es el pedido inscriptorio [...] las actuaciones como en todo procedimiento administrativo se desenvuelven en forma oficiosa, aunque el interesado rogante puede desistir de su pedido, quedando el procedimiento inscriptorio extinguido por esa causa...".

Art. 26: Se establece que "El Registrador calificará [...] procediendo a su inscripción o anotación definitiva, confiriéndole inscripción o anotación provisional o rechazándolo en el plazo fijado en el artículo 9º de la ley", cuya norma dice en lo pertinente al rechazo: "si observare el documento el Registro procederá de la siguiente manera: a) Rechazará los documentos viciados de nulidad absoluta y manifiesta". Lo que no presenta inconvenientes es la interpretación de las causas generadoras de rechazo, ya que armoniza con el párrafo a) del art. 9º de la ley 17801. Cumplidos, por lo tanto, los requisitos establecidos por la ley de fondo no le es posible al Registro rechazar la solicitud de inscripción sino que, en todo caso de así considerarlo necesario, deberá acordarle la inscripción provisional confiriendo la protección legal derivada de ella. Esta conducta, que recomienda uniformemente el notariado todo, se compadece con el artículo 4º de la ley, más aún, cuando puede llegar el Registro a rechazar por haberse manejado con datos erróneos, v. gr., cualquier caso de inexactitud registral, asiento en matrícula equivocada por error puramente material, etc. De cualquier manera, nada se pierde si, extremando la prudencia, se concede al documento inscripción provisional. Asimismo, al establecer el decreto 2080/80 que calificó los documentos de acuerdo con las disposiciones de la ley 17801 y este reglamento comete un exceso y produce un defecto. El primero, en cuanto atribuye al reglamento una exagerada función calificadora. En cuanto al defecto en circunscribirse a la

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

ley 17801, cuando en realidad está en juego el plexo normativo y según el mismo decreto deben observarse todos los documentos que no tengan la forma que legalmente corresponde.

Art. 27: sin observaciones.

Art. 28: No contempla la inhibición voluntaria sobre un inmueble determinado cuando los arts. 30 y 31 de la ley 17801 lo prevén expresamente. Ver lo explicitado expresamente al tratar el art. 3º inc. d).

Art. 29: sin observaciones.

Art. 30: sin observaciones.

Art. 31: sin observaciones.

Art. 32: sin observaciones.

Art. 33: sin observaciones.

Art. 34: sin observaciones.

Art. 35: sin observaciones.

Art. 36: "Cuando en los documentos presentados a inscribir figure como disponente del derecho persona distinta de la que consta en el asiento registral sólo podrá tomarse razón del documento si se tratare de alguno de los supuestos enumerados en el artículo 16 de la ley 17801 y se cumplieran además de los exigidos por dicho artículo, los requisitos que se establecen en los artículos siguientes".

El artículo 15 de la ley 17801 expresa: "No se registrará documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente. De los asientos existentes en cada folio deberán resultar el perfecto encadenamiento del titular del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones".

El artículo 16 de dicha ley 17801 es del siguiente tenor: "No será necesaria la previa inscripción o anotación, a los efectos de la continuidad del tracto con respecto al documento que se otorgue, en los siguientes casos:

a) Cuando el documento sea otorgado por los jueces, los herederos declarados o sus representantes, en cumplimiento de contratos u obligaciones contraídas en vida por el causante o su cónyuge sobre bienes registrados a su nombre;

b) Cuando los herederos declarados o sus sucesores transmitieren o cedieren bienes hereditarios inscriptos a nombre del causante o de su cónyuge;

c) Cuando el mismo sea consecuencia de actos relativos a la partición de bienes hereditarios;

d) Cuando se trate de instrumentaciones que se otorguen en forma simultánea y se refieran a negocios jurídicos que versen sobre el mismo inmueble, aunque en las respectivas autorizaciones hayan intervenido distintos funcionarios.

En todos estos casos el documento deberá expresar la relación de los antecedentes del dominio o de los derechos motivo de la transmisión adjudicación, a partir del que figure inscripto en el Registro, circunstancia

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

que se consignará en el folio respectivo".

Tracto: "lapso que transcurre entre dos momentos". Cuando el recorrido entre ambos es interrumpido, el tracto es continuo o sucesivo.

El tracto sucesivo, como principio de derecho registral, se refiere al encadenamiento que todos los asientos del registro deben guardar entre sí, de modo que exista una derivación lógico - jurídica entre ellos.

Tradicionalmente se vinculó al tema del tracto sólo al sujeto; en la actualidad se lo hace también con el objeto (relacionado con el principio de especialidad) y el derecho (ejemplo: acreedor hipotecario no puede vender; nudo propietario no puede enajenar el dominio pleno, etc.). Para algunos autores es un principio jurídico formal. Para otros, es un principio jurídico material. Nosotros consideramos que será uno u otro según en el registro que se aplique. Así, tenemos que, si se aplica en un registro constitutivo, será material; pero en un registro declarativo, es formal, pues el registro en sí mismo no es sustantivo, ya que inscribe documentos portantes de derechos o situaciones jurídicas nacidas fuera de él (típico ejemplo: derecho real).

Al respecto, el art. 15 dice: "No se registrará documento", pero no dice "no podrá disponerse", pues si así fuera, sería un principio material. El tracto abreviado o comprimido (que no es tracto suprimido) es una modalidad del tracto sucesivo, que consiste en que todos los actos se inscriban en un mismo asiento y no en asientos separados). De ninguna manera es una excepción al tracto sucesivo, sino que es una excepción a la inscripción previa (art. 16 de la ley 17801) y, para el escribano o autorizante, es una excepción a "tener a la vista el título inscripto en el Registro" (art. 23, ley 17801).

El art. 20 de la Ley Hipotecaria Española contiene muchos supuestos que no están enumerados en nuestra ley 17801, v. gr.: a) subasta pública: se puede vender antes del remate; b) disolución de matrimonio: vender antes de inscribir; c) sociedades en liquidación: ídem; por mencionar sólo algunos de los casos que, previstos en la ley española, y no así en la nuestra, pero que por el carácter enunciativo de la norma, deberían admitirse.

Otro caso puede ser la intervención del juez, ya que ésta no implica necesariamente el cumplimiento de obligaciones contraídas en vida por el causante, pues puede tratarse de un ejecutado (art. 2610, Cód. Civil) o de un incapaz, o de un ausente con presunción de fallecimiento.

Entendemos que el art. 16 de la ley 17801 debe interpretarse teleológicamente (atendiendo a sus fines). El legislador quiso evitar inscripciones puramente formales de carácter transitorio y hasta efímero, y, haciendo aplicación de un principio de derecho procesal - "principio de concentración" -, admite en diversos supuestos la dispensa de la previa inscripción.

La interpretación taxativa del número de incisos del art. 16 de la ley 17801 hace caer a sus sostenedores en manifiestas contradicciones. Por un lado, esgrimen la taxatividad de la enumeración, y, por otro lado, ante la realidad negocial y la necesidad jurídica, admiten "excepciones" a dicha enumeración, tales como: reglamento y venta, que originariamente no se

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

admitía, patología que debió solucionarse vía disposición registral y que ahora contempla el art. 117 del decreto 2080; o el art. 37 del decreto que hace extensiva la situación contenida en la ley (incs. a) y b)) (referida al heredero declarado) al heredero instituido.

Esto es así debido a su carácter enunciativo; pero, si le aplicáramos el carácter taxativo - "sólo podrá tomarse razón", art. 36 decreto 2080/8 - es evidente que el decreto no podría crear excepciones, que no estén contempladas en la misma ley que reglamenta, sin caer en la inconstitucionalidad.

Los partidarios de la interpretación enunciativa entendemos que no sólo debe extenderse al heredero instituido en un testamento, sino también a todo sucesor mortis causa, comprendiendo al legatario, al cesionario, y aun al albacea, que, sin serlo, estaría legitimado para otorgar los actos del inc. a) del art. 16 de la ley 17801.

Otro error del decreto es la interpretación estrictamente gramatical que hace de los distintos incisos de este art. 16, dejando, en consecuencia, muchísimos supuestos en idénticas situaciones jurídicas, fuera del alcance de esta norma.

Pero si nos detenemos en su lectura y, utilizando su método, pero en forma correcta, interpretamos la letra de la ley con un criterio no gramatical puro, sino jurídico - gramatical, descubriremos una infinita gama de situaciones jurídicas comprendidas dentro de cada inciso y, a la vez, dentro de cada término allí escrito.

Para clarificar lo expuesto, desmenucemos cada inciso:

Inc. a):

"cuando el documento sea otorgado por los jueces . . ." (¿en cuántas causas pueden actuar los jueces?): 1. Por situaciones de familia: ejecución por alimentos. 2. Por accidentes: cuya indemnización se efectiviza ahora, etcétera.

"los herederos declarados...": o instituidos, o legatarios, o albaceas.

"en cumplimiento de contratos. . .": compraventa, donación, permutas, dación en pago, condominios (rto. adjudicación, división de condominio, etc.), fianzas (no cumple y lo ejecutan), sociedades (civiles o comerciales, aportes a sociedades, etc.).

"u obligaciones...": todo nuestro ordenamiento responde a un sistema jurídico causal (no abstracto), por lo tanto "no hay obligación sin causa, es decir, sin que sea derivada de uno de los actos lícitos o ilícitos, de las relaciones de familia o de las relaciones civiles", art. 499, Cód. Civil; o sea, que la génesis de la obligación puede ser, además de la ley, un contrato, un cuasicontrato (actos ilícitos), un delito, un cuasidelito (actos ilícitos), una relación de familia; con lo que se abarca todo el espectro jurídico del derecho positivo.

En cuanto a la clasificación de las obligaciones por el objeto que constituye la prestación, pueden consistir en: obligaciones de dar; obligaciones de hacer; y obligaciones de no hacer (art. 425, Cód. Civil).

Obligaciones de dar (art. 574, Cód. Civil): una de ellas es la de dar sumas de dinero (art. 616, Cód. Civil) (¿cuántas hay?).

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Obligaciones de hacer (art. 625 y sigs. Cód. Civil) y obligaciones con cargo, el que pasa a los herederos (arts. 558 y 562, Cód. Civil).

Obligaciones de no hacer (art. 632 y sigs., Cód. Civil): supongamos que en virtud de una cláusula de un contrato de transferencia de fondo de comercio, el vendedor "no puede establecer un negocio del mismo rubro a una cuadra del enajenado, por equis tiempo". No cumple, lo ejecutan, fallece, se remata en ejecución por daños y perjuicios.

"... contraídas en vida del causante o su cónyuge...": obligaciones: de dar, hacer, no hacer. Contratos: compraventa, donacional, permuta, dación en pago, fianzas, sociedades civiles o comerciales.

Inc. b):

"Cuando los herederos declarados..." o instituidos, o legatarios.

"o sus sucesores...": universales (herederos, herederos instituidos, legatarios) o particulares (adquirentes, cesionarios, acreedores directos u oblicuos).

"transmitieren...": en virtud de actos entre vivos (contratos) o mortis causa (art. 562, Cód. Civil).

"o cedieren...": todo o parte de derechos hereditarios.

"... bienes hereditarios inscritos a nombre del causante . . .".

"...o de su cónyuge...": los bienes gananciales, ya que el cónyuge es sucesor pero no heredero.

Inc. c):

Se ejecuta un inmueble de la sucesión en virtud de un embargo. Se podría ejecutar sin estar inscrita la declaratoria de herederos, si el caso fuera "como consecuencia de actos relativos a la partición de bienes hereditarios".

Inc. d):

Escrituras simultáneas. Si la compra de un gestor de negocio no impide al comitente disponer del inmueble sin la previa inscripción a su nombre, consideramos que podría efectuarse por tracto abreviado la aceptación y la venta.

Y de la combinación de los incisos: declaratoria de herederos, partición, reglamento, adjudicación, ventas e hipoteca a terceros.

Analizando cada situación en particular, cada una de ellas nos va abriendo un abanico de posibilidades jurídicas que nacen del espíritu y de la letra misma de la ley.

Al respecto, transcribimos palabras vertidas por uno de los coautores de la ley 17801, doctor Miguel N. Falbo: "los cuatro supuestos considerados en el art. 16, en mi opinión, no son exclusivos, sino que pueden presentarse otras circunstancias que, respondiendo a iguales fundamentos y características, podrían ser más amplios y faciliten y agilicen el tráfico jurídico inmobiliario".

La amplísima gama de situaciones que permite la aplicación del tracto abreviado por imperio de la ley, como quedó demostrado con los ejemplos vertidos, se ve arbitraria e inconstitucionalmente limitada por el artículo 36 del decreto 2080/80.

Art. 37: En los casos indicados por los incisos a) y b) del artículo 16 de la ley

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

17801 si los otorgantes del documento fueren los herederos declarados o instituidos, de él deberá resultar:

a) Que se ha dictado la declaratoria de herederos o aprobado el testamento.

b) Que se ha ordenado la inscripción y cumplido los demás recaudos legales para hacerla efectiva, excepto en los casos de transmisiones a favor de terceros ordenadas judicialmente, en los que sólo se requerirá la constancia de que el auto se encuentra firme. No será necesaria la transcripción literal de las resoluciones judiciales respectivas, pero la referencia a ellos ha de ser precisa, con indicaciones de la fecha y de la foja del expediente sucesorio, así como de su carátula y del juzgado, secretaría, fuero y jurisdicción donde se ha tramitado.

En su inciso b) se agrava la interpretación restrictiva del art. 16 de la mencionada ley, al exigir que se haya ordenado la inscripción de la declaratoria y se cumplan "los demás recaudos legales para hacerla efectiva".

Con ello se vulnera, al cercenarle facultades al notario, los principios de legalidad y legitimidad que hacen a la esencia de la función fedante, para evaluar o no, la aplicación del tracto abreviado como procedimiento idóneo de economía procesal (ver observaciones al art. 36).

Art. 38: "En el supuesto indicado por el inciso a) del artículo 16 de la ley 17801, si el documento fuere otorgado por los jueces no se exigirá el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo anterior, debiendo sólo consignarse la relación de los antecedentes del dominio".

En este caso, como en el supuesto de herederos, deberá resultar de él que el acto se hace en cumplimiento de contratos u obligaciones contraídas en vida por el causante o su cónyuge sobre bienes registrados a su nombre y se transcribirá en su parte pertinente la resolución o autorización judicial que así lo declare (ver observaciones al art. 36).

Art. 39: "En el supuesto del inciso c) del artículo 16 de la ley 17801, la referencia se hará extensiva a la resolución que apruebe la partición o la homologue, sin perjuicio del artículo 724 (art. 698 del nuevo ordenamiento del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación )".

En principio, no hay norma legal que establezca en forma imperativa que la partición entre herederos mayores y capaces sea aprobado u homologado.

El mismo Código Civil, en su artículo 3462, donde expresa: "Si todos los herederos están presentes y son capaces, la partición puede hacerse en la forma y por el acto que por unanimidad juzguen conveniente".

El mismo artículo 698 del Código Procesal establece: "Aprobado el testamento o dictada la declaratoria de herederos, en su caso, si todos los herederos fueren capaces, y, a juicio del juez, no mediare disconformidad fundada en razones atendibles, los ulteriores trámites del procedimiento sucesorio continuarán extrajudicialmente, a cargo del o de los profesionales intervinientes".



**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Por consiguiente, los requisitos para otorgar el acto de la partición son los siguientes:

1. Que estén presentes todos los herederos.
2. Que sean capaces.
3. Que haya acuerdo unánime.

El decreto 2080/80 se excede desde el punto de vista material, de los límites de sus atribuciones, alterando el espíritu de la ley de fondo (ver análisis art. 108 del decreto 2080/80).

Art. 40: sin observaciones.

Art. 41: sin observaciones.

Art. 42: sin observaciones.

Art. 43: sin observaciones.

Art. 44: Sorprende que se insista en el recurso de "recalificación" ante el registrador interviniente, pues la experiencia recogida durante la vigencia de la ley 17417 ha sido adversa. Mejor hubiera sido un pedido de "reconsideración", y, si el registrador subalterno no está de acuerdo en revisar su criterio, debe elevar sin más trámite el asunto para que lo resuelva el superior jerárquico.

Art. 45: sin observaciones.

Art. 46: sin observaciones.

Art. 47: sin observaciones.

Art. 48: sin observaciones.

Art. 49: sin observaciones.

Art. 50: sin observaciones.

Art. 51: sin observaciones.

Art. 52: sin observaciones.

Art. 53: sin observaciones.

Art. 54: sin observaciones.

Art. 55: sin observaciones.

Art. 56: sin observaciones.

Art. 57: sin observaciones.

Art. 58: sin observaciones.

Art. 59: ver observaciones al artículo 26.

Art. 60: sin observaciones.

Art. 61: sin observaciones.

Art. 62: ver observaciones al artículo 17.

Art. 63: sin observaciones.

Art. 64: ver observaciones al artículo 17.

Art. 65: sin observaciones.

Art. 66: sin observaciones.

Art. 67: "El asiento de reserva de prioridad prescripto por el artículo 25 de la ley 17801, deberá contener los siguientes datos mínimos: fecha y número del certificado, individualización del solicitante, número de registro notarial, jurisdicción, uero, juzgado, secretaría, carátula o número del expediente,

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

según corresponda; acto para el que se solicita la certificación".

La reserva de prioridad indirecta (arts. 23 a 25 de la ley 17801), como la prioridad indirecta propiamente dicha (retroprioridad del art. 59 de la ley 17801) sólo debe regir para la escritura pública cuya fecha cierta ab initio está regulada por el art. 1005 del Código Civil, por lo que no vemos cómo puede extenderse a funcionarios que actúen extraprotocolarmente.

Art. 68: "La validez del asiento de reserva de prioridad queda condicionada a la utilización del certificado por el mismo funcionario que la requirió, su adscripto o reemplazante legal, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente".

No está cuestionada en lo "formal" la validez de un asiento. Lo importante es saber si el sistema publicitario argentino de los derechos inmobiliarios, admite o no, la utilización de certificaciones, solicitadas por funcionarios o escribanos distintos de quienes los requirieron. El derecho real nace, vive y se extingue fuera del registro inmobiliario, lo que configura un sistema publicitario formal (adjetivo) que no integra nuestros derechos reales.

La publicidad no es obligatoria sino necesaria y se efectiviza únicamente por rogación (art. 6º), no es convalidante del derecho (art. 4º) y no se acredita el anuncio de la existencia del derecho real por exhibición del asiento en el folio real, para su oponibilidad a terceros, sino de manera exclusiva y concluyente, mediante certificaciones extendidas por el Registro (art. 22, ley 17801).

Resulta, además, requisito indispensable, que el funcionario o escribano configurador del derecho real - por voluntad de las partes - tenga a la vista el título antecedente inscrito en el Registro (art. 23, ley 17801). Conforme a dicho artículo, los escribanos y funcionarios públicos autorizantes deben tener a la vista también la certificación expedida al efecto, en la que se consigne el estado jurídico de los bienes y el de las personas según las constancias registrales. Debe dejarse constancia en el documento configurativo, transmisivo, etc., de esa certificación, su fecha y demás circunstancias que publicite.

La situación registral - dice el art. 6º de la ley 17801 - sólo variará a petición del funcionario autorizante y de "quien tiene interés en asegurar el derecho que se ha de registrar". Por esta norma se interpretaría que esa rogación por interés podría ser ejercida por "terceros", aunque no fuesen funcionarios o escribanos.

Resulta imperativo como excluyente que la rogación de una certificación - según el art. 23 - debe ser solicitada por el funcionario o escribano debidamente autorizado por el titular del derecho inscrito. Esta autorización emerge del propio art. 23 al exigir que tenga a la vista "el título antecedente" del derecho real. La entrega de ese documento al funcionario o escribano autorizante configura una "autorización tácita" para rogar la certificación.

Contrario sensu se entiende y explica:

1º. Que únicamente está autorizado para pedir certificaciones el funcionario o escribano que ha obtenido el respectivo permiso del titular del derecho y,

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

2º. Que sin autorización expresa o tácita, el funcionario o escribano no puede movilizar, en el sistema argentino, la correspondiente publicidad, porque la certificación impone el "cierre registral" que resulta desconocido por el titular inscrito.

Se infiere fácilmente y sin lugar a dudas que el funcionario o escribano éste autorizado tácitamente por el titular registral para "rogar la certificación y, por lo tanto, es el único beneficiario de la reserva de prioridad; dispondrá a su solo arbitrio el objeto y destino del derecho subjetivo creado por la "reserva de prioridad indirecta" que autorizó registrar.

En la ley 17801 no existe disposición alguna que prohíba el uso de tales certificaciones por funcionario distinto del que lo requirió, porque tal solicitud depende exclusivamente del arbitrio y voluntad del titular inscrito, y ese derecho no puede ser usado ni interferido por un funcionario o escribano, ni menos por "terceros", incluyendo en este vocablo a los propios registros.

Por ello, no queda duda que el decreto en estudio incursiona en forma imperativa sobre un tema que no fue legislado por la ley 17801 y, en consecuencia, es inconstitucional que por vía de reglamentación se reformen leyes sustanciales.

Art. 69: ver observación artículo 68.

Art. 70: sin observaciones.

Art. 71: sin observaciones.

Art. 72: sin observaciones.

Art. 73: sin observaciones.

Art. 74: sin observaciones.

Art. 75: "No se practicarán inscripciones ni anotaciones provisionales:

a) Cuando no surja del documento o de la rogación la inscripción o matrícula correspondiente, o se le consigne erróneamente;

b) Cuando el inmueble no estuviere antes registrado;

c) En los supuestos del artículo 39 de este Reglamento".

Corresponde que esta norma se remita a la general del artículo 99 inciso b) de la ley 17801 para definir los actos que merecerán inscripción provisional y no tratar de definirlos por exclusión. El inciso a) de este artículo es abiertamente inconstitucional pues no sólo modifica el criterio de la ley que reglamenta, sino que viola su espíritu y fines. Ello es así pues la ley 17801 confiere al registrador la triple alternativa de: 1. Inscribir definitivamente el documento si no le merece observaciones. 2. Rechazarlo si es nulo de nulidad absoluta y manifiesta. 3. Inscribirlo provisionalmente.

Pero, frente al claro texto legal que limita la facultad de rechazo, se alza este inciso a) que materialmente crea una nueva causa de rechazo, v. gr., para el caso de error al consignar el número de matrícula, que estaría alcanzado por el beneficio del inciso b) del art. 9º de la ley al considerarlo "defecto subsanable", ya que indudablemente un error de esa naturaleza, sobre todo si en él se incurre sólo en la minuta, constituye un defecto subsanable. En cuanto al inciso c), que hace remisión a los supuestos enunciados en el art. 3º del reglamento, era absolutamente innecesario pues esta última norma,

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

también criticable y criticada establece que "no se registrarán, etc."; por lo que no es cuestión ya de analizar si merecerán o no inscripción provisional actos que para el decreto 2080/80 directamente no son registrables.

Art. 76: sin observaciones. Art. 77: sin observaciones.  
Art. 78: sin observaciones.  
Art. 79: sin observaciones.

Art. 80: " Si la aclaración o modificación del asiento implicare un cambio de titularidad, el documento modificatorio o aclaratorio deberá contener en forma precisa e indudable las manifestaciones de voluntad suficiente para ello".

No siendo el Registro de la Propiedad Inmueble ni constitutivo ni convalidante, el escribano se sujeta en la redacción de esos supuestos a las leyes sustanciales y no debe un decreto reglamentario imponer normas al respecto.

Art. 81: ver observaciones al artículo 80.  
Art. 82: ver observaciones al artículo 80.  
Art. 83: ver observaciones al artículo 80.

Art. 84: "[...] Si se tratare de un documento que no origine título, al dominio deberá acompañarse también el documento inscrito con nota que indique la modificación, aclaración o rectificación efectuada, dejándose constancia en él de lo actuado.

Consideramos fuera de lugar este requisito, ya que si la rectificación, modificación o aclaración se hace en documento autónomo no corresponde acompañar el documento inscrito, porque resulta una medida sobreabundante e inocua.

Art. 85: sin observaciones.  
Art. 86: sin observaciones.  
Art. 87: sin observaciones.  
Art. 88: sin observaciones.  
Art. 89: sin observaciones.  
Art. 90: sin observaciones.  
Art. 91: sin observaciones.  
Art. 92: sin observaciones.

Art. 93: "No podrán ser titulares de estos asientos las sucesiones, la sociedad conyugal, las sociedades de hecho, las sociedades irregularmente constituidas, las sociedades en formación - con excepción de lo dispuesto en el art. 110 de este reglamento - y en general, los entes a los que la ley no les asigne expresamente personalidad jurídica".

Ante esta norma, nos encontramos, una vez más, con los desafortunados avances que acomete el decreto 2080/80 sobre el derecho sustantivo, pretendiendo dar una solución definitiva a temas tan controvertidos, tanto

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

doctrinaria como judicialmente.

Para no abundar sobre tan conocida problemática, sólo esbozaremos algunos referencias en consideración a las sucesiones y a las sociedades en él mencionadas.

Específicamente, "puede ser la "sucesión" titular de derechos y obligaciones" Tanto en la doctrina como en la jurisprudencia, a fin de cubrir el vacío del derecho sustantivo, se ha discutido sobre la personalidad jurídica de estos "entes" (como los denomina el dto. 2080/80) .

De esta forma, se ha argumentado en su favor:

1. Que la sucesión tiene un patrimonio distinto del de los herederos, un patrimonio propio, y, por ende, una personalidad jurídica propia; dado que la sucesión puede actuar con absoluta independencia del heredero, e incluso demandarlo y ser demandada por él (arts. 3377 y 3378, Cód. Civil) . Si no tuviera personalidad, ¿cómo se explica que el heredero se puede demandar a sí mismo?

2. Según el art. 3383 del Cód. Civil, el heredero es el representante de la sucesión. ¿No sería redundante que este artículo estableciera que el heredero deberá representarse a sí mismo?

3. No hay extinción de los créditos y deudas entre el heredero y la sucesión; el primero concurre a la par de cualquier otro acreedor de aquélla, con sus créditos (art. 3373).

4. Los frutos y productos de los bienes sucesorios ingresan en la sucesión y no en el patrimonio del heredero (art. 3439).

Fundamentando esta doctrina, el escribano Aquiles Yorio manifiesta que "en nuestro país, los registros inmobiliarios inscriben los derechos reales por el nombre de los adquirentes, vendedores, o de los que intervinieren en la modificación de tales derechos, como personas visibles o jurídicas, de allí nuestro propósito e interés de señalar la importancia que representa para nuestro objetivo, el hecho de que la sucesión figure en los libros del registro, operando sobre inmuebles y derechos reales, como un verdadero sujeto de derecho, al igual que cualquier persona física o jurídica [...] En cualquier sistema y punto de vista, siempre tendremos que la sucesión actúa y opera, aumenta y disminuye su patrimonio, pudiendo llegar hasta la insolvencia o de concurso, al cual sólo pueden llegar las personas y sujetos de derecho" (Aquiles Yorio, La sucesión y su personalidad en nuestro derecho, Ed. El Ateneo, Buenos Aires, 1942).

En contra de la admisión de la personalidad jurídica de la sucesión, se argumenta:

1. Que la sucesión carece de personalidad, por cuanto el heredero es propietario de los bienes desde el fallecimiento del causante (art. 3420, Cód. Civil).

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

2. La aceptación con beneficio de inventario no le hace perder su carácter de tal ni la propiedad de la herencia (conf. art. 3365, Cód Civil). Si el heredero es el dueño verdadero de los bienes, la sucesión carecería de patrimonio y no podría tener vida como tal (art. 33, 2º párrafo, inc. 1º, Cód. Civil).

La doctrina y la jurisprudencia se han volcado en ambas posturas, sin que a la fecha se haya legislado en forma concreta. Si la misma jurisprudencia ha aceptado la personalidad de la sucesión, cubriendo el vacío que el derecho sustantivo no ha llenado hasta hoy ¿cómo se explica que el poder administrador, por vía del decreto reglamentario, se subroga facultades inherentes al poder legislativo, otorgadas por la Constitución Nacional? Consideramos que el artículo 93 del dto. 2080/80 no es competente para tomar tal decisión.

En la exposición de motivos de la ley 19550 se reconoce personalidad a las sociedades y su texto lo admite en sus arts. 23, 24 y 25.

Según la Cámara Nacional de Comercio, Sala B (Splenser C. c/Eisler E. 3/7/79), "Las sociedades de hecho son personas jurídicas de existencia ideal, con capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones". Opinión que comparten Borda y Salvat, entre otros.

En el Congreso Internacional de Guatemala se resolvió por unanimidad que todas las sociedades adquieren su personalidad en el acto fundacional y no con la inscripción. Al respecto recordemos que la inscripción en el Registro Público de Comercio es constitutiva de la regularidad, pero no de la sociedad, que nace como tal desde su constitución. La personalidad societaria no es una cuestión esencialmente legislativa, sino de connotaciones iusfilosóficas, aunque su repercusión en los planos del derecho positivo sea incuestionable. Y partiendo de esa concepción iusnaturalista, indefectiblemente arribaremos al reconocimiento de una personalidad sustante, soporte de la capacidad del ente, que, como la de las personas físicas, está sujeta a las vicisitudes de su nacimiento, desarrollo y extinción a la vida jurídica, y por supuesto, es centro de imputación normativa.

De ello se desprende que el concepto de persona se concreta en una concepción unitaria del ordenamiento y no se concibe como una circunstancia prenormativa, ni aparte ni fuera de ese ordenamiento.

No obstante, y tratándose de la personalidad, uno de los temas más difíciles de dilucidar por sus raíces conectadas con lo extra lege nuestro derecho positivo, y siguiendo uno de los principios jurídicos más antiguos, presume la existencia de ella: "Son personas todos los entes susceptibles de adquirir derechos, o contraer obligaciones" (art. 30, Cód. Civil).

Y, sin embargo, el art. 93 in fine del decreto 2080/80 sentencia lo contrario, cuando debió decir, por ej.: "No podrán ser titulares de estos asientos los entes a los que la ley les niega expresamente personalidad jurídica".

Art. 94: sin observaciones.

Art. 95: "Cuando la representación fuere realizada por tutor o curador,

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

trátense de menores u otros incapaces, la representación se acreditará consignando en el documento la resolución que legitime la investidura invocada, además de la autorización expresa, en el caso para la adquisición".

En este artículo se menciona la documentación con que debe acreditar el tutor su representación. Nuevamente esta norma pretende determinar a los profesionales del derecho cuáles son los documentos legales que corresponden para tal fin. No sólo entra en un campo vedado para una norma reglamentaria, sino que vuelve a violar el principio de constitucionalidad ya referido.

Art. 96: "Cuando en el documento de adquisición se manifestare que ella es para persona distinta de aquélla que aparece como adquirente en el negocio, sin que exista representación legal o convencional, el asiento se confeccionará consignando como titular a éste último, pero indicando la persona para la cual se adquiere con los siguientes datos: apellido y nombre; documento de identidad que legalmente corresponda; nombre o razón social; domicilio e inscripción en el Registro respectivo, si correspondiere; constancia de iniciación del trámite ante la Inspección General de Personas Jurídicas u organismo equivalente, cuando la adquisición fuere para sociedades en formación. La omisión de los datos precedentes implicará la inexistencia registral de la voluntad de gestión estipulatoria, no pudiendo modificarse la titularidad del asiento sino por los modos ordinarios de transmisión del dominio".

La primera parte de este artículo viola disposiciones del derecho de fondo al establecer exigencias que no se compadecen con las normas sustantivas, sino, por el contrario, las modifica.

La estipulación por otro es un contrato que necesariamente debe contener la designación del tercero en cuyo favor se contrata. Este tercer beneficiario puede estar indeterminado en el acto en el que se constituye el beneficio, siempre y cuando pueda determinarse en el momento en que se haga efectivo. La doctrina reconoce que el nombre del beneficiario pueda omitirse, para ser mencionado en el momento oportuno que lo determine el estipulante.

Dassen considera que pueden ser terceros beneficiarios las personas futuras (personas por nacer). Uno de los elementos configurantes de la estipulación es que exista un interés en el cumplimiento de la promesa establecida en favor del tercero, que puede ser moral o económica. Mientras que el beneficiario no la acepte, el estipulante puede revocarlo ya que la revocación es un acto unilateral. La aceptación del tercero puede ser tácita o expresa e inclusive posterior a la muerte o quiebra del estipulante. El artículo 1806 del Código Civil establece que puede hacerse donaciones a corporaciones que no tengan el carácter de personas jurídicas cuando se hiciesen con el fin de fundarlas y requerir después la pertinente autorización, de lo que se deduce que lo importante es que el beneficiario tenga capacidad en el momento en que se produzca la aceptación. Por ello es inadmisibles que un decreto reglamentario, excediendo la norma que

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

reglamenta e invadiendo disposiciones del derecho sustantivo, establezca el no reconocimiento de un acto jurídico perfectamente legitimado. La segunda parte del artículo comentado introduce un nuevo instituto, que suponemos pertenece al "fecundo campo de la actividad específica registral", como el de la inexistencia registral, que sería la homóloga de la teoría de los actos inexistentes del derecho privado y pariente de la similar referida a los actos administrativos.

Lo nombrado en este artículo al establecer que la omisión de, por ejemplo, la constancia de iniciación del trámite de la sociedad ante la Inspección General de Personas Jurídicas (véase la identidad jurídica de tal constancia) implicará la inexistencia registral de la voluntad de gestión estipulatoria, no pudiendo modificarse la titularidad del asiento. La norma aludida adolece de uno de los tantos vicios de que padece un acto administrativo: irrazonabilidad ya que no es proporcionalmente adecuada a la finalidad perseguida por el ordenamiento jurídico, por lo tanto nula (Grau, Teoría de las nulidades en derecho administrativo). Hay falta de proporcionalidad, como dice Linares, "entre circunstancias del caso operativo y consecuente o entre el entuerto y la sanción". Las normas reglamentarias deben necesariamente configurarse para inscribir los documentos portantes de los derechos reales y no que éstos deban adecuarse a sus disposiciones. Por lo expuesto, esta norma crea un problema de dogmática jurídica y como disposición reglamentaria es incompetente para alterar el espíritu normativa del derecho de fondo a cuyo servicio está, por lo cual consideramos que es inconstitucional.

Art. 97: ver observaciones artículos 95 y 96.

Art. 98: ver observaciones artículos 95 y 96.

Art. 99: ver observaciones artículos 95 y 96.

Art. 100: ver observaciones artículos 95 y 96.

Art. 101: sin observaciones.

Art. 102: sin observaciones.

Art. 103: "Cuando se modificare la titularidad de un asiento de dominio o condominio por resolución judicial, los documentos respectivos deberán contener testimonio o fotocopia certificada de los siguientes autos: a) el que declara los herederos o aprueba el testamento en su caso; b) el que ordena la inscripción. En el supuesto del testamento se deberá transcribir la parte que contenga la institución hereditaria o acompañarlo".

Puesto que en nuestro ordenamiento positivo, por testamento se puede instituir heredero y/o legatario, consideramos que el último párrafo del art. debe quedar redactado con el siguiente agregado: "En el supuesto del testamento se deberá transcribir la parte que contenga la institución hereditaria o legado, o acompañarlo".

Art. 104: sin observaciones.

Art. 105: "Una vez registrada la declaratoria o testamento, no se tomará razón de cesión de acciones y derechos hereditarios con relación al asiento



**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

de dominio".

Antes de comenzar el análisis crítico de esta norma, consideramos conveniente recordar algunos conceptos.

Comunidad hereditaria: situación jurídica en que se encuentran varias personas, llamadas por ley o por testamento, a una herencia. Producida la aceptación, nace entre ellas una comunidad referida a los bienes de la herencia. En la nota al art. 3451, Cód. Civil, el codificador nos dice que es un estado transitorio, "situación accidental y pasajera que la ley en manera alguna fomenta". La comunidad hereditaria tiene por contenido los bienes y objetos materiales transmitidos por el causante, los cuales constituyen la masa sucesoria.

Masa hereditaria: conjunto de derechos patrimoniales que se transmiten a los herederos.

Masa indivisa: es la masa hereditaria, menos los créditos (que se dividen ipso jure desde la muerte del causante), más los frutos y productos de los bienes hereditarios hasta la partición.

Masa formada para determinar la legítima: masa hereditaria, más donaciones, menos deudas (éstas se descuentan).

Masa para determinar la porción de cada heredero: masa más créditos, pagadas las deudas, más frutos y productos que se han ido obteniendo después de la muerte del causante, más bienes colacionables si hay herederos forzosos. Sólo cuando se reúne toda esta cantidad se le da a cada heredero su parte.

Partición: es el acto jurídico que pone fin al estado de indivisión hereditaria y en virtud del cual el heredero concreta su porción hereditaria. Transforma su porción ideal en una cantidad de bienes determinados sobre los que le corresponde un derecho exclusivo.

Declaratoria de herederos: es una parte del proceso sucesorio. Es el reconocimiento judicial del carácter de heredero. No causa estado, no es definitiva. No prejuzga en cuestiones de familia (sino sólo en los efectos patrimoniales). Se puede ampliar, y deja a salvo los derechos de los terceros y de los que quieran discutir la calidad de tal de uno de los herederos instituidos. El proceso de publicidad al que está sujeta la sucesión tiene tres etapas: La primera comienza con el instituto de la posesión hereditaria. La segunda, cuando se dicta la declaratoria de herederos reconociendo la calidad de tales en relación con los terceros. Y la tercera etapa es la inscripción de esa declaratoria en el registro, con lo que culmina el proceso de dicha publicidad. Esta inscripción de la declaratoria se hace en relación con los bienes que componen el acervo hereditario, lo que exterioriza, en relación con ese bien, que él forma parte de la indivisión hereditaria (y no un condominio) que continuará hasta la partición.

Cesión de derechos: contrato en virtud del cual una persona enajena a otra un derecho del cual es titular, para que lo ejerza a nombre propio. Traídas a la memoria estas conceptualizaciones que hacen a la médula de la cuestión, pasamos a analizar la letra y espíritu del art. 105.

Su inconstitucionalidad se puede apreciar desde dos puntos de vista:

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

1º. ¿Registro declarativo o constitutivo?

Aun aceptando que después de la inscripción de declaratoria de herederos o testamento sólo pudiera efectuarse venta, esto sería así por imperio de la ley de fondo, pero de ninguna manera porque lo estatuya una norma reglamentaria al prescribir "una vez registrada", lo que convierte en constitutiva a la inscripción de este instituto, con lo que avasalla no sólo la letra sino también el espíritu de la ley a la cual reglamenta y a todo el ordenamiento positivo, de lo que se desprende su franca inconstitucionalidad.

2º. ¿Hasta cuándo se puede "ceder derechos" y desde cuándo es necesaria la "venta"?

Independientemente del nombre que las partes den a su acto jurídico, la calificación de ese acto siempre depende de su naturaleza intrínseca (aunque lo llamen "venta", puede en realidad ser una "cesión" o viceversa). Visto el escueto detalle conceptual expuesto, analicemos la naturaleza intrínseca de los actos Jurídicos efectuados por los herederos de una declaratoria o testamento.

Acaecida la muerte del causante. se produce la "comunidad hereditaria". de allí en más - y hasta la partición - los herederos tienen un "derecho exclusivo en expectativa", o sea que sólo poseen un derecho (transmisible por cesión) sobre una porción ideal de la masa hereditaria, en otras palabras, "es dueño de algo en general", pero "no es dueño de nada en particular". Su derecho exclusivo se concretará una vez efectuada la partición, y sólo a partir de allí podrá vender, como dueño exclusivo que es, la cosa de su propiedad.

En el lapso que va desde la génesis de la "comunidad hereditaria" hasta la "partición", nos encontramos en el período de la liquidación, situación jurídica más o menos prolongada, pero siempre accidental y transitoria, durante el cual se cobrarán los créditos, pagaran las deudas, incorporarán frutos y productos, etc., o sea, se efectuarán todos los actos jurídicos, contables y aritméticos que darán como resultado la transformación de la cuota abstracta que cada heredero tenía sobre la comunidad, en derechos exclusivos materialmente sobre bienes determinados, lo que es nada más y nada menos que la partición. Es sólo en el momento de la partición, que el heredero tiene sobre su cabeza el dominio del bien adjudicado, al que podrá vender, donar, permutar, etc. Hasta tanto esa adjudicación no ocurra, dicho heredero no posee ningún derecho exclusivo sobre los objetos hereditarios, no pudiendo, en consecuencia, transferirlo a título de venta, donación o como le plazca llamarlo, sino sólo y atendiendo a su naturaleza intrínseca ceder su derecho sobre la porción ideal que le corresponde (puesto que no sabe aún qué le corresponderá en la adjudicación) .

Veamos dos ejemplos (para no abundar) que reafirman nuestra posición:

1º. Inscrita la declaratoria de herederos, un heredero plantea una acción de colación contra el otro y dicha acción prospera. ¿Y qué pasa? Que el valor

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

colacionado se imputa luego a la hijuela de aquél, y como consecuencia de ello no se le adjudique un bien a la cuota que hubiese obtenido de no producirse la colación.

2º. El Reglamento de Copropiedad y Administración. Titulares: 50 por ciento sucesión y 50 por ciento un tercero. La división en propiedad horizontal no provoca la partición per se. Habría allí un condominio del 50 por ciento para el tercero y el 50 por ciento para la sucesión. En este estado de indivisión, aunque la declaratoria esté inscrita, el heredero no puede vender sino que cede derechos hereditarios. Se pueden presentar dos variantes:

a) Que se efectúe la partición y así cada heredero podrá vender su dominio exclusivo;

b) Que los herederos hagan adjudicación de partes. En este caso se transforma en condominio, pero no por imperio de la inscripción de la declaratoria, sino que, al adjudicarse cada heredero porciones ideales determinadas, ese bien deja de estar en comunidad hereditaria, y ahora cada heredero tiene dominio sobre una parte indivisa, con lo que se ha transformado en un condominio. Y en este caso cada heredero podrá vender su parte indivisa porque la partición está hecha en el momento de la adjudicación (y ya no sería cesión de derechos hereditarios).

No ignoramos que una parte de la doctrina y alguna jurisprudencia consideran que, sólo después de ser inscrita la declaratoria o testamento, es viable la venta. Al respecto transcribimos la opinión del doctor Felipe P. Villaro (Elementos del derecho registral inmobiliario, edic. 1980, pág. 128). "[...] ya que la registración de declaratorias de herederos y testamentos aprobados equivale en la realidad negocial a la registración de un título. Y tanto ello es así que una vez practicada la toma de razón de tales documentos, un criterio registral generalizado y uniforme impide ceder las acciones y derechos hereditarios, exigiendo directamente que la transmisión del dominio sea por vía de venta, permuta o donación".

Esta dicotómica interpretación es producto de la falta de una norma de fondo expresa que clarifique el tema y solucione las discordancias, pero si no están contestes la doctrina y la jurisprudencia a falta de ley, resulta a todas luces inadmisibles que el decreto "por un criterio registral generalizado" se atribuya la potestad de decidir la cuestión de fondo, que no surge del derecho sustantivo, y mucho menos es de su competencia.

Por las razones expuestas, consideramos que el art. 105 es absolutamente inconstitucional.

Art. 106: sin observaciones.

Art. 107: "Si hubiere pluralidad de herederos deberá consignarse la proporción que a cada uno corresponda en la titularidad del asiento respectivo".

Por la explicación referida al art. 103, consideramos que el art. 107 debe redactarse así: "Si hubiere pluralidad de herederos o legatarios deberá consignarse la proporción que a cada uno corresponda en la titularidad del

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

asiento respectivo".

Art. 108: "Los documentos mediante los cuales se inscribe la adjudicación de bienes como consecuencia de la disolución y liquidación de la sociedad conyugal por causa de divorcio, deberán instrumentarse en fotocopias certificadas por el secretario del tribunal, o en testimonios judiciales de las siguientes actuaciones:

- a) Sentencia de divorcio;
- b) Convenio de adjudicación de bienes y su auto aprobatorio o resolución judicial que establezca la división de aquéllos, En este último caso, en el documento deberá constar que la resolución se encuentra firme;
- c) Escritura de adjudicación de bienes, cuando ésta se hubiere practicado notarialmente.

En este caso deberá dejarse constancia del cumplimiento en la causa judicial, de los recaudos previos a la orden de inscripción. En todos los casos se individualizarán en el documento los bienes por inscribir, dejándose constancia de su anterior inscripción de dominio, nomenclatura de catastro, calle y número, lote, manzana y parcela".

Indudablemente éste es uno de los artículos peor redactados del decreto 2080/80; además incurre en un exceso porque está indicando al Poder Judicial y al notario cómo tienen que redactar los documentos por inscribir.

Como trata de dos situaciones distintas (partición judicial y partición extrajudicial), debería, además, estar desdoblado en dos artículos.

Con referencia al inciso c) (escrituras de adjudicación de bienes), entendemos que la única interpretación que corresponde es que lo único que debe constar en la escritura es la relación del juicio y la sentencia de divorcio firme. Pero por vía interpretativa, el Registro de la Propiedad exige además el auto judicial que ordena la inscripción.

Con la misma metodología utilizada al fundamentar la crítica al art. 105, y en virtud de que los arts. 1311, Cód. Civil (opción de la mujer por la disolución de la sociedad conyugal); 1313, Cód. Civil (disolución por muerte de uno de los cónyuges); y 1788, Cód. Civil (división de sociedades), remiten expresamente al Libro IV del Código Civil, o sea de las sucesiones, damos por reproducido en este lugar todo lo allí vertido referente a comunidad hereditaria y partición, ya que será de aplicación a la indivisión poscomunitaria y adjudicación por disolución de sociedad conyugal.

Art. 1184, Cód. Civil: "Deben ser hechos en escritura pública, con excepción de los que fuesen celebrados en subasta pública: [...] 2º) Las particiones extrajudiciales de herencia salvo que mediare convenio por instrumento privado presentado al juez de la sucesión [...]".

Art. 3462, Cód. Civil: "Si todos los herederos están presentes y son capaces, la partición puede hacerse en la forma y por el acto que por unanimidad juzguen convenientes".

Art. 3465, Cód. Civil: "Las particiones deben ser judiciales: 1º. Cuando haya menores, aunque estén emancipados o incapaces, interesados, o ausentes cuya existencia sea cierta. 2º. Cuando terceros, fundándose en un interés jurídico, se opongan a que se haga partición privada. 3º. Cuando los

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

herederos mayores y presentes no se acuerden en hacer la división privadamente".

Apenas terminada la lectura de estas normas sustantivas, desembocamos en la clasificación de las formas de partición.

Para el doctor Carlos H. Vidal Taquini, la partición puede ser: privada (art. 1184 inc. 2º, pf. 1º; y art. 3462, Cód. Civil); o judicial (art. 1184 inc. 2º, pfo. 2º y art. 3465, Cód. Civil).

Para el doctor Carlos Escribano, la partición puede ser:

a) Privada (art. 1184 inc. 2º, pfo. 1º y 3462, Cód. Civil);

b) Mixta (art. 1184 inc. 2º, pfo. 2º);

c) Judicial (art. 3465, Cód. Civil).

A los efectos de este trabajo, es indiferente enrolarse en una u otra clasificación, pues por ambas vías llegaremos a la misma conclusión. No obstante y por cuestiones meramente prácticas, adoptamos la segunda.

¿En qué consiste cada forma, según la ley de fondo?

I. Partición judicial: es la efectuada por el perito para el caso que se den los extremos del art. 3465.

II. Partición mixta: comienza con un instrumento privado (acuerdo) que luego es sometido al juez de la sucesión para su aprobación u homologación.

En ambos casos interviene, necesariamente, el juez, quien, luego de aprobar la partición, ordenará la inscripción.

III. Y por último, la partición privada, llamada también extrajudicial o notarial, estatuida por el primer párrafo del inc. 2º art. 1184, Cód. Civil, con los límites, por supuesto, de que se den los requisitos del art. 3462, o sea, cuando exista unanimidad entre los herederos y todos ellos sean capaces.

En este caso, ellos y sólo ellos pueden elegir la forma en que efectuarán la partición, o sea que optarán por: dejar la aprobación de su acuerdo al juez (mixta); o hacerla extrajudicialmente (privada), y en este caso la forma ad solemnitatem exigida por la ley es la escritura pública, la que, y sin ningún aditamento judicial (llámese intervención, aprobación, homologación, ni previa ni posterior) se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

Ni de la letra del Código Civil ni de la letra de la ley 17801, ni del espíritu de ambos se desprende ningún otro requisito a la partición privada.

Tanto la doctrina como la jurisprudencia, basándose en la ley, coinciden en considerar que, efectuada la partición privada (notarial), sin más ni más, se inscribe.

Y así ocurría, normalmente, en los casos de disolución de sociedad conyugal, a la que por analogía se le aplican las normas mencionadas. Pero hete aquí que aparece el decreto 2080/80 que en su art. 108 exige que en la "escritura de adjudicación de bienes, cuando ésta se hubiera practicado notarialmente" (como si hubiera otra escritura que no sea la notarial - error de redacción, además - ), "deberá dejarse constancia del cumplimiento en la causa judicial de los recaudos previos a la orden de inscripción". ¿Será el auto del juez ordenando la inscripción?

El único requisito, además de los del art. 3462, para proceder a efectuar la partición notarial, exigida por la ley de fondo, es que esté dictada la sentencia de divorcio, con autoridad de cosa juzgada, con lo que termina la

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

intervención judicial, y comienza la notarial que culminará con la solicitud de inscripción.

Nos encontramos, entonces, por imperio de un decreto reglamentario, con un nuevo requisito - la presentación judicial - que ni las partes desean ni la ley exige. Y contemplamos azorados el nacimiento de una cuarta clase de partición: la mixta - notarial. O sea que antes de efectuar la escritura de partición, tendremos que pedirle al juez que ordene la inscripción (y en ese caso qué sentido tendría para las partes otorgar dicha escritura si se podría inscribir el oficio con su auto correspondiente, con lo que además se eliminaría definitivamente la partición notarial).

Lo que es extraño es que el decreto no haya exigido también, lo que a esta altura no nos asombraría, una segunda variante de esta partición mixta - notarial: hacer la escritura pública y pedirle luego su aprobación al juez, auto por medio, para inscribir.

¿Cómo puede un decreto reglamentario inventar una combinación de dos clases de partición, de la misma jerarquía y totalmente independientes una de la otra y derogar la partición extrajudicial o notarial autorizada por el Código Civil?

Evidentemente nos encontramos frente a un notable caso de inconstitucionalidad (ver lo tratado al analizar el art. 39 del decreto 2080/80).

Art. 109: "Cuando un asiento de dominio o condominio tuviere como titular a una persona jurídica cuyo nombre fuere modificado, la rectificación del asiento se hará en la forma prevista 'en' los artículos 78 y 84 de este Reglamento, debiéndose consignar en el documento rectificatorio el número y las constancias resultadas del certificado de inhibiciones solicitado con relación al nombre o denominación que se cambia, así como la referencia al trámite pertinente ante el Registro que corresponda, según la naturaleza de la persona jurídica titular del asiento". Proponemos su modificación y quedaría redactado: "Cuando un asiento de dominio o condominio tuviere como titular a una persona jurídica cuyo nombre fuere modificado por transformación, fusión, escisión o por cualquier otra circunstancia, la rectificación del asiento se hará en la forma prevista en los artículos 78 y 84 de este Reglamento, debiéndose consignar en el documento rectificatorio el número y las constancias resultantes del certificado por inhibiciones solicitado con relación al nombre o denominación que se cambia, así como la referencia al trámite pertinente ante el Registro que corresponda, según la naturaleza de la persona jurídica titular del asiento". Ver observación art. 113.

Art. 110: sin observaciones.

Art. 111: sin observaciones.

Art. 112: sin observaciones.

Art. 113: "En los casos previstos en los artículos 74 y 77 de la ley 19550, la toma de razón de la transformación, fusión o escisión de la sociedad comercial titular del asiento deberá ser dispuesta judicialmente. Al documento en el que conste la transformación, fusión o escisión deberá acompañarse para su registro el oficio respectivo en el que se deberán individualizar con precisión los inmuebles objeto de la inscripción".

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Desde que el Registro Público de Comercio pasó a la esfera administrativa, no corresponde hablar de orden judicial. Estimamos que se trata de un cambio en la denominación de la sociedad titular del dominio o condominio, por lo tanto, este artículo es reiterativo y debería ser derogado, pues el art. 109 se ocupa de este supuesto.

Art. 114: sin observaciones.

Art. 115: sin observaciones.

Art. 116: sin observaciones.

Art. 117: sin observaciones.

Art. 118: sin observaciones.

Art. 119: "Si en el reglamento de copropiedad y administración se incluyeren unidades por construir o en construcción, los asientos registrales consignarán tal circunstancia. Respecto de ellas sólo se admitirá el registro de medidas precautorias dispuestas por autoridad competente, haciéndose saber a los jueces que dichas unidades no pueden ser objeto de actos que transmitan o constituyan derechos reales hasta que fueren habilitadas".

Se refiere a unidades por construir o en construcción, expresando que con respecto a las mismas, no pueden ser objeto de derechos reales. También esta es una cuestión polémica, y que hace sobre todo al tema del dominio, del condominio y en general de los derechos reales, materia en que no sólo es elemental que se legisle por normas sustantivas, sino por la preeminencia que el orden público tiene en el campo de los derechos reales.

Art. 120: sin observaciones.

Art. 121: sin observaciones.

Art. 122: "No se tomará razón de documentos que modifiquen el reglamento de copropiedad y administración en lo referente a aspectos constitutivos de la propiedad horizontal cuando los mismos no fueren otorgados por todos los integrantes del consorcio. Si la modificación sólo implicara variación en la configuración de unidades funcionales determinadas sin alteración de las proporciones en la copropiedad, será suficiente que el otorgamiento del documento modificador se efectúe con la intervención de los titulares de las unidades comprendidas, si así se hubiere previsto en el reglamento de copropiedad y administración .

Se refiere a casos de modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración. Observamos: 1. Exige que los documentos de modificación sean suscritos por todos los integrantes del consorcio. Este es un tema de legislación sustantiva. Además, incurre en el error de exigir la firma de los integrantes del consorcio, cuando en verdad los legitimados son los titulares del dominio de las unidades. 2. En caso de variación en la configuración de unidades funcionales que no implique modificación en las proporciones de la copropiedad, sólo exige el otorgamiento por los titulares de las unidades afectadas. Tampoco es materia de índole registral, sino sustancial. Precisamente es uno de los temas que aparece reiteradamente en los proyectos de modificaciones de la ley de propiedad horizontal.

Art. 123: "En todos los casos, si las unidades afectadas por la modificación estuvieren hipotecadas, en el documento deberá consignarse el

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

consentimiento del acreedor hipotecario respectivo".

Exige el consentimiento del acreedor hipotecario en caso de modificación del reglamento. Se trata de un tema muy polémico, de derecho sustantivo. De acuerdo con el artículo 3157, Cód. Civil, tal consentimiento sólo es necesario cuando la modificación altere la garantía hipotecaria.

Art. 124: sin observaciones.

Art. 125: sin observaciones.

Art. 126: sin observaciones.

Art. 127: sin observaciones.

Art. 128: sin observaciones.

Art. 129: "Una vez registrados los pagarés o letras, no se tomará razón de cesión o transmisión alguna del crédito hipotecario, salvo que los pagarés no hubieren circulado y así se lo expresare; o se consignare que se transmiten en este acto. No se registrará la cesión de los pagarés o letras".

Establece que no se registra la cesión de pagarés hipotecarios o letras.

Es público y notorio lo debatido del tema ante la escasa preceptiva sobre el particular. Desde ya es un tema del derecho sustantivo.

Art. 130: "La cancelación del asiento hipotecario se hará con la presentación de los pagarés o letras respectivos, acompañada de solicitud hecha en dos (2) ejemplares, firmada por el deudor hipotecario o por el tenedor de los documentos. Los pagarés o letras serán inutilizados por el registrador, quien dejará constancia de la cancelación practicada en el ejemplar de la rogación, que será devuelto al peticionario. Cuando se otorgue escritura de cancelación deberá indicarse que se tuvieron a la vista los pagarés o letras en su totalidad y que fueron inutilizados".

El art. 3202 del Código Civil expresa que: "Si la deuda por la cual la hipoteca ha sido dada, debe pagarse en diferentes plazos y se han dado al efecto letras o pagarés, estos documentos y sus renovaciones deben ser firmados por el anotador de hipotecas, para ser tomados en cuenta del crédito hipotecario; y con ellos el deudor o un tercero, cuando estuviesen pagados en su totalidad, puede solicitar la cancelación de la hipoteca. El anotador de hipotecas debe mencionar la fecha del acto de donde se derivan esos instrumentos".

El art. 130, como otros tantos del decreto 2080/80, no solamente se limita a reglamentar la ley 17801, sino que va más allá y pretende reglamentar ciertos artículos del Código Civil. Es decir, que excede los límites del reglamento. Precisamente el art. 3202 del Cód. Civil fija las normas para la creación de los llamados "pagarés hipotecarios" y el procedimiento a seguir para la cancelación de la hipoteca a que se encuentran vinculados dichos pagarés.

El codificador, al decir que "con ellos el deudor o un tercero [...] «puede» solicitar la cancelación de la hipoteca", no limita a que indefectiblemente deba ser efectuada la cancelación en forma extranotarial. El art. 130 in fine del decreto 2080/80 expresa que "Cuando se otorgue escritura de cancelación deberá indicarse que se tuvieron a la vista los pagarés o letras



**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

en su totalidad y que fueron inutilizados". Y es precisamente en este último apartado, cuando nuevamente excediendo los límites del reglamento, impone un procedimiento que no está acorde con la legislación de fondo. Obligatoriamente exige que "deberá indicarse que se tuvieron a la vista los pagarés o letras en su totalidad" y que además también deberá indicarse "que fueron inutilizados". ¿Qué se entiende por inutilización? Se trata de una ambigüedad.

Además de los medios comunes de cancelación de la hipoteca, la existencia de pagarés hipotecarios permite que se solicite la cancelación directamente ante el Registro de la Propiedad, adjuntando los respectivos pagarés conforme al art. 3202 del Cód. Civil. Es decir, que la presentación de los pagarés al registrador es una norma imperativa. Pero sólo para los casos previstos en el art. 3202, Cód. Civil, o sea, cuando cancela el deudor o un tercero, pero de ninguna manera se podrá extender esa obligación cuando quien otorga dicha escritura de cancelación es el acreedor, pues de esta forma el art. 130 (in fine) del decreto 2080/80 atenta contra las normas especiales de procedimiento establecidas por el Código Civil en el art. 3202.

Art. 131: sin observaciones.

Art. 132: "En el caso de documento que contenga reserva de rango su registro podrá ser simultáneo con el de la hipoteca o posterior a ella, debiendo resultar del documento el consentimiento del acreedor. Los asientos que se practiquen en su consecuencia, serán autónomos y se consignará en ellos con precisión el monto de la reserva".

La exigencia del expreso consentimiento del acreedor es de derecho sustantivo, por lo tanto el reglamento irrumpe en la competencia notarial por ser los requisitos del documento de su exclusiva responsabilidad.

Art. 133: "La reserva de rango sólo podrá ser utilizada para el registro de una hipoteca, aun cuando su monto fuere menor que el reservado. Cancelada que fuere la hipoteca que ocupó el rango reservado, también quedará cancelado el asiento de aquél, no admitiéndose el registro de otras hipotecas en dicho rango sin una nueva reserva".

No entendemos por qué en este tema motivo de importantes discusiones doctrinarias, se ha procedido a su solución por vía registral.

Art. 134: sin observaciones.

Art. 135: sin observaciones.

Art. 136: sin observaciones.

Art. 137: sin observaciones.

Art. 138: sin observaciones.

Art. 139: sin observaciones.

Art. 140: sin observaciones.

Art. 141: sin observaciones.

Art. 142: sin observaciones.

Art. 143: sin observaciones.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Art. 144: sin observaciones.

Art. 145: sin observaciones.

Art. 146: sin observaciones.

Art. 147: "Las hipotecas o servidumbres constituidas por el nudo propietario se registrarán consignando expresamente en el asiento en la nota que prescribe el artículo 28 de la ley 17801, que sólo tendrán efecto después de terminado el usufructo, salvo que el usufructuario consienta expresamente en que la constitución hipotecaria o de la servidumbre tengan efectos inmediatos".

Reproduce normas de procedimiento previstas en la ley de fondo.

Art. 148: sin observaciones.

Art. 149: sin observaciones.

Art. 150: "Las servidumbres administrativas de electroducto a favor del Estado Nacional o de empresas concesionarias de servicios públicos, establecidas por ley N° 19552, se registrarán en base a la presentación del convenio a que se refiere el artículo 14 de dicha ley. La afectación que prescribe el artículo 4° de la ley citada se efectuará mediante la presentación de documentos auténticos del que resulte la aprobación a que se refiere dicho artículo. La solicitud de registro será firmada por quien represente al Estado Nacional o a la empresa beneficiaria".

Reproduce normas de procedimiento previstos en la ley de fondo.

Art. 151: sin observaciones.

Art. 152: nos remitimos a lo expresado al observar el art. 13 del decreto, 2080/80.

Art. 153: nos remitimos a lo expresado al observar el art. 13 del decreto 2080/80.

Art. 154 sin observaciones.

Art. 155: sin observaciones

Art. 156: sin observaciones.

Art. 157: sin observaciones.

Art. 158: sin observaciones.

Art. 159: sin observaciones.

Art. 160: sin observaciones.

Art. 161: sin observaciones.

Art. 162: sin observaciones.

Art. 163: sin observaciones.

Art. 164: sin observaciones.

Art. 165: sin observaciones.

Art. 166: sin observaciones.

Art. 167: sin observaciones.

Art. 168: sin observaciones.

Art. 169: sin observaciones.

Art. 170: sin observaciones.

Art. 171: sin observaciones.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Art. 172: La parte del artículo que se refiere a los contratos tendría que estar ubicada cuando se trata la anotación de los contratos.

Art. 173: sin observaciones.

Art. 174: sin observaciones.

Art. 175: sin observaciones.

Art. 176: sin observaciones.

Art. 177: sin observaciones.

Art. 178: sin observaciones.

Art. 179: sin observaciones.

Art. 180: sin observaciones.

Art. 181: ver observaciones al art. 188.

Art. 182: ver observaciones al art. 188.

Art. 183: sin observaciones.

Art. 184: sin observaciones.

Art. 185: sin observaciones.

Art. 186: sin observaciones.

Art. 187: sin observaciones.

Art. 188: "Las disposiciones técnico - registrales serán dictadas para regular con carácter general, las situaciones no previstas en este Reglamento y las que se hubieren delegado a dicha regulación".

Las facultades del director del Registro previstas en el art. 187 consisten en dictar: a) disposiciones técnico - registrales; b) resoluciones; c) disposiciones administrativas; y d) órdenes de servicio. Las enumeradas en los incisos b ), c) y d) pertenecen al campo de la administración pública y están consignadas casi taxativamente en el art. 182. En cuanto a las primeras, no cabe ninguna duda de que, después de la sanción y puesta en vigencia del decreto 2080/80, las disposiciones técnico - registrales dictadas en el pasado quedaron automáticamente derogadas en razón del cuerpo normativo y casuístico que establece el mencionado decreto. En cuanto al futuro, las facultades del director del Registro lo serán única y exclusivamente para dictar disposiciones que contemplen casos no previstos.

El art. 181 establece que el director podrá dictar disposiciones para casos no previstos y propondrá las reformas que estime convenientes. El art. 188 contempla que podrá dictarse disposiciones técnico - registrales para situaciones no previstas y las que se hubieren delegado a dicha regulación. Como del contexto del decreto 2080/80 no surge dicha delegación sino excepcionalmente, - en consecuencia el director del Registro sólo podrá dictar resoluciones que hagan a la parte pura y exclusivamente administrativa, limitando su actividad funcional. El art. 181 tiene su fuente y es análoga a la del art. 79 de la ley 17417, pero de menor alcance práctico que ésta, pues ella estaba inserta en un cuerpo normativo que no tenía las características casuísticas del actual en vigencia, con lo que el poder discrecional del director del Registro de la Propiedad se ve limitado por el frondoso texto del decreto reglamentario en cuestión, que priva a este funcionario de apreciar la oportunidad o conveniencia de dictar

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

disposiciones que se adapten mejor a la evolución de la doctrina y de la jurisprudencia en la interpretación de ciertas figuras jurídicas.

Por otra parte, al reglamentarse distintos supuestos bajo la forma de un decreto sin dejar cabida a las disposiciones técnico - registrales, son distintos los recursos que puede hacerse valer frente a estas normas de distinto origen.

Lamentamos que el excesivo reglamentarismo del decreto pueda convertir en letra muerta las facultades conferidas al director por el artículo transcrito.

Art. 189: sin observaciones.

Art. 190: sin observaciones.

Art. 191: sin observaciones.

Es de reconocer que, no obstante el discutido decreto 2080, el Registro de la Propiedad de esta jurisdicción está cumpliendo con eficacia la función publicitaria asignada por la ley de fondo, lo que muy a las claras habla de la importancia del mantenimiento de las jerarquías dirigentes como vía apta para una coherencia funcional, ya que ello ha hecho caer en terreno fértil las disposiciones de la ley 17050, cuyo importante aporte, junto al de funcionarios capacitados y dedicados durante mucho tiempo a su función específica, hace posible hoy contar con un Registro que colabora en la seguridad jurídica que todo Estado debe brindar.

### **III. CONCLUSIONES**

Sin embargo, visto in totum el decreto 2080/80, reglamentario de la ley 17801, surge claramente una reiterada inobservancia del derecho de fondo e innumerables errores de redacción, que hacen incongruente y falto de unidad y de coherencia su texto.

Atento a las limitaciones de este trabajo, dejamos de lado lo que se refiere a defectos de redacción en tanto no ataquen al derecho positivo y expresas disposiciones de nuestra Carta Magna, marcando en su tratado las omisiones o avasallamiento de dichos institutos, base pilar de nuestra legislación.

Valoramos la importancia de contar con un cuerpo reglamentario de la ley registral, único, que indudablemente facilita una gran parte de la intensa labor notarial, en vez de caer en la difícil y ardua tarea de búsqueda de innumerables disposiciones técnico - registrales dispersas. No dudamos que éste fue un punto que tuvieron a bien considerar quienes auspiciaron la concreción del decreto, por eso lamentamos que tan saludable intención se viera frustrada en sus resultados.

El decreto 2080, en innumerables oportunidades, emplea en forma inadecuada la terminología jurídica, tal como usar la palabra "documento" cuando en realidad se está refiriendo a "escritura pública", por señalar sólo una.

Por su extensísimo articulado, adolece de: 1. Defecto por inclusión: crea una

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

casuística a veces reiterativa; otras, compleja y burocrática; y las más, estéril e inútil por carecer de sustancia. 2. Defecto por omisión: cierra los caminos a soluciones distintas, por más correctas, de las allí estipuladas.

Se convierte por momentos en un manual de instrucciones para los registradores; y, en otros, indica a los funcionarios cómo redactar los documentos que autorizan, incursionando en temas de procedimientos o técnica notarial; u olvidando que las directivas a los empleados del Registro deben emanar de resoluciones, disposiciones administrativas u órdenes de servicio que pueden constituir un manual práctico para ellos, pero de ninguna manera ser incluidas en la reglamentación de una ley de fondo.

Tiene la idea y los elementos, pero equivoca el método para combinarlos, y una elemental regla de lógica matemática nos indica que si no unimos adecuadamente los objetos que concurren a la formación de un todo, no obtendremos el resultado buscado, sino, por el contrario, algo inarmónico y controvertible.

Legisla sobre cuestiones que no son de su competencia creando por ende, conflicto de poderes. No tiene en cuenta el ordenamiento positivo vigente en su conjunto; lo fractura y lo parcializa, otorgando preeminencia a las normas registrales que establece, por encima de las sustantivas. Adopta una tesitura a discreción y la impone coactivamente. Ataca permanentemente al derecho sustantivo. Condiciona el derecho a sus imposiciones, en vez de condicionar sus normas a las disposiciones del derecho, lo que nos lleva al absurdo jurídico si admitimos que la realidad negocial - dinámica, veloz, cambiante, fuente de derecho, creadora de contratos innominados y nuevos institutos que van incorporando las necesidades sociales - debería permanecer estática e inmutable "porque el decreto 2080/80 no la acepta".

Decreta seudosoluciones, dejando subsistente infinidad de problemas; además de crear per se otros inéditos sin respetar la tendencia a la mutación que se proponen los tiempos, de adaptarse a las circunstancias y realidades -, al cercenar las facultades del director del Registro para contemplar e incorporar las nacientes situaciones mediante disposiciones registrales que se adecuen a ellas.

Por las razones expuestas, consideramos que el decreto 2080 es inconstitucional.

Es oportuno, en este vital y político momento que vive el país, donde la ciudadanía toda clama por un retorno a la Constitución, sus principios, garantías y normal e independiente funcionamiento de sus tres poderes, reafirmar la posición del notariado de resguardo y defensa de nuestras leyes fundamentales, poniendo en evidencia la ligereza en la redacción de decretos reglamentarios dictados sin el lógico aval legislativo y sin el apoyo y asesoramiento que hubo de requerirse a los profesionales especializados.

Por todo ello, proponemos:

I. La derogación del decreto 2080/80.

II. El estudio de un cuerpo jurídico flexible que cumpla con el específico fin de reglamentar la ley 17801.

III. Que se dé intervención al Colegio de Escribanos de la Capital Federal en

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

consulta y asesoramiento, y para que éste, por intermedio de una comisión especial nombrada al efecto, participe en el estudio y redacción del nuevo reglamento.