

# Análisis práctico del instrumento constitutivo de hipoteca naval y otras cosas registrables.

Pautas generales para la confección de formularios registrales

Por **Hugo Ricardo Acha** \*

## Escritura de hipoteca naval

### 1. Formalidades

Dice el artículo 156 de la Ley de la Navegación: “Todos los actos constitutivos, traslativos o extintivos de la propiedad o de otros derechos reales de un buque de diez (10) toneladas o más de arqueado total, o sobre una o más de sus partes en copropiedad naval, deben hacerse por escritura pública o por documento privado autenticado, bajo pena de nulidad”.

Parte de la doctrina ha querido ver en el texto transcrito la existencia de una dualidad, en lo que respecta a la formalidad instrumental requerida para la constitución de hipoteca u otro derecho real sobre buques y artefactos navales mayores.

Esa parte de la doctrina pretendió decir que el instrumento privado autenticado podía ser un documento privado con las firmas de las partes certificadas.

---

\* Director del Registro Nacional de Buques. Profesor adjunto de Elementos de Derechos Reales (UBA). Profesor adjunto de Derecho Registral (UBA). Profesor de posgrado de Derecho Registral (UBA).

A fin de dilucidar esa aparente dualidad instrumental consagrada por el artículo 156, se hace necesario relacionar ese artículo con el 159, del mismo texto legal.

El artículo 159 dice: “Todos los actos constitutivos, traslativos o extintivos de la propiedad o de otros derechos reales sobre buques menores de diez (10) toneladas de arqueo total, o sobre una o más de sus partes en copropiedad naval, deben hacerse por instrumento privado con las firmas de los otorgantes certificadas, e inscribirse en el Registro Nacional de Buques. Sólo producen efectos con relación a terceros desde la fecha de su inscripción.

“La reglamentación determinará los casos en que procederá la exención de los requisitos previstos en esta ley”.

Este artículo determina expresamente que, para buques menores, la formalidad instrumental es el documento privado con firmas certificadas.

Ello ha llevado al Dr. Domingo Nicolás Rotondaro a decir que quienes pretenden ver una dualidad instrumental se olvidaron de leer el artículo 159 y también se olvidaron de que existe una diferencia sustancial entre el documento privado autenticado y el documento privado con las firmas de las partes certificadas <sup>1</sup>.

En este último caso, el documento sigue siendo privado, carece de autenticidad de contenido, solamente es instrumento público la actuación del notario que certifica las firmas, pero no los dichos de las partes.

Por el contrario, autenticar un documento es autenticar su contenido y ello sólo puede hacerse por intermedio de quien, teniendo potestad fedataria, recoge los dichos de las partes en un documento y da fe de estos por haber pasado en su presencia.

También hay que diferenciar la protocolización de un documento que se anexa al protocolo y puede ser requerido por cualquiera de las partes, con lo que logra otorgarle fecha cierta, del documento privado autenticado en el que se repiten los dichos del documento privado ante el notario, quien recoge el hecho de los dichos y lo plasma en su protocolo dándole autenticidad a su contenido.

Por lo expuesto, podríamos definir al documento privado autenticado como aquel documento privado que, con el objeto de darle la autenticidad exigida por el artículo 156 de la ley 20.094, se incorpora mediante transcripción a un protocolo notarial, con la comparecencia de todas las partes otorgantes, única forma de autenticar su contenido.

Ello nos permite afirmar que lo único que lo diferencia de la escritura es su forma de nacer: nace como instrumento privado y se transforma en instrumento público (escritura pública) por su autenticación.

La escritura pública nace y finaliza como tal.

**Por lo tanto, podemos afirmar que no existe dualidad de formalidad instrumental. La hipoteca sobre buques y artefactos navales mayores deberá constituirse por escritura pública, bajo pena de nulidad.**

(1) Nuta, Rotondaro y otros, *Derecho Hipotecario*, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1993, pág. 96.

Por el contrario, en el Código Aeronáutico, el artículo 49 determina la formalidad instrumental al solo efecto de la inscripción registral, no como requisito para la validez del acto, al decir: “Las aeronaves son cosas muebles registrables. Sólo podrán inscribirse en el Registro Nacional de Aeronaves los actos jurídicos realizados por medio de instrumento público o privado debidamente autenticado”.

Cuando el Código Aeronáutico se refiere a las formalidades, habla de instrumento público como sinónimo de escritura pública, pero no determina el alcance del término “documento privado debidamente autenticado”, mencionado no sólo por el citado artículo 49 sino también por el artículo 53.

No obstante, el decreto 4.907/73, exorbitando lo establecido en la ley de fondo, determina en su artículo 5 que a los efectos del Código Aeronáutico y de ese decreto, por “documento privado debidamente autenticado”, debe entenderse “documento privado con las firmas certificadas por escribano público o autoridad judicial”.

Lo expresado reafirma aún más la posición relacionada con los buques, ya que cuando el legislador quiso determinar qué era el documento privado autenticado a los efectos del Código Aeronáutico (forma limitativa) lo dijo expresamente, aun excediéndose en su facultad reglamentaria.

Esta situación, felizmente, no se produce en el ámbito del derecho marítimo, donde no sólo no se limita el concepto de documento privado autenticado sino que tampoco se limita la formalidad a los efectos inscriptorios ya que, acertadamente, se la exige como requisito para la validez del acto.

**La escritura pública es la forma extrínseca del título suficiente por el que la hipoteca queda constituida.**

Dicho instrumento constitutivo de hipoteca deberá contener para su validez –conforme al artículo 503 de la ley 20.094–:

- a) Nombres, apellido, filiación, nacionalidad, profesión, domicilio y número de CUIT, CUIL o CDI (decreto 1.108/98) del acreedor y del deudor;
- b) Datos que individualicen al buque de acuerdo con la matrícula (nombre y número de matrícula);
- c) La naturaleza del contrato a que accede, con sus datos pertinentes;
- d) Monto del crédito, intereses convenidos, plazo y lugar estipulados para el pago;
- e) Constancia de haber presentado la documentación probatoria del pago de remuneraciones y cotizaciones jubilatorias que correspondan al personal afectado al buque a gravar, hasta el último viaje realizado inclusive.

Este último recaudo se cumple mediante la obtención de la previa autorización para constituir el gravamen hipotecario, que actualmente extiende la AFIP y cuya exigencia surge, además, del artículo 1º de la ley 13.899.

El inconveniente que se presenta en la actualidad es la exagerada demora en su expedición.

El lapso supera los tres meses y, en algunos casos, ha superado los seis

meses, hecho que, sin lugar a dudas, genera una importante traba burocrática para la rápida gestión del negocio jurídico e impide una ágil circulación de la riqueza, mediante la expansión del crédito.

Con una adecuación del rango de los privilegios, determinado por el artículo 476 de la ley 20.094, el problema estaría plenamente resuelto, ya que no sería necesaria tal autorización previa a fin de constituir un derecho real de hipoteca.

Cuando se formalice la constitución de una hipoteca sobre un buque en construcción deben incluirse las mismas menciones, salvo las referidas en los incisos b) y e). Los datos previstos en el inciso b) deben sustituirse por la individualización del astillero constructor, la grada sobre la cual se construye o construirá el buque y el número de la obra, así como los elementos y materiales destinados a su construcción, aunque aún no estuvieran incorporados a este.

Aclarado este tema, pasaremos a analizar los trámites pre y post-escriturarios.

## 2. Trámites pre-escriturarios

1. El propietario del buque o artefacto naval deberá solicitar autorización para constituir la hipoteca a la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) cuando se trate de buques mercantes de más de cincuenta (50) toneladas de arqueo total o pertenecientes al Registro Especial de Yates mayores de cien (100) toneladas de arqueo total.

Este certificado se solicita mediante un formulario provisto al efecto por dicha Administración. Su obligatoriedad surge del artículo 1º de la ley 13.899 y su plazo de validez es de noventa días.

Debe destacarse que la deuda por aportes y contribuciones afecta en forma personal al propietario y no al buque. Consecuentemente, la búsqueda se hace por la totalidad de los buques que tenga o haya tenido el constituyente y no solamente por el que es objeto del negocio a realizar.

A partir del año 1982, el ex Ministerio de Acción Social permitió, mediante la resolución 592/82, a los propietarios de buques que posean más de seis (6) y hasta cincuenta (50) toneladas de arqueo total suplir la autorización previa, para el caso de transmisión o constitución de derechos reales, por una declaración jurada que se instrumenta en formulario reglamentado al efecto, con firma certificada del declarante y, actualmente, debe ser presentado ante la Agencia de la Dirección General Impositiva correspondiente a su domicilio.

Recientemente, la Administración Federal de Ingresos Públicos amplió la posibilidad de presentar esa declaración jurada para los propietarios de buques matriculados en el Registro Especial de Yates de hasta cien (100) toneladas de arqueo total.

La autorización previa sigue vigente cuando se trate de vender y/o hipotecar buques mercantes de más de cincuenta (50) toneladas de arqueo total, o pertenecientes al Registro Especial de Yates de más de cien (100) toneladas de arqueo total.

2. El escribano solicitará al constituyente la entrega de:

a) La autorización otorgada por la Administración Federal de Ingresos Públicos.

b) El título de propiedad del buque.

c) El certificado de matrícula.

Asimismo, deberá solicitar los siguientes certificados:

a) Certificados de dominio y de inhabilitaciones a nombre del o de los constituyentes.

En virtud del artículo 40 de la ley 19.170, Ley Orgánica del Registro Nacional de Buques, en concordancia con lo establecido por el artículo 23 de la Ley Nacional Registral, 17.801: “Ningún escribano o funcionario público, podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre buques, embarcaciones o artefactos navales, sin tener a la vista el título inscripto en el Registro, así como la certificación extendida a tal efecto por dicha oficina en la que se consigne el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registrales. Los documentos que se otorguen deberán consignar el número, fecha y constancia que resulten de la certificación”.

El escribano debe solicitar esos certificados por duplicado, mediante los formularios reglamentados al efecto por la Ordenanza Marítima 9/02, que son el N° 7 (para estado dominial) y el N° 7-a (para inhabilitaciones), ante la Mesa de Entradas del Registro Nacional de Buques, en Capital Federal, o ante las Dependencias Jurisdiccionales de la Prefectura Naval Argentina en el interior del país, las que harán llegar la solicitud directamente por pieza certificada a la División Dominio del Registro Nacional de Buques.

Al mismo tiempo, el escribano acompañará al formulario presentado, en caso de corresponder, original y copia de la autorización para el acto de la Administración Federal de Ingresos Públicos.

El Registro expedirá los certificados solicitados por duplicado y, en su caso, autenticará la fotocopia de la autorización antes mencionada.

Acorde al artículo 41 de la ley 19.170, el plazo de validez de la certificación comenzará a contarse desde la cero (0) hora del día de su expedición y será de quince (15) o treinta (30) días, según que el escribano que lo solicite tenga su domicilio legal en la Ciudad de Buenos Aires o en otra jurisdicción.

Es importante destacar que, a diferencia de lo que ocurre en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad de Buenos Aires, por “día de expedición” se interpreta “día de despacho” y no “día de ingreso” de la solicitud de certificación al Organismo.

También resulta relevante señalar, a los efectos comparativos, que en el Registro Nacional de Aeronaves no existen los institutos de reserva de prioridad indirecta, ni de retroprioridad, por no haberlo previsto la ley aplicable.

Conforme al artículo 4 del decreto 4907/73, los certificados, en ese Registro, se extienden con una validez de cinco (5) días para los actos que se celebren en la Ciudad de Buenos Aires y de diez (10) días para los actos que se celebren en otra jurisdicción.

Pero, su obtención no es un recaudo previo para la celebración del acto, sino para la inscripción registral.

Además, se presenta la peculiaridad de que se exige la obtención de una doble certificación de inhabilitaciones, una expedida por el Registro Nacional de Aeronaves y otra por el Registro de la Propiedad Inmueble, correspondiente al domicilio del enajenante o constituyente.

b) Certificado de libre deuda por servicios de practica y pilotaje, que expide el Servicio de Practica y Pilotaje de la Prefectura Naval Argentina.

Este certificado se extiende a las 24 horas hábiles transcurridas a partir de la presentación de la solicitud.

c) Certificado de libre deuda por servicios de puertos, expedido por la Administración General de Puertos.

Estos dos últimos certificados sólo se requieren en el caso de que el objeto de la garantía sea un buque o artefacto naval perteneciente a la Matrícula Mercante Nacional. No si se trata de un buque matriculado en el Registro Especial de Yates (destinado a la navegación deportiva, recreativa, de placer o actividades vinculadas).

En lo que hace a las condiciones de fondo, necesarias para la validez de la constitución del derecho real de hipoteca, es importante señalar una diferencia entre la legislación civil y la marítima, en relación con la persona del constituyente.

Conforme al artículo 3119 del Código Civil, el único que puede constituir hipoteca es el titular dominial del inmueble dado en garantía.

Por su parte, el artículo 3126 del mismo cuerpo legal exige que el constituyente sea propietario del inmueble al momento de otorgar la escritura constitutiva.

Estas disposiciones legales son claras y alejan toda posibilidad de que una hipoteca pueda ser constituida por quien no sea titular dominial del inmueble dado en garantía –o su mandatario–, razón por la que no es de aplicación en esta materia el principio de convalidación, consagrado por el artículo 2504 del Código Civil.

En virtud de ello, resulta de irrestricta aplicación el principio *nemo plus iuris*, con vigencia legal a través del artículo 3270 del Código Civil.

En cambio, la ley 20.094, en sus artículos 212 y 213, recoge una vieja tradición del derecho marítimo, por la cual se faculta al capitán, sin la existencia de mandato convencional alguno, a hipotecar el buque, en caso de urgente necesidad y siempre que se den las condiciones allí aludidas.

En este caso, el capitán actuaría *ministerio legis* y el instrumento constitutivo sería autorizado por el cónsul argentino con asiento en el lugar en que se encuentre el buque.

Actualmente, en virtud del avance de las comunicaciones, esta facultad ha caído en desuso, pero marca una posible situación en la que la hipoteca podría ser válidamente constituida por quien no fuera titular dominial del buque, ni contara con su mandato expreso.

Esa situación no es imaginable en el ámbito del Derecho Civil.

### 3. Trámites post-escriturarios

Otorgada la escritura pública por la cual las partes constituyen el derecho real de hipoteca, el escribano autorizante deberá:

- 1) Proceder a expedir y hacer legalizar, por el Colegio Notarial respectivo, el primer testimonio de la escritura.
- 2) Certificar una fotocopia completa del testimonio legalizado.
- 3) Presentar ante el Registro Nacional de Buques dicho testimonio para su inscripción, dentro de los cuarenta y cinco (45) días a partir de su otorgamiento.

El cumplimiento de ese plazo es esencial para que se considere registrado desde la fecha de su instrumentación, conforme al artículo 14 de la ley 19.170.

### 4. Publicidad

Los artículos 158, 159 y 501 de la ley 20.094 consagran el sistema declarativo para la inscripción de la hipoteca y otros derechos reales, lo que resulta concordante con el artículo 21 de la ley 19.170, que dice: “Todos los actos y contratos sólo tendrán efecto frente a terceros desde la fecha del asiento”.

En primer término, creemos necesario aclarar qué se debe entender por “terceros”.

En tal sentido, el Dr. Jorge Horacio Alterini sostiene que debe distinguirse entre los simples terceros, para quienes el título no inscripto sería oponible y terceros con interés legítimo (titulares de otros derechos reales, sucesores a título particular, la masa del concurso o quiebra, acreedores privilegiados, el retentor, acreedores quirografarios) respecto de los cuales para poder oponerles el título sería necesaria la inscripción <sup>2</sup>.

En coincidencia con esa opinión, el Dr. Domingo Nicolás Rotondaro dice que los derechos reales, por ser derechos absolutos, son oponibles *erga omnes* a partir de su nacimiento, en relación con los terceros desinteresados, sin perjuicio de la necesidad de su registración a fin de generar oponibilidad respecto de terceros interesados <sup>3</sup>.

El derecho real de hipoteca nace extrarregistralmente; claro ejemplo de ello es el texto del artículo 3135 del Código Civil, cuando dice: “... las partes contratantes, sus herederos y los que han intervenido en el acto, como el escribano y los testigos, no pueden prevalerse del defecto de inscripción; y respecto de ellos, la hipoteca constituida por escritura pública, se considera registrada”.

Este principio ha sido extendido al resto de los derechos reales por el artículo 20 de la ley 17.801.

(2) Alterini, Jorge, “Gravitación de la Reforma del art. 2505 del Código Civil”, Buenos Aires, ED 43-1181.

(3) Rotondaro, Domingo Nicolás, Tesis doctoral.

La registración es necesaria a los fines de brindar seguridad al tráfico jurídico y en ella se apoyarán los terceros que intervengan en dicho tráfico.

En lo que hace a la fecha de su registración, el artículo 14 de la ley 19.170 dice: “Los documentos públicos que se refieran a la constitución, transmisión, modificación o cesión de derechos reales que se presenten dentro del plazo de cuarenta y cinco (45) días contados desde su otorgamiento se considerarán registrados a la fecha de su instrumentación.

“Todo otro instrumento público o privado se considerará registrado desde la fecha de ingreso al Registro”.

Resulta claro que la ley desea premiar la buena diligencia del notario y de las partes intervinientes en el cumplimiento de los plazos por ella determinados, con la retroprioridad registral.

A su vez, el artículo 25 de la ley 19.170 consagra el sistema no convalidante al decir que: “La inscripción no valida los actos o contratos que resulten nulos con arreglo a las leyes”.

Además de optarse por un sistema de publicidad registral declarativo y no convalidante, a partir de la ley 19.170 las técnicas empleadas por el Registro Nacional de Buques son las de folio real e inscripción mediante breves notas.

El principio *prior in tempore, potior in iure* determina el orden del rango o puesto de las hipotecas y se encuentra plasmado en el artículo 23 de la Ley Orgánica del Registro Nacional de Buques, que dice: “Las inscripciones determinarán por el orden de su fecha la preferencia del título”.

En concordancia, el artículo 504 de la ley 20.094 establece: “El orden de inscripción de la hipoteca determina la preferencia del título. En caso de varias inscripciones de la misma fecha prevalecerá la inscrita en hora anterior”.

Rige también el principio de rango de avance o progresivo, con las mismas características y posibilidades –en lo que hace a la facultad de compartir, permutar, posponer o reservar el rango– que existen en la legislación civil.

Una diferencia sustancial, en cambio, se da en relación con la vigencia temporal del asiento registral de la hipoteca, ya que los artículos 3151 y 3197 del Código Civil determinan que sus efectos se conservan por el término de veinte (20) años; el artículo 333 de la ley 19.550, cuando se garantiza la emisión de un debenture, extiende el plazo a cuarenta (40) años; el artículo 56 del Código Aeronáutico lo fija en siete (7) años; y el artículo 509 de la ley 20.094, en armonía con el artículo 36, inc. b) de la ley 19.170, lo fija en tres (3) años, siempre que no se estableciere un plazo mayor en el contrato.

Claro que siempre es factible su reinscripción.

Actualmente, la Ordenanza Marítima 9/02 reglamenta a la ley 19.170 y determina el procedimiento para la inscripción de las hipotecas sobre buques o artefactos navales matriculados o en construcción –artículos 499 y 514 de la ley 20.094–.

La tramitación deberá iniciarse utilizando el formulario tipo destinado al efecto –formulario N° 13–, ante el Registro Nacional de Buques, en la Ciudad de Buenos Aires.

Desde el interior del país, se podrá iniciar ante cualquier Dependencia Juris-



diccional de la Prefectura Naval, la que deberá girar el trámite al Registro Nacional de Buques, dentro de las 24 horas hábiles siguientes a su presentación.

El formulario N° 13, que cumple la función de nota rogatoria, deberá ser confeccionado a máquina, estar firmado y sellado por el profesional requirente.

A ese formulario, que encabezará el expediente, se debe agregar la siguiente documentación:

1) Testimonio de la escritura constitutiva, debidamente legalizado por el Colegio de Escribanos respectivo.

2) Una fotocopia completa de este, certificada por el escribano autorizante.

3) Copia de los certificados de dominio e inhabilitaciones expedidos por el Registro Nacional de Buques.

4) Fotocopia de la autorización dada por la Administración Federal de Ingresos Públicos, en caso de buques mercantes o artefactos navales de más de cincuenta (50) toneladas de arqueado total, o pertenecientes al Registro Especial de Yates de más de cien (100) toneladas de arqueado total, certificada por el Registro Nacional de Buques (ley 13.899) o, en su caso, relacionar en la escritura que se ha dado cumplimiento a la Resolución 592/82 del ex Ministerio de Acción Social, para buques mercantes de hasta cincuenta (50) toneladas de arqueado total, o pertenecientes al Registro Especial de Yates, de hasta cien (100) toneladas de arqueado total.

Esta exigencia es de aplicación solamente para buques o artefactos navales inscriptos en la Matrícula Nacional.

5) Constancia de pago de la tasa por inscripción, equivalente al 0,50 por mil del monto del crédito garantizado con la hipoteca, acorde a lo establecido por el artículo 2, inc. b), del decreto 3.794/73 y sus modificatorios.

El arancel de inscripción marca una importante ventaja comparativa a favor de la hipoteca, en relación con la prenda, ya que la inscripción de este último derecho real de garantía abona la tasa general del uno por mil (1/000), fijada por el artículo 2, inc. a), del decreto 3794/73, fijada para “toda anotación de títulos, actos o contratos y toda otra clase de anotación en el Registro, **que no esté gravada por este arancel con tasa especial**”.

Por el contrario, para la hipoteca el legislador determinó expresamente un arancel promocional (tasa especial), a fin de favorecer la generación de créditos con esta garantía real.

**Esa línea estratégica de pensamiento debe ser reafirmada y reforzada desde la norma jurídica.**

Por otra parte, el escribano autorizante deberá certificar en el texto de la escritura la inexistencia de deudas por servicios de Practicaje y Pilotaje, así como por servicios de Puertos en los casos de buques o artefactos navales pertenecientes a la Matrícula Mercante Nacional, conforme a los certificados expedidos por los organismos respectivos.

Para retirar el título inscripto, cuando el objeto de la garantía sea un buque

o artefacto naval matriculado, es necesario agregar el certificado de matrícula, a fin de asentar el derecho real de hipoteca.

Este último recaudo se exige en virtud de lo establecido por el artículo 501 *in fine* de la ley 20.094, que impone al escribano registrador dejar nota de la hipoteca inscrita en el certificado de matrícula y al notario autorizante en el título de dominio del buque.

**Vemos así cómo la publicidad registral se complementa con la publicidad cartular, a fin de lograr la máxima seguridad para el tráfico jurídico.**

Ello es, sin lugar a dudas, necesario, sobre todo teniendo en cuenta que el destino del buque es navegar, que resulta obligatorio llevar a bordo el certificado de matrícula y que el artículo 213 de la ley 20.094 le asigna al capitán la facultad de hipotecarlo en puerto extranjero, si se dan las condiciones allí requeridas.

En ese caso, la anotación efectuada por el Registro en el certificado de matrícula cobra trascendental importancia, pues lleva a conocimiento directo del nuevo acreedor la existencia de un gravamen hipotecario previo, que le es oponible.

Para finalizar, entendemos que resulta de interés hacer referencia al discutido tema del embargo de la hipoteca.

Hemos dicho que la hipoteca es un derecho real accesorio de una obligación principal, consistente en el pago de un crédito cierto y determinado en dinero, por lo tanto, a nuestro juicio, correspondería el embargo del crédito y no el de la hipoteca.

Ante la eventualidad de tomarse nota de un embargo de estas características, resulta evidente que la medida cautelar inscrita sería sumamente inestable e ineficaz ya que, extinguido el crédito –derecho principal–, automáticamente se extinguiría la hipoteca –derecho accesorio– y no se podría impedir que el constituyente ejerciera su derecho a exigir la liberación del buque después de haber pagado su deuda.

En conclusión, los documentos que contengan solicitud de traba de embargos sobre un derecho real de hipoteca no son registrables y deben ser rechazados por el Registro, por razones de seguridad jurídica.

**Del análisis efectuado, la hipoteca surge como el derecho real de garantía por excelencia, también en el ámbito del derecho marítimo.**

## Análisis comparativo de los instrumentos constitutivos del derecho real de hipoteca sobre: inmuebles, buques y aeronaves. Escritura pública, su basamento normativo

### Basamento legal del documento notarial Inmuebles

C. C. (Código Civil) art. 979: “Son instrumentos públicos respecto de los actos jurídicos: I. Las escrituras públicas...”

C. C. art. 997: “Las escrituras públicas sólo pueden ser hechas por escribanos públicos...”

C. C. art. 1.184: “Deben ser hechas en escritura pública, con excepción de los que fuesen celebrados en subasta pública: 1. Los contratos que tuvieren por objeto la transmisión de bienes inmuebles, en propiedad o usufructo, o alguna obligación o gravamen sobre los mismos, o traspaso de derechos reales sobre inmuebles de otro”.

C. C. art. 3.128: “La hipoteca sólo puede ser constituida por escritura pública [...] Podrá ser una misma la escritura pública de la hipoteca y la del contrato a que acceda”.

### Buques y artefactos navales

L. N. (Ley de la Navegación 20.094) art. 156: “Todos los actos constitutivos, traslativos o extintivos de la propiedad, o de otros derechos reales sobre un buque de diez toneladas o más de arqueo total, o sobre una o más de sus partes en copropiedad naval, deben hacerse por escritura pública, o documento privado autenticado, bajo pena de nulidad”.

El Registro Nacional de Buques recoge la doctrina notarial que entiende que el documento privado autenticado es una escritura pública, mediante la cual todas las partes intervinientes en el acto autentican el contenido del documento privado; y no un documento privado con las firmas de las partes certificadas, ni la protocolización de este, para darle fecha cierta.

L. N. art. 159: “Todos los actos constitutivos, traslativos o extintivos de la propiedad o de otros derechos reales sobre buques menores de diez toneladas de arqueo total, o sobre una o más de sus partes en copropiedad naval, deben hacerse por instrumento privado con las firmas de los otorgantes certificadas, e inscribirse en el Registro Nacional de Buques. Sólo producen efectos con relación a terceros desde la fecha de su inscripción.

“La reglamentación determinará los casos en que procederá la exención de los requisitos previstos en esta ley”.

Esta es la formalidad instrumental actualmente requerida para la constitución del derecho real de prenda.

**Por su parte, el último párrafo del artículo precedentemente transcrito, junto a los artículos 49 y 58 de la misma ley, resulta el fundamento legal para el régimen jurídico aplicable a los buques de una tonelada de arqueo total y la determinación de los recaudos instrumentales requeridos.**

L. N. art. 163: “Las disposiciones de esta Sección son aplicables a los artefactos navales, en lo que fuere pertinente”.

L. N. art. 501: “La hipoteca sobre un buque debe hacerse por escritura pública o documento privado autenticado...”.

L. N. art. 502: “En la misma forma indicada en el artículo precedente se debe constituir [...] la hipoteca sobre un buque en construcción”.

L. N. art. 514: “Puede constituirse hipoteca naval sobre todo artefacto naval habilitado o en construcción, la que se rige por las disposiciones de esta Sección, en cuanto sean aplicables”.

L. RNBU (Ley Orgánica del Registro Nacional de Buques 19.179) art. 3: “Para que los documentos mencionados en los artículos precedentes puedan ser inscritos o diligenciados, deben reunir los siguientes requisitos: a) Estar otorgados en: I. Escritura pública...”.

### Aeronaves y sus motores

C. A. (Código Aeronáutico) art. 49: “Las aeronaves son cosas muebles registrables. Sólo podrán inscribirse en el Registro Nacional de Aeronaves los actos jurídicos realizados por medio de instrumento público o privado debidamente autenticado”.

C. A. art. 52: “Las aeronaves pueden ser hipotecadas en todo o en sus partes indivisas y aun cuando estén en construcción. También pueden hipotecarse los motores inscritos conforme al art. 41 de este Código.

“Ni las aeronaves ni los motores son susceptibles de afectación de prenda con registro...”.

C. A. art. 53: “La hipoteca deberá constituirse por instrumento público o privado debidamente autenticado e inscribirse en el Registro Nacional de Aeronaves...”.

C. A. art. 51: “Los actos y contratos mencionados en el artículo 45, inciso [...] 2. las hipotecas sobre aeronaves y sus motores [...] realizados en el extranjero y destinados a producir efectos en la República, deberán ser hechos por escritura pública o ante autoridad consular argentina”.

D. RNA (decreto 4907/73, Reglamentación del Registro Nacional de Aeronaves) art. 5: “A los efectos del Código Aeronáutico y de este decreto, se entiende por instrumento privado debidamente autenticado, aquel cuyas firmas están certificadas por escribano público o autoridad judicial.

“Los instrumentos realizados en el extranjero y destinados a producir efectos en el territorio de la República, se considerarán debidamente autenticados si sus firmas están certificadas por la autoridad consular argentina y debidamente legalizadas”.

En el artículo precedente, el legislador se apartó expresamente de la doctrina notarial, a fin de expresar exactamente que deseaba que se entendiera en este caso por “instrumento privado debidamente autenticado”.

En virtud de esa expresa posibilidad que da el derecho aeronáutico, en la faz instrumental, la mayoría de los documentos por los que se constituyen hipo-

tecas sobre aeronaves o sus motores son instrumentos privados con las firmas de las partes certificadas por notario.

Por ese motivo, en el Registro Nacional de Aeronaves casi no se califican escrituras públicas.

## Estructura y contenido de la escritura pública

### Introducción

Con carácter previo al análisis de la estructura y contenido de la escritura pública, como instrumento constitutivo del derecho real de hipoteca, resulta necesario efectuar algunas consideraciones.

En primer lugar, no escapa al conocimiento de ningún profesional del derecho la inmensa gama de posibilidades que, en la faz negocial, puede plantearse al momento de constituir un derecho real de hipoteca.

Por ese motivo, decidimos analizar una de esas posibilidades: la escritura de venta con hipoteca por saldo de precio, en razón de ser una de las formas más tradicionales de constitución de la garantía real analizada y permitir un más profundo análisis comparativo.

Hemos agregado, en este caso, el tema de la emisión de pagarés hipotecarios, por su importancia a los efectos de favorecer la circulación del crédito y en virtud de ser una modalidad que se viene dando, cada vez con mayor asiduidad, en relación con la hipoteca naval.

**El valor intrínseco de este trabajo radica en la conclusión de que no existe mejor forma para la instrumentación del acto, si lo que buscamos es dotarlo de la máxima seguridad jurídica.**

**No hay lugar a dudas sobre la superioridad de la escritura pública, respecto de cualquier otra formalidad instrumental.** Sobre todo, si tenemos en cuenta que va acompañada de la **reserva de prioridad indirecta**, generada por el despacho del certificado de dominio, que debe solicitar al Registro el escribano autorizante del acto jurídico y goza de **retroprioridad registral**, si se cumple con los plazos previstos –para la instrumentación del acto y la presentación ante el Registro del testimonio para su inscripción– con la debida diligencia.

Por lo expuesto, **consideramos que esta forma instrumental debe ser resguardada y defendida, y ha de mantenerse la obligatoriedad de su empleo, bajo pena de nulidad, para la constitución de hipoteca sobre buques mayores.**

Con referencia a buques menores, si bien el ya analizado artículo 159 de la L. N. resulta claro y no creemos oportuno pensar en su modificación, dado que la doctrina tiende a la simplificación de las formas, en virtud de los montos económicos en juego **opinamos que la escritura pública se convierte en una opción altamente recomendable.**

Por último, estimamos que el presente trabajo resulta de interés práctico, ya que a través de su desarrollo se encuentra explicada la técnica notarial utilizada en nuestro sistema y su fundamento normativo, aplicado con relación

a las tres **cosas registrables de mayor valor económico** (inmuebles, buques y aeronaves).

Análisis

Encabezamiento

*FOLIO NÚMERO...*

*PRIMER TESTIMONIO. ESCRITURA NÚMERO... VENTA (DE INMUEBLE, BUQUE o AERONAVE) a favor de... e HIPOTECA POR SALDO DE PRECIO de éste a favor de...*

Las normas jurídicas que regulan el ejercicio del notariado en las distintas jurisdicciones del país concuerdan en que los documentos se extenderán indicando el NÚMERO DE FOLIO en que han sido autorizadas y llevarán, cada año, NUMERACIÓN SUCESIVA del uno en adelante, EXPRESADA EN LETRAS.

De este modo el documento notarial será precedido por el número de orden que le corresponde dentro del protocolo.

Conforme el artículo 1001 del Código Civil, la escritura pública debe expresar LA NATURALEZA DEL ACTO.

El artículo 3131 del C. C. dice que: “El acto constitutivo de la hipoteca debe contener... 2)... la naturaleza del contrato a que accede...”. El artículo 3128 agrega que: “... Podrá ser una misma la escritura de la hipoteca y la del contrato a que acceda”, y el artículo 3138 indica que: “Para hacer el registro, se ha de presentar... primera copia de la escritura de la obligación...”.

En el mismo sentido, el art. 16 de la LRNBU expresa que: “Toda anotación deberá contener, bajo pena de nulidad:.. 3) La naturaleza... del derecho que se inscriba...”.

Una norma similar surge del artículo 6 del DRNA: “Todo asiento deberá contener... c) naturaleza... del derecho que se inscribe; d) naturaleza... del título que se inscribe...”.

*En la Ciudad de Buenos Aires, capital de la República Argentina, a los... días del mes de... del año... ante mí, escribano autorizante...*

**LUGAR:** Debe ser indicado, acorde a lo normado por el artículo 1001 del C. C.

El artículo 1004 del C. C. sanciona con la nulidad a la escritura que lo omite.

Esta exigencia, de carácter general, surge del art. 980 del mismo cuerpo legal, que la impone para determinar la competencia territorial del notario autorizante.

**FECHA:** Es otra exigencia del art. 1001 del C. C., cuya ausencia también es sancionada por el art. 1004 con la nulidad de la escritura.

Resulta necesaria su indicación para determinar el orden cronológico que exige el art. 1005 del C. C., para la validez de la escritura.

**PRESENCIA DEL NOTARIO:** El carácter de instrumento público de la escritura y

la plena fe de los actos que han pasado en su presencia así lo exigen, de acuerdo con el art. 993 del C. C.

#### Comparecencia

..., **COMPARECEN:** *Por una parte... y por la otra...; ambos comparecientes personas hábiles, de mi conocimiento, doy fe...*

**DATOS DE LOS COMPARECIENTES:** Nombres y apellidos de los otorgantes del acto, tal como surgen de sus respectivos documentos de identidad; nacionalidad; fecha de nacimiento; documento de identidad; CUIL/CUIT o CDI (Dec. 1108/97); estado civil y, de ser casados, nombres y apellido del cónyuge; domicilio (vecindad). La profesión es un dato optativo.

Si alguna de las partes fuera una sociedad, se la debe identificar con su razón social, domicilio, CUIT y datos de inscripción en el Registro Público de Comercio.

La mayoría de estos datos son exigidos por el art. 1001 del C. C. No omitir ninguno hace a una buena técnica notarial.

Pero hay que tener en cuenta que la falta de los nombres de las partes intervinientes en el acto provoca la nulidad de la escritura, conforme al art. 1004 del C. C.

Por el contrario, la falta de alguno de los otros datos la hace observable y puede salvarse mediante escritura aclaratoria o nota marginal en el protocolo.

Para la constitución de una hipoteca naval estos recaudos surgen de la L. N. arts. 503 y 514; así como de la LRNBU arts. 8 y 16.

En relación con la hipoteca aeronáutica, es de aplicación el art. 53 del C. A., así como los arts. 6 y 27 del DRNA.

**HABILIDAD PARA EL OTORGAMIENTO:** Es una exigencia establecida para los contratos en general por el art. 1160 del C. C.

Tiene estricta relación con la fecha de nacimiento, recaudo exigido por el art. 1001 del C. C., ya que a partir de la mayoría de edad la regla general es la capacidad.

No obstante, la real capacidad de los otorgantes del acto es una cuestión que debe ser juzgada por el escribano autorizante.

**FE DE CONOCIMIENTO:** Antes de la reforma introducida por la ley 26.140, en el año 2006, que modificó los artículos 1001 y 1002 del Código Civil, la fe de conocimiento surgía del art. 1001 de ese cuerpo legal, al decir: "... El escribano debe dar fe de que conoce a los otorgantes...".

Desde hace varios años sosteníamos que en los tiempos que corren, dado el incremento poblacional, este recaudo era cada vez más difícil de cumplir, sobre todo en las grandes ciudades.

Entonces, ¿cómo debía actuar el notario para no dejar de cumplir con un recaudo que podía hacer anulable a la escritura?

Siempre sostuvimos y lo seguimos sosteniendo que el escribano puede

valerse de distintos medios para asegurar la verdad de su atestación (que las partes son en verdad quienes dicen ser, evitando así una sustitución de persona). En tal sentido, además de solicitar a los comparecientes la presentación del documento de identidad que corresponda, según el caso, podrá también exigir la presentación de un segundo documento o recurrir a testigos de conocimiento, de acuerdo con el art. 1002 del C. C.

Teniendo en cuenta que, como es de público conocimiento, actualmente circulan en el país alrededor de 250.000 DNI falsificados, es conveniente solicitar un segundo documento, a la parte que no se conoce previamente, fotocopiar y certificar el o los documentos exhibidos y agregarlos al protocolo como constancias habilitantes.

De lo dicho queda claro que entendíamos que el notario autorizante de una escritura pública cumplía con la exigencia de la fe de conocimiento, arbitrando todos los medios a su alcance para identificar adecuadamente a cada compareciente.

Esta teoría, cada vez más generalizada, fue recogida por la ley 26.140, que eliminó del artículo 1001 del Código Civil la obligación del escribano de dar fe de conocimiento de los otorgantes de las escrituras públicas.

Mientras que a través del nuevo artículo 2002 permite al escribano tener por acreditada la identidad de los comparecientes por cualquiera de los siguientes medios:

1. Por afirmación de conocimiento por parte del escribano (lo que en este caso es una opción, no una imposición, lo que permite ajustarse a la realidad).
2. Por declaración de dos testigos, que deberán ser de conocimiento del escribano y serán responsables de la identificación.
3. Mediante la exhibición de documento idóneo al escribano. En cuyo caso el notario autorizante deberá individualizar el documento en el texto de la escritura y agregar a su protocolo fotocopia certificada de sus partes pertinentes.

#### Exposición - estipulación

... *INTERVIENEN por sí y EXPONEN: PRIMERO: El señor... DICE: Que VENDE a...*, *A) un inmueble de su propiedad, ubicado en la Ciudad de Buenos Aires, con frente a la calle..., número..., entre la avenida... y la calle..., que según la mensura a que se refiere su título mide... metros de frente al nordeste, por... metros de fondo, lo que hace una SUPERFICIE de... metros cuadrados, LINDANDO... por su frente con la calle..., al Nordeste con..., al sudoeste con... y al Sudeste con..., NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción... Sección..., Manzana..., Parcela..., PARTIDA MUNICIPAL..., VALUACIÓN FISCAL...*

**VENDE:** Es el primer objeto del negocio jurídico que contiene la escritura. La naturaleza del acto es exigida por el art. 1001 del C. C. Su omisión hace observable al acto. Pero puede ser saneado mediante una escritura aclaratoria.

**DETERMINACIÓN DE LA COSA:** Todo derecho real recae sobre una cosa cierta y especialmente determinada. Así se cumple con el principio de especialidad en



cuanto al objeto, que, para el caso de una venta se encuentra legislado en los arts. 1170 y 1333 del C. C.

En realidad, indicando calle, número y número de matrícula, el inmueble ya estaría suficientemente individualizado, los demás datos son exigidos por los Registros de la Propiedad Inmueble para la inscripción de los documentos.

**NOMENCLATURA CATASTRAL:** Su inclusión fue recomendada por la III Jornada Notarial Bonaerense, realizada en la ciudad de Junín, en el año 1959 y desde entonces ha sido masivamente utilizada.

**En general, puede observarse que la técnica notarial usada por los escribanos en nuestro país es muy similar a la empleada en Francia e Italia.**

... B) 1. *el buque de su propiedad denominado “LIBERTAD”, inscripto en la Matrícula Nacional bajo el número... REY, con todos los útiles, enseres y demás elementos que tiene a su bordo y forman parte integrante del mismo; siendo su tonelaje de arqueo total: 11 toneladas; y neto: 9 toneladas.*

... B) 2. *un buque/artefacto naval en construcción, que, según el contrato de construcción respectivo suscripto en la ciudad de... el día... del mes de... del año..., entre el astillero... y el señor..., en su calidad de comitente (enajenante en este acto), cuya copia debidamente certificada las partes solicitan al notario autorizante que agregue al presente y se encuentra inscripto en el Registro Nacional de Buques con fecha..., por expediente..., bajo el número..., con el nombre de “LIBERTAD”, y está siendo construido en el astillero... ubicado en..., sobre la grada..., y con los elementos, materiales y equipos que se hallan acopiados o depositados en el citado astillero para ser destinados a la construcción del buque/artefacto naval referido y se individualizan con las siguientes características que surgen de su plano de construcción: material del casco..., eslora:..., manga:..., puntal..., arboladura:..., tonelaje de arqueo total:..., tonelaje de arqueo neto:..., motor/es, cantidad:..., marca:..., tipo:..., potencia:...*

La forma en que se cumple con el principio de especialidad en relación con el buque o artefacto naval matriculado surge del art. 43 de la L. N., que dice: “Los buques argentinos se individualizan, en el orden interno y a todos los efectos legales, por su nombre, número, puerto de matrícula y tonelaje de arqueo”.

Es de destacar que el “puerto de matrícula” es un concepto anticuado, superado actualmente por las más modernas doctrinas en el derecho marítimo.

En los sistemas más avanzados, la matrícula de buques es de carácter nacional, por lo que el llamado “puerto de matrícula” ya no constituye un elemento identificatorio del buque.

... C) *una aeronave de nacionalidad argentina, MATRÍCULA... cuyas características identificatorias, según título de propiedad y certificado de matrícula, son las siguientes:..., modelo:..., número de serie:..., lugar habitual de estacionamiento:...*

También podrá ser objeto de venta e hipoteca una aeronave en construcción, en cuyo caso la redacción es similar a la indicada para los buques o artefactos navales en construcción, con la salvedad de que el término “astillero” debe ser reemplazado por el de “constructor”.

Si la venta e hipoteca tienen por objeto un motor aeronáutico, debe individualizarse con su número de inscripción en el Registro Nacional de Aeronaves, marca, número y demás características (tipo y poder).

El art. 40 del C. A. dice que: “A las aeronaves inscriptas en el Registro Nacional de Aeronaves se les asignarán marcas distintivas de nacionalidad argentina y de matriculación, conforme con la reglamentación que se dicte. Dichas marcas deberán ostentarse en el exterior de las aeronaves. Las marcas de las aeronaves públicas deben tener características especiales que faciliten su identificación”.

Por su parte, el art. 11 del DRNA determina que: “La nacionalidad y matrícula de las aeronaves civiles argentinas se identificarán mediante dos grupos de letras o letras y números. El primero de los dos grupos, compuesto por dos letras, corresponderá a la nacionalidad conforme a lo que se dispone en los artículos siguientes. El segundo grupo, compuesto por letras o números restantes, deberá estar separado de la marca de nacionalidad por un guión y seguirá la matrícula individual de la aeronave. El registro tendrá a su cargo la asignación de las marcas y matrículas y otorgará los documentos que lo acrediten”.

Cada país tiene asignada una marca de nacionalidad. A la República Argentina le corresponden las letras indicadas en el art. 12 del DRNA, que dice: “Adóptanse las letras LQ como marca de nacionalidad argentina para las aeronaves públicas y las letras LV como marca de nacionalidad argentina para las aeronaves privadas”.

En tal sentido, la Convención Internacional de Chicago de 1944, en su art. 20, establece que: “Toda aeronave empleada en la navegación aérea internacional deberá llevar las correspondientes marcas de nacionalidad y matrícula”.

*... LE CORRESPONDE: a la parte vendedora por compra, que siendo del mismo estado civil, efectuó a don... con fecha... por escritura número... pasada al folio... por ante el escribano don..., titular del Registro Notarial número... de la Ciudad de Buenos Aires, cuyo primer testimonio se inscribió en el Registro..., con fecha..., en la MATRÍCULA..., que tengo a la vista para este acto, y con nota de la presente entregaré al comprador, doy fe...*

LE CORRESPONDE: resulta imprescindible para mantener el tracto en las escrituras de transferencia o constitución de derechos reales, a fin de los posteriores estudios de títulos.

También es importante para establecer la capacidad de las partes y su estado civil al momento de su adquisición.

Además, acredita el cumplimiento, por parte del notario autorizante, de la obligación que le impone la ley 17.801 en su art. 23; y la ley 19.170 en su art.

40, que implica TENER A LA VISTA EL TÍTULO ANTERIOR debidamente INSCRIPTO EN EL REGISTRO correspondiente.

De este modo el legislador consagra la importancia de la **publicidad cartular** (aquella emanada del título).

*... CON LOS CERTIFICADOS que se agregan a la presente, expedidos por el Registro..., con fecha..., bajo los números..., se acredita: que ni la parte vendedora, ni la parte compradora, en su condición de constituyente del derecho real de hipoteca, tienen inhibiciones para disponer de sus bienes y que... (la cosa objeto de este negocio jurídico)..., cuyo dominio consta inscripto en la forma indicada, no reconoce embargo, hipoteca, ni ningún otro derecho real o gravamen...*

**CERTIFICADOS DEL REGISTRO:** Constituye una obligación del escribano autorizante solicitar, al Registro de la Propiedad respectivo, los correspondientes certificados de dominio e inhibiciones.

Esa obligación del notario surge del art. 23 de la ley 17.801, para inmuebles; y del art. 40 de la ley 19.170, para buques.

**De este modo, se dota al negocio jurídico en gestión de la mayor seguridad jurídica posible, ya que, además de conjugar la publicidad cartular (de carácter estático) con la registral (de carácter dinámico), se genera a su favor una anotación preventiva, mediante la reserva de prioridad indirecta y se le aseguran los beneficios de la retroprioridad, en caso de actuar con la debida diligencia.**

Es importante destacar que este sistema actúa en forma casi idéntica en materia inmobiliaria y naval, no así respecto de las aeronaves y sus motores.

En el Registro Nacional de Aeronaves no existen los institutos de reserva de prioridad indirecta, ni de retroprioridad, por no haberlo previsto la ley aplicable.

Conforme al art. 4 del DRNA, los certificados se extienden con una validez de 5 días para los actos que se celebren en la Capital Federal y de 10 días para los actos que se celebren en otra jurisdicción. Pero su obtención es un recaudo previo a la inscripción del acto, no de su celebración.

Además, se presenta la peculiaridad de que se exige la obtención de una doble certificación de inhibiciones, una expedida por el Registro Nacional de Aeronaves y otra por el Registro de la Propiedad Inmueble, correspondiente al domicilio del vendedor.

*... Con los demás certificados que han sido solicitados para este otorgamiento y que agrego, se comprueba que no se adeudan...*

**OTROS CERTIFICADOS:** En materia de inmuebles, en la Ciudad de Buenos Aires sólo se debe agregar el certificado de impuesto municipal, conforme a lo dispuesto por Resolución del Juzgado Notarial, a partir del año 1944. Actualmente exigido por el artículo 85 del Código Fiscal GCBA (2004).

Cuando la cosa objeto del negocio jurídico sea un buque mercante o un ar-

tefacto naval de más de cincuenta (50) toneladas de arqueo total, inscripto en la Matrícula Mercante Nacional, o un buque perteneciente al Registro Especial de Yates, que posea más de cien (100) toneladas de arqueo total, en cumplimiento con el art. 1 de la ley 13.899, el escribano autorizante deberá agregar la autorización de la AFIP (Administración Federal de Ingresos Públicos).

Si, en cambio, se trata de un buque mercante o artefacto naval de más de seis (6) y hasta cincuenta (50) toneladas de arqueo total, o perteneciente al Registro Especial de Yates de más de seis (6) y hasta cien (100) toneladas de arqueo total, el notario autorizante deberá relacionar en la escritura el cumplimiento de la Resolución 592/82, del ex Ministerio de Acción Social, a fin de evitar la evasión en el pago de obligaciones previsionales respecto de personal embarcado.

Además, el escribano autorizante deberá certificar en la escritura la inexistencia de deudas por servicios de Practicaje y Pilotaje, así como por servicios de Puertos, en los casos de buques o artefactos navales inscriptos en la Matrícula Mercante Nacional, conforme a los certificados expedidos por el Servicio de Practicaje y Pilotaje y la Administración General de Puertos, acorde a lo dispuesto por la Ordenanza Marítima 9/02, reglamentaria de la ley 19.170.

Al mismo tiempo, el escribano deberá verificar que, al momento del otorgamiento del acto, se encuentren abonadas, en su totalidad, las Tasas por Renovación de Matrículas, pudiendo actuar como agente de retención en caso de existencia de deudas.

*... BAJO TALES CONCEPTOS se realiza esta venta por el PRECIO total convenido de PESOS... (\$...), suma que la parte vendedora recibe de la siguiente forma: En este acto, la suma de PESOS... (\$...), en dinero en efectivo, a satisfacción; y el saldo de PESOS... (\$...), la parte compradora se obliga a abonarlo en PESOS cuotas mensuales, iguales y consecutivas, de PESOS... (\$...), cada una, venciendo la primera el día... del mes... del año... y las siguientes los días 11 de los meses siguientes. Por dichas sumas se firman doce pagarés hipotecarios. Todos los pagos de las cuotas adeudadas deberán ser abonados en el domicilio del vendedor o donde éste posteriormente indique en forma fehaciente...*

**PRECIO:** Se trata de un elemento esencial y específico de la compraventa, que debe ser cierto y determinado en dinero, conforme a los arts. 1323 y 1349 del C. C., cuya cantidad debe ser expresada en letras, según el art. 1001 del C. C.

El pago del precio es una obligación del comprador (art. 1424 del C. C.); mientras que el vendedor debe otorgar recibo del pago efectuado (art. 1141 del C. C.)

De todo ello el escribano **DEBE DAR FE**, ya que ha pasado **ANTE ÉL**, de acuerdo con los arts. 993 y 994 del C. C.

*EN CONSECUENCIA la parte vendedora transmite a la parte compradora todos los derechos de propiedad, posesión y dominio que sobre dicho... (inmueble, bu-*

*que o aeronave)... tiene y le corresponde, del que declara haber hecho tradición y se obliga al saneamiento para el caso de evicción con arreglo a derecho...*

**TRANSFERENCIA DE DOMINIO:** El art. 1323 del C. C. define al contrato de compraventa. Este contrato para operar la transferencia dominial requiere de:

A) **MODO SUFICIENTE:** Es decir, la **TRADICIÓN** –acto jurídico de naturaleza real– en un contrato bilateral como éste.

Dice el art. 577 del C. C.: “Antes de la tradición de la cosa, el acreedor no adquiere sobre ella ningún derecho real”.

B) **TÍTULO SUFICIENTE:** Acto jurídico válido, que reúne la totalidad de las condiciones de fondo y de forma necesarias para adquirir, transmitir o constituir el derecho real que se pretende.

El art. 2602 del C. C. dice: “La tradición debe ser hecha por título suficiente para transmitir el dominio”.

Y el art. 2609 del mismo cuerpo legal: “Se pierde igualmente el dominio por la enajenación de la cosa, cuando otro adquiere el dominio de ella por la tradición en las cosas muebles, y en los inmuebles después de firmado el instrumento público de enajenación, seguido de la tradición”.

Como advertimos *ut supra*, la formalidad extrínseca requerida, para la validez del título suficiente, es la escritura pública, conforme al art. 1184 del C. C. y la legislación concordante, para inmuebles, buques y, en forma optativa, para aeronaves.

La tradición, por su parte, debe consistir en actos materiales que pongan al adquirente en la disponibilidad física de la cosa.

¿Qué pasa, entonces, con las meras declaraciones de darse por desposeído y haber hecho entrega de la posesión al adquirente?

En la opinión de Salvat, que compartimos, entre las partes la tradición debe considerarse efectuada si en la escritura pública se deja constancia de que la posesión ha sido entregada al comprador y éste asiente, pues equivaldría a una confesión de parte, luego no destruible por prueba testimonial.

En relación con terceros que pudieran controvertir dichas manifestaciones de las partes, siempre será necesario probar la realización de actos materiales.

Es indudable que la adquisición del derecho real de dominio resulta esencial en este caso a los efectos de la validez de la constitución del derecho real de hipoteca, sobre todo a la luz de los recaudos de fondo establecidos por los arts. 3119 y 3126 del C. C., que imposibilitan acudir al principio de convalidación del art. 2504 del mismo cuerpo legal.

*Por su parte, el señor... , en su condición de comprador, acepta la transferencia a su favor y manifiesta encontrarse en la posesión del bien enajenado...*

**ACEPTACIÓN:** tratándose de un acto bilateral resulta imprescindible la con-

formidad de ambas partes, tanto para la transmisión dominial como para la posterior constitución del derecho real de hipoteca (arts. 1137, 1323 y 3115 del C. C.).

*SEGUNDO: En seguridad y garantía de la suma adeudada y sin perjuicio de responder con sus demás bienes, la parte compradora, en adelante llamada "la deudora", GRAVA CON DERECHO REAL DE HIPOTECA EN PRIMER GRADO DE PRIVILEGIO a favor de la parte vendedora, en adelante llamada "la acreedora", la cosa objeto de este negocio jurídico. Y "la acreedora" acepta la constitución de esta garantía real a su favor. En consecuencia, ambas partes convienen en subordinar este contrato y las obligaciones contraídas a las siguientes cláusulas:...*

**ES ACCESORIA:** La hipoteca es un derecho real accesorio a un derecho personal cierto y determinado en dinero.

Por consiguiente, no puede existir una hipoteca sin un crédito al cual garantice (art. 3187 del C. C.).

**ES CONVENCIONAL:** En nuestro derecho sólo existe la hipoteca convencional. La ley descarta cualquier otra posibilidad.

El derecho real de hipoteca únicamente puede nacer por contrato. No basta con que el deudor ofrezca la garantía, sino que el acreedor debe aceptarla (art. 3115 del C. C.).

**REQUIERE DE ESPECIALIDAD:** Conforme a los arts. 3108 y 3109 del C. C., la especialidad presenta un doble aspecto:

A) **EN CUANTO AL OBJETO:** cosa cierta e individualmente determinada, que debe estar individualizada en la forma antes indicada.

B) **EN CUANTO AL CRÉDITO:** "... por una suma de dinero también cierta y determinada..." (art. 3109 del C. C.).

La ausencia de cualquiera de estos caracteres esenciales provocaría la nulidad de la hipoteca.

**CONVENCIONES:** Entre las cuestiones que las partes deben y/o pueden convenir se encuentran fundamentalmente:

1) **MONTO:** Debe determinarse el **monto** del crédito **garantizado**, en letras.

"La escritura pública debe expresar la naturaleza del acto, su objeto [...] La escritura hecha así con todas las condiciones, cláusulas, plazos, las cantidades que se entreguen en presencia del escribano, designadas en letras y no en números..." (art. 1001 del C. C.).

"La hipoteca es el derecho real constituido en seguridad de un crédito en dinero..." (art. 3108 del C. C.).

"No puede constituirse hipoteca sino por una suma de dinero también

cierta y determinada. Si el crédito es condicional o indeterminado en su valor, o si la obligación es eventual, o si ella consiste en hacer o no hacer, o si tiene por objeto prestaciones en especie, basta que se declare el valor estimativo en el acto constitutivo de la hipoteca” (art. 3109 del C. C.).

“El instrumento de constitución de hipoteca debe contener:

... c) La naturaleza del contrato a que accede, con sus datos pertinentes; d) Monto del crédito...” (art. 503 L. N.). El art. 514 de la ley 20.094 extiende la aplicación de la norma que antecede a los buques y artefactos navales en construcción.

“Los documentos que instrumenten hipotecas deberán contener el importe [...] de la obligación...” (art. 12 LRNB).

“Toda anotación deberá contener, bajo pena de nulidad: [...] 3) La naturaleza, valor, extensión y condiciones del derecho que se inscriba...” (art. 16 LRNB).

“En el instrumento (de constitución de hipoteca) deberá constar [...] 4) monto del crédito garantizado [...] 5) si la aeronave está en construcción, además de los recaudos de los incisos 1) y 4)...” (art. 53 C. A.).

“Todo asiento deberá contener, además de las circunstancias que el registro juzgue conveniente hacer insertar, las siguientes: [...] c) naturaleza, valor, extensión, condiciones [...] del derecho que se inscribe; d) naturaleza y fecha del título que se inscribe...” ( art. 6 del DRNA).

En el mismo sentido, el art. 27 del DRNA exige, para la inscripción de la hipoteca, que los documentos que se presenten a ese fin contengan la totalidad de los requisitos indicados por el art. 53 del C. A.

**2) PLAZO:** Es otro requisito esencial acorde al art. 1001 del C. C.

Asimismo, su determinación es exigida por los arts. 503, 509 y 514 de la L. N.; los arts. 12, 16 y 36 de la LRNB; así como el art. 53 del C. A. y los arts. 6 y 27 del DRNA.

Da certeza temporal al cumplimiento de la obligación principal y a la garantía real que le accede, ya que no se trata de un derecho real perpetuo, como el dominio.

**3) INTERESES:** Con referencia a los intereses, debemos diferenciar:

**3.1. INTERESES COMPENSATORIOS:** Que si no se han convenido en el instrumento constitutivo de la hipoteca no se encuentran garantizados por esta, según el art. 621 del C. C.

**3.2. INTERESES PUNITIVOS:** Son los intereses generados por la mora en el pago del crédito, razón por la cual también se los denomina intereses moratorios.

Se encuentran previstos en los arts. 3111, 3152 y 3936 del C. C.; y si bien están garantizados por la hipoteca, no todos gozan de privilegio.

El referido art. 3936 dice: “La hipoteca garantiza a más del principal, los

intereses o rentas debidas de dos años, y los que corran durante el juicio de ejecución hasta el efectivo pago”.

La cláusula usual en esta materia dice:

*“La falta de pago de una cuota adeudada en las fechas convenidas, dará derecho a la parte acreedora, a ejecutar la obligación, devengando a favor de ésta un interés punitivo de [...] mensual [...] y traerá aparejada, además, la caducidad de pleno derecho de los plazos acordados...”.*

Vemos así que la mora incide sobre el plazo, de tal modo que trae aparejada su caducidad.

El mismo efecto produciría la inobservancia de la cláusula que usualmente determina:

*“La parte deudora se obliga a no constituir ningún gravamen sobre [...] (el inmueble, el buque, la aeronave) hasta tanto no abone totalmente lo adeudado”.*

En este punto, es necesario recordar que el deudor hipotecario conserva el ejercicio de todas las facultades inherentes al derecho de propiedad, acorde a lo establecido por el art. 3157 del C. C.

En el mismo sentido, el art. 3934 del C. C. determina que se pueden constituir otras garantías hipotecarias sobre el mismo inmueble y que, en ese caso, los acreedores cobrarán según su grado o rango, por aplicación del principio: *prior tempore, potior iure*.

Esta normativa no solamente resulta de aplicación para los inmuebles sino también respecto de toda otra cosa hipotecable.

No obstante su limitación, puede ser objeto de convención entre las partes en el acto constitutivo del derecho real de hipoteca.

**4) DOMICILIO DE PAGO:** El instrumento constitutivo de hipoteca naval debe indicar el lugar estipulado para el pago, acorde al art. 503 de la L. N.

El art. 514 hace extensible esta disposición a la hipoteca sobre buques o artefactos navales en construcción.

Para las aeronaves, el art. 53 del C. A. establece el mismo recaudo. Ratificado por los arts. 6 y 27 del DRNA.

**5) FIRMA DE PAGARÉS HIPOTECARIOS:** En el texto del documento notarial analizado se incluyó la emisión de pagarés hipotecarios, en virtud de las ventajas que estos instrumentos poseen para favorecer la circulación del crédito y por el hecho de que, en los últimos tiempos, se los viene utilizando cada vez con mayor frecuencia.

La posibilidad de emitirlos surge del art. 3202 del C. C., que dice: “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”.

Los pagarés hipotecarios son verdaderos títulos circulatorios y por consiguiente deben reunir todos los requisitos formales propios de esos documentos.

Su peculiaridad es que, además de la garantía personal del emisor y de los endosantes –característica de todo título circulatorio–, goza de la garantía real nacida de la hipoteca con que se ha garantizado el crédito.

Para que produzcan ese efecto deben estar relacionados en el texto de la escritura. El escribano autorizante debe dejar atestación al dorso y presentarlos para su registración junto con el testimonio del instrumento constitutivo de la hipoteca, al Registro de la Propiedad correspondiente.

El registrador los anotará junto con la inscripción del derecho real de hipoteca y, al planchar el documento notarial inscripto, hará lo mismo con cada uno de los pagarés hipotecarios, a fin de que puedan circular con garantía real.

A partir de ese momento pueden circular con total libertad, sin que sea requerida la inscripción de los endosos, acorde a la opinión de la doctrina y la jurisprudencia mayoritarias.

Si vencido el plazo para su pago no hubieran sido abonados, se convierten en título ejecutivo, pudiendo ser ejecutada la hipoteca, a cuyo fin serán presentados ante el fuero civil del lugar que corresponda, según el contrato.

De haber sido abonados en término, poseen una ventaja adicional: la posibilidad de solicitar directamente al Registro de la Propiedad correspondiente la cancelación de la hipoteca, acompañando los pagarés. Es decir que no resultaría necesaria, en este caso, la escritura de cancelación, aunque la consideramos altamente conveniente en aras de la seguridad jurídica.

Al respecto debemos aclarar que, a pesar de la opinión de ciertos notarios y abogados en el sentido de que la presentación de algunos de los pagarés permitiría la cancelación parcial de la hipoteca, entendemos que ello no sería factible ya que afectaría el carácter de indivisibilidad de esta.

Además, el art. 3202 del C. C. claramente dice: “... y con ellos el deudor o un tercero, **cuando estuviesen pagados en su totalidad, puede solicitar la cancelación de la hipoteca**”.

1) **OBLIGACIÓN DE CONSERVAR:** Las cláusulas tipo, utilizadas en relación con este tema, dicen:

*La parte deudora/constituyente SE OBLIGA A:*

*A. Mantener el inmueble hipotecado en buen estado de conservación y abstenerse de ejecutar todo otro acto o contrato que pueda perjudicar o disminuir su*

valor. La parte acreedora queda facultada para visitar o inspeccionar lo hipotecado en cualquier momento.

B. 1. Mantener al buque/artefacto naval hipotecado en buen estado de conservación y en perfectas condiciones de navegabilidad; no desguazarlo, ni realizar reparaciones y reformas sin autorización previa de la parte acreedora; y abstenerse de ejecutar todo otro acto o contrato que pueda perjudicar o disminuir su valor. La parte acreedora queda facultada para visitar o inspeccionar lo hipotecado en cualquier momento.

B. 2. Mantener el buque/artefacto naval hipotecado en la Matrícula Nacional durante toda la vigencia de este contrato.

C. Mantener la aeronave hipotecada en buen estado de conservación y en perfectas condiciones de aeronavegabilidad; no realizar reparaciones y reformas sin autorización previa de la parte acreedora; abstenerse de ejecutar todo otro acto o contrato que pueda perjudicar o disminuir su valor. La parte acreedora queda facultada para visitar o inspeccionar lo hipotecado en cualquier momento.

D. Destinar el inmueble/buque/artefacto naval/aeronave/motor aeronáutico que se ha hipotecado, a...

E. Pagar todos los derechos, impuestos, tasas, contribuciones, servicios y cualquier otra deuda que afecte a lo hipotecado, este acto, su instrumentación y registración [...] pagar los salarios, remuneraciones, manutención, aportes jubilatorios y cualquier otro crédito que corresponda abonar, por cualquier personal embarcado o terrestre de la navegación/la tripulación de la aeronave (ver art. 104 y sptes. L. N./art. 60 C. A.) o persona afectada a lo hipotecado; pagar las facturas de aprovisionamiento, almacén naval o astilleros; pagar toda otra deuda que sea consecuencia de la navegación y/o explotación de lo hipotecado; cancelar todo otro crédito privilegiado (ver L. N., capítulo IV: Del Crédito Naval, arts. 471 y sptes.) [...] y presentar a la parte acreedora, cuando ésta lo requiera, los comprobantes que acrediten tales pagos...

F. Asegurar al personal embarcado o terrestre afectado a lo hipotecado contra accidentes de trabajo; y presentar a la parte acreedora, cuando ésta lo requiera, los comprobantes respectivos.

G. No contraer deudas que revistan carácter de privilegio mejor que el que se constituye mediante este instrumento; y, cuando se produjeran los hechos generadores de los créditos privilegiados establecidos en los incisos d) y f) del artículo 476 y el artículo 486 de la ley de la navegación/incisos 3) y 4) del artículo 60 del Código Aeronáutico, comunicarlo inmediatamente a la parte acreedora.

H. No transferir por ningún título lo hipotecado; no comprometer su venta

*y/o arrendamiento, locación o comodato; no constituir sobre lo gravado otros derechos reales y otras afectaciones; no entregar su posesión o tenencia; no abandonarlo; no permitir su ocupación por terceros”.*

Desde el punto de vista normativo, son de aplicación los arts. 3157, 3158, 3159, 3160, 3162, 3179 del C. C.; los arts. 476 (privilegios sobre buques y artefactos navales), 484 (extinción de los privilegios), 486 (derecho de retención), 490 (privilegios sobre buques y artefactos navales en construcción), 503 (contenido del instrumento constitutivo), 509 (plazo de la hipoteca, el que resulta coincidente con el indicado en el art. 36 de la ley 19.170), 511 (ubicación de la hipoteca con relación a los demás créditos privilegiados) de la L. N.; y los arts. 60, 63, del C. A.

La regla general indica que si bien el propietario de la cosa hipotecada conserva todas las facultades inherentes al derecho de propiedad, se encuentra impedido de realizar cualquier acto material o jurídico que implique la disminución de su valor, ya que, de lo contrario, se vería afectada la garantía de pago.

En consecuencia, el deudor únicamente podrá realizar uno de estos actos con el consentimiento expreso y fehaciente del acreedor.

**7) OBLIGACIÓN DE ASEGURAR:** La obligación legal que tiene el constituyente de conservar adecuadamente la cosa que es asiento de la hipoteca, a fin de no degradar la garantía, suele complementarse con la obligación contractual de suscribir un seguro contra todo riesgo, pero consideramos que siempre debería ser así.

*La parte deudora se obliga a asegurar [...] (el inmueble, buque o aeronave) [...] contra todo riesgo, debiendo endosar la póliza a nombre de la parte acreedora, por un plazo y un monto no inferior a los estipulados en este instrumento.*

Son de aplicación el art. 3110 del C. C.; el art. 428 de la L. N. (necesidad de comunicar al asegurador la constitución de la hipoteca, obligación del constituyente y/o acreedor); los arts. 53, 54, 55 del C. A.; y los arts. 27 y 43 del DRNA.

**8. CADUCIDAD - EJECUCIÓN:** Ante el incumplimiento de lo acordado en los puntos anteriores, usualmente se estipula:

*... Ante el incumplimiento o mora del deudor, se produce la CADUCIDAD de los plazos acordados y se otorga AUTORIZACIÓN a la parte acreedora a exigir de inmediato el pago de la totalidad de la deuda, solicitar la INTERDICCIÓN DE SALIDA del buque/aeronave hipotecado, sea quien sea su propietario y/o poseedor, accionar sobre otros bienes de la parte deudora y/o solicitar el EMBARGO de lo hipotecado y su venta judicial.*

El marco legal está dado por los arts. 3161, 3112, 3113, 3114, 3162, 3196, 3198 del C. C.; 593, 512 de la L. N.

**Destacamos el art. 593 de la ley 20.094, que dice: “La venta judicial de un buque debe hacerse con las mismas formalidades que las establecidas para los inmuebles. Si se trata de un buque de bandera extranjera, debe hacerse saber al cónsul respectivo el auto que disponga la venta.**

*“Para el caso de subasta judicial el martillero será el que proponga la parte acreedora.*

*“El buque saldrá a la venta sin personal a bordo y con la base de la deuda por todo concepto a la fecha de la subasta con más los acrecidos estimados hasta la fecha presunta de cobro. Si fracasare la subasta por falta de postores, la parte acreedora podrá, a su elección, pedir que se le adjudique la cosa hipotecada en pago por la base, o bien disponer una nueva subasta, reduciendo la base en un veinticinco por ciento. Si tampoco hubiere postores, se ordenará la venta sin límite de precio, si la parte acreedora no solicitare se le adjudique en pago por la base de la segunda subasta”.*

**9) EJECUCIÓN ESPECIAL HIPOTECARIA:** La ley 24.441, mediante su Título V, arts. 52 a 67, introduce en nuestra normativa jurídica un régimen de ejecución hipotecaria para inmuebles absolutamente novedoso, que se caracteriza por dos aspectos fundamentales. En primer lugar, gran parte de las actuaciones tramitan extrajudicialmente; en segundo lugar, dota a los notarios de facultades que hasta entonces eran ajenas al ámbito de su actuación profesional.

Los supuestos de aplicación están determinados por el art. 52 de la ley. Pero es necesario destacar que el sometimiento a este régimen debe ser convenido en el acto constitutivo del derecho real.

También resulta claro del texto normativo que **su aplicación alcanza únicamente a las hipotecas constituidas sobre inmuebles, lo que excluye su extensión a las hipotecas sobre buques y aeronaves.**

Esta ley, no obstante ser resistida por importantes sectores profesionales (sobre todo del interior del país), que la consideran inconstitucional, es aplicada, y apoyada, fundamentalmente por sectores notariales de la provincia de Buenos Aires y algunos de la Ciudad de Buenos Aires.

A pesar de las discusiones doctrinarias, resultan evidentes las ventajas que este régimen proporciona –en la faz práctica– al acreedor que, ante el incumplimiento del deudor, se ve en la necesidad de ejecutar la hipoteca.

Por ese motivo, distintos proyectos intentan en la actualidad incluir en la legislación marítima un régimen similar.

En la práctica, la inclusión de una cláusula por la que las partes “pacten” o “convengan” someterse al régimen especial de ejecución hipotecaria es aconsejada por el notario autorizante del acto constitutivo y decidida por el acreedor, que obviamente adoptará la posición más ventajosa a sus intereses.

Por lo tanto, una cláusula optativa, en el caso de **hipoteca inmobiliaria**, sería la siguiente:

*“Las partes acuerdan que, ante el incumplimiento del deudor en su obligación de pago, el acreedor podrá perseguir el cobro mediante el procedimiento de ejecución especial hipotecaria, normado por la ley 24.441”.*

**No obstante, debemos recordar nuestra opinión negativa al respecto, la que ya fue suficientemente desarrollada al tratar este tema en la *Revista Notarial* N° 930, páginas 519/552.**

**DOMICILIOS ESPECIALES:** Su constitución en los contratos es un uso generalizado, que ha demostrado poseer consecuencias altamente favorables en orden a la practicidad.

*“Para todos los efectos emergentes del presente contrato, las partes constituyen DOMICILIOS ESPECIALES en la ciudad de...; la parte acreedora en la calle...; y la parte deudora e hipotecante en la calle...; donde se tendrán por válidas todas las notificaciones, citaciones y emplazamientos; y renuncian a cualquier otro fuero y jurisdicción que les pudiere corresponder para someterse a la COMPETENCIA de los TRIBUNALES con asiento en la ciudad de...”.*

**CONSENTIMIENTO CONYUGAL:** Dice el art. 1277 del C. C.: “Es necesario el consentimiento de ambos cónyuges para disponer o gravar los bienes gananciales cuando se trate de inmuebles [...] o bienes muebles cuyo registro han impuesto las leyes en forma obligatoria...”.

*El/la cónyuge del vendedor y del hipotecante dan el consentimiento exigido por el artículo 1277 del Código Civil. El vendedor/la parte hipotecante declara que [...] (lo vendido/hipotecado) [...] es un bien propio (no ganancial) y que este acto no está comprendido en ninguno de los supuestos establecidos en el artículo 1277 del Código Civil.*

## Manifestación de las partes

*“Y AMBAS PARTES MANIFIESTAN: Que no suscribieron boleto de compraventa...”.*

La firma de boleto de compraventa ha sido un uso y costumbre que acompañó la gestación de los negocios jurídicos durante muchísimos años.

Actualmente, normas de carácter impositivo, sumadas a la necesidad de cerrar las operaciones cada vez con mayor celeridad, han llevado a que las partes opten por instrumentar directamente el acto por escritura pública, mediando, por lo general, la entrega de una reserva, para asegurar la concreción del negocio.

*“Y YO EL ESCRIBANO AUTORIZANTE HAGO CONSTAR: a) Que se dio cumplimiento a la Resolución 592/82, del ex Ministerio de Acción Social; b) Que el vendedor ha cumplido con su obligación de presentar el Formulario 381 Nuevo Modelo, de ‘Bienes Registrales’, ante la Dirección General Impositiva”; y que es de cono-*

*cimiento del adquirente/constituyente su obligación de presentar ese formulario, ante la citada Dirección...*

A) La primera de estas constancias se encuentra relacionada con la declaración jurada que el vendedor debe presentar ante la Agencia de la DGI que corresponde a su domicilio, manifestando la inexistencia de deudas por aportes previsionales del personal embarcado.

Se trata de una flexibilización del art. 1 de la ley 13.899 (norma a la cual ya nos hemos referido oportunamente); y resulta de aplicación para todos los buques y artefactos navales de la Matrícula Mercante Nacional, comprendidos entre las siete (7) y cincuenta (50) toneladas de arqueo total, así como a los buques pertenecientes al Registro Especial de Yates, comprendidos entre las siete (7) y cien (100) toneladas de arqueo total.

B) La presentación del formulario 381, Nuevo Modelo, de “Bienes Registrables”, ha sido impuesta por la Resolución General N° 3580/92, de la Dirección General Impositiva.

Resultaría de aplicación en este caso, ya que el documento analizado contiene una transferencia de dominio y una constitución de hipoteca por saldo de precio, siempre que los valores de los negocios instrumentados superen el mínimo indicado en la norma para la exención.

La obligación del notario consiste en verificar que el enajenante presentó dentro de los treinta días, contados a partir de su adquisición, el formulario 381 ante la Agencia de la DGI correspondiente a su domicilio; y poner en conocimiento al comprador/constituyente, en el acto que él autoriza, de que deberá dar cumplimiento a esa misma obligación, en igual término, ante la Agencia de la DGI correspondiente.

A tal efecto, el vendedor deberá presentar el formulario debidamente sellado por la DGI ante el notario; y éste deberá agregar una fotocopia certificada a su protocolo, con lo que quedará suficientemente acreditado el cumplimiento de la referida obligación.

Los valores a partir de los cuales debe cumplirse con esta obligación varían según la cosa registrable que haya sido objeto del negocio jurídico. En tal sentido, debemos distinguir:

- a) INMUEBLES: cuando su valor supere los \$ 160.000 (pesos ciento sesenta mil).
- b) BUQUES: cuando su valor supere los \$ 25.000 (pesos veinticinco mil).
- c) AUTOMOTORES: también se encuentran alcanzados, en su condición de bienes registrables, cuando su valor supere los \$ 25.000 (pesos veinticinco mil).
- d) AERONAVES: cualquiera sea su valor.

*“LEÍDA que les fue a los comparecientes, la OTORGAN Y FIRMAN ante mí, Escribano Autorizante...”.*

**LEÍDA:** La lectura del documento antes de su firma es un recaudo exigido por el art. 1001 del C. C.: "... y concluida la escritura debe leerla a las partes...".

Su omisión hace observable a la escritura.

**OTORGAMIENTO:** Es el acto final del consentimiento dado por los comparecientes.

**FIRMAS:** Ese consentimiento queda acreditado mediante las firmas de las partes que otorgan el acto, por ante el escribano que lo autoriza.

El art. 1001 del C. C. dice al respecto: "Si alguna de las partes no sabe firmar debe hacerlo a su nombre otra persona que no sea de los testigos del instrumento. La escritura hecha así [...] debe ser firmada por los interesados y autorizada al final por el escribano...".

Para buques, es de aplicación específica el art. 3 de la LRNB, que ratifica lo expuesto.

La omisión de las firmas es sancionada con pena de nulidad por el art. 1004 del C. C.

**CORRECCIONES:** Las enmiendas deben ser hechas al final de la escritura, de puño y letra por el escribano autorizante, acorde al art. 1001 del C. C. y al art. 63 de la Ley Orgánica Notarial 404, que regula el ejercicio de la función notarial en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires.

Se puede salvar el texto de cuatro formas:

a) **ENMENDADO:** Se escribe, entre comillas, la palabra o frase enmendada, sigue la palabra "**vale**".

b) **SOBRE RASPADO:** Se escribe, entre comillas, la palabra o frase escrita sobre lo borrado o raspado, sigue la palabra "**vale**".

c) **INTERLINEADO:** Se escribe, entre comillas, la palabra o frase que se ha interlineado en el texto, sigue la palabra "**vale**".

d) **TESTADO:** Se escribe, entre comillas, la palabra o frase que se ha testado (tachado) en el texto, siguen las palabras "**no vale**".

Si las correcciones no han sido salvadas por el escribano, la escritura es anulable.

**FIRMAS DE LAS PARTES:** Siguen las firmas de las partes, recaudo al cual ya nos hemos referido.

**ANTE MÍ:** Se trata de una costumbre notarial. Estas palabras preceden la firma y sello del escribano autorizante.

**FIRMA DEL ESCRIBANO:** Su omisión produce la inexistencia de la escritura, sin posibilidad de confirmación, conforme al art. 1001 del C. C.

**SELLO:** Su exigencia es impuesta por las leyes notariales, así por ejemplo la ley 9020, en su art. 135, para los escribanos con jurisdicción en la provincia de Buenos Aires; y la Ley Orgánica Notarial 404, en su art. 64, para los escribanos con jurisdicción en la Ciudad de Buenos Aires.

Su inclusión es exigida por razones de seguridad. Cada escribano posee un diseño especial, que se encuentra registrado ante el Colegio Notarial respectivo, junto a su firma; ella sirve para que el consejero de turno pueda proceder a su legalización.

Mediante la legalización de la firma y sello del escribano autorizante por parte del Colegio notarial respectivo se asegura la autenticidad de estos, así como que ese escribano se encontraba en el ejercicio de sus funciones al momento del otorgamiento del acto.

### Formularios reglamentados para la inscripción registral

La inscripción registral del derecho real de hipoteca no es optativa, sino de carácter obligatorio; y en el cumplimiento de esa obligación, que alcanza tanto a las partes como al notario interviniente, se encuentra comprometida la seguridad jurídica.

Revisemos la siguiente normativa:

L. N. art. 158: “Los actos a que se refieren los artículos anteriores sólo producen efectos con relación a terceros, desde la fecha de su inscripción en el Registro Nacional de Buques”.

L. N. art. 159: “... Sólo producen efectos con relación a terceros, desde la fecha de su inscripción (en el Registro Nacional de Buques)”.

L. N. art. 501: “La hipoteca sobre un buque [...] solo tendrá efectos con respecto a terceros desde la fecha de su inscripción en el Registro Nacional de Buques. Debe además tomarse nota de ella en el certificado de matrícula del buque...”.

Con este último recaudo la ley consagra a la publicidad cartular (el art. 83, inc. a, de la Ley de la Navegación establece la obligación de llevar a bordo del buque el certificado de matrícula).

El artículo 502 del mismo texto legal extiende la aplicación de la norma precedente, en lo que resulta factible, a la constitución e inscripción de hipoteca sobre buque en construcción.

Por su parte, la ley 19.170, Ley Orgánica del Registro Nacional de Buques, en su artículo 7, dice: “Deberán inscribirse obligatoriamente en la División Dominio, los siguientes documentos: a) Los títulos por los que se constituyan [...] transmitan [...] derechos reales sobre buques, embarcaciones o artefactos navales pertenecientes a la Matrícula Nacional”.

Es la Ordenanza Marítima 9/02 la que reglamenta los formularios a utilizar como notas rogatorias a fin de presentar los distintos documentos para su inscripción registral.



## Pautas generales para la confección de formularios

En la primera parte de dicha Ordenanza Marítima se encuentran las “Disposiciones Generales”, que dan cuenta de los requisitos comunes a cumplir para la confección de los formularios reglamentados.

Deben confeccionarse a máquina o letra tipo imprenta y consignar la totalidad de los datos requeridos para cada trámite.

En caso de personas físicas, deben indicarse los nombres y apellidos completos, como surgen de sus documentos de identidad.

En caso de personas jurídicas, debe consignarse su denominación según resulte de su contrato o estatuto social.

Cuando el formulario sea común a uno o más trámites, se colocará una letra X en el casillero correspondiente.

El buque debe ser individualizado con su nombre y número de matrícula.

En caso de mujer casada debe indicarse primero el apellido de soltera y luego el del esposo, precedido por la preposición “de” (artículo 8 de la ley 18.248), salvo las causales de exención para el uso del apellido marital.

Actualmente, la norma indicada en el párrafo precedente ha caído en desuso, dado que, salvo expreso pedido de la mujer interesada, en el Registro Nacional de Buques se registra a hombres y mujeres sin diferencia alguna, consignando sus nombres y apellidos completos, su estado civil y, de corresponder, los datos del cónyuge respectivo.

## Identificación de los solicitantes

Para la identificación de los solicitantes debe tenerse en cuenta que:

1. En los casos en que el formulario que actúe como nota rogatoria no sea firmado por el escribano autorizante de un acto notarial sino por el interesado, su firma o, en su caso, las firmas de las partes de un acto jurídico formalizado por instrumento privado y la de sus cónyuges (cuando sea necesario el cumplimiento del artículo 1277 del Código Civil) deberán ser certificadas por escribano público, con la legalización del Colegio Notarial respectivo.

2. Cuando se invoque representación legal o voluntaria de una persona física o jurídica (sociedad, asociación civil, fundación, etc.), debe constar certificación notarial de la firma, carácter y facultades suficientes para el acto, del representante de la entidad, legalizada la firma y sello del escribano por el Colegio Notarial.

## Domicilios de las partes

En el formulario correspondiente se consignará un domicilio para el trámite.

El domicilio real deberá surgir del documento que contenga el derecho a inscribir, así como del respectivo formulario N° 9 o N° 10 (de datos personales), según que el titular del derecho sea una persona física o jurídica.

Recordemos que resulta de aplicación el artículo 52 de la ley 20.094, que adopta el sistema del domicilio para los propietarios de buques argentinos.

## Individualización del buque

El buque quedará perfectamente individualizado mediante la indicación de su **nombre y número de matrícula**.

Si bien el artículo 43 de la ley 20.094 hace referencia al puerto de matrícula, como ya dijimos, este concepto ha quedado totalmente desactualizado.

El puerto de matrícula nació por la necesidad de darle un domicilio al buque, otorgándole una bandera para enarbolar, ya que en la antigüedad se creía que este era centro de imputación de derechos y obligaciones.

El derecho actual considera que el objeto no es centro de imputación de derechos y obligaciones, sino que lo es la persona, por lo tanto, quien puede tener domicilio es el propietario y no el buque.

No obstante, el buque tiene un vínculo jurídico con el país que le otorga el uso del pabellón, lo que se aproxima al concepto de nacionalidad (artículo 51 de la ley 20.094).

Debido a esa razón no resulta importante el puerto de matrícula, como asentamiento físico del buque, sino la relación con el país que le concede el uso del pabellón.

Por ello, en la República Argentina no existe el puerto de matrícula, sino un Registro Nacional que abarca todos los puertos. Como consecuencia, desde el punto de vista registral, esa expresión debe tenerse por desterrada.

Buenos Aires no es puerto de matrícula, es la ciudad en la que tiene asiento el Registro Nacional de Buques, que posee jurisdicción en todo el país.

Ello no implica asignarle al lugar de radicación de ese organismo el concepto de puerto de matrícula.

## Documentos otorgados en el exterior

Toda documentación emanada de autoridad extranjera deberá contar con las legalizaciones pertinentes o, en su caso, con la apostilla, conforme a la Convención de La Haya de octubre de 1961, según corresponda.

En caso de documentos redactados en idioma extranjero, deberán ser traducidos por traductor público nacional, con legalización de su firma por el Colegio de Traductores.

## Aranceles

La Mesa de Entrada del Registro Nacional de Buques o la Dependencia por ante la que se presente el trámite deberán percibir el arancel que corresponda, asentar en la solicitud respectiva el pago efectuado y agregar la constancia al expediente.

El importe a abonar resulta de la legislación aplicable al tiempo de la presentación, que será el de la exteriorización registral.

No se admitirá el ingreso de expediente alguno sin el previo pago del arancel correspondiente, salvo las exenciones determinadas en el art. 21 del decreto 3794/73 y sus modificatorios.

Dice el referido art. 21: "Se exceptúa del pago de los aranceles establecidos en el presente decreto a:

“a) Todas las actuaciones del Estado Nacional, Provincial o Municipal en el ejercicio del Poder Público.

“b) Todas las actuaciones correspondientes a buques o artefactos navales que correspondan ser inscriptos en las Dependencias Jurisdiccionales, ya sea que estén destinados a la navegación deportiva y propulsados a vela o sean utilizados para actividad laboral o que vinculen, como único medio, a los habitantes de islas y ribereños.

“c) Las embarcaciones propiedad de clubes náuticos destinados a la enseñanza de la navegación a vela, o de apoyo a la navegación náutico-deportiva.

“d) Las embarcaciones propiedad de escuelas, cooperadoras escolares e instituciones benéficas privadas.

“e) Todas las actuaciones promovidas por diplomáticos extranjeros acreditados ante el Gobierno Nacional, cuando exista reciprocidad”.

### Tasa fija anual

En el ingreso de todo trámite, que no sea de matriculación, se requerirá al presentante el comprobante de pago de las Tasas Fijas Anuales por Renovación de Matrícula, correspondientes a los años de inscripción del buque o artefacto naval en la Matrícula Nacional.

De registrarse deuda por tal concepto en el archivo magnético de datos y no acreditarse el pago de los períodos registrados como impagos, se exigirá el pago correspondiente.

Para el caso de que el presentante no abonare la suma adeudada, se lo intimará al pago mediante acta administrativa, salvo que el usuario prefiera darse por notificado e intimado al pago mediante acta notarial, labrada por ante un escribano público, cuya copia debe ser entregada a la Prefectura Naval Argentina, Registro Nacional de Buques.

### Formularios utilizados

Los formularios reglamentados por la Ordenanza 9/02, relacionados con el presente trabajo son los siguientes:

**FORMULARIO N° 7:** solicitud de certificado de estado dominial.

**FORMULARIO N° 7A:** solicitud de certificación de inhibición general de bienes.

Con un formulario se puede solicitar hasta cinco informes. Pero debemos tener presente que deberá abonarse un arancel por cada una de esas certificaciones.

**FORMULARIO N° 12:** solicitud de inscripción de transferencia de buques y artefactos navales de 10 o más toneladas de arqueo total.

**FORMULARIO N° 13:** solicitud de inscripción de hipotecas sobre buques o artefactos navales.

**FORMULARIO N° 9:** ficha de datos de personas físicas.

**FORMULARIO N° 10:** ficha de datos de personas jurídicas.

Todos ellos pueden obtenerse en [www.prefecturanaval.gov.ar](http://www.prefecturanaval.gov.ar)