

Editorial

Sobre la historia del Colegio, la década del sesenta, los trabajos de la Convención y los artículos que se publican en este número

En anteriores Editoriales y con motivo de los ciento cuarenta años del Colegio, hicimos comentarios sobre dos números de nuestra *Revista*, uno aparecido en el año 1936 y otro en 1966; ambos reseñaban hechos del Colegio desde su fundación.

El primero abarcaba setenta años de la vida del Colegio; el segundo, treinta, con lo que se completaba el primer centenario.

Por ese motivo pedimos a las autoridades del Museo Notarial y al Instituto de Investigaciones Históricas Notariales la actualización de esas reseñas desde 1966 hasta ahora, para luego reunir las en una sola *Revista* cuando cumplamos ciento cincuenta años, o sea, en 2016.

El Museo y el Instituto nos enviaron la información sobre los acontecimientos sucedidos entre los años 1966 y 1976 inclusive, que publicamos en este número. Seguiremos avanzando para llegar al aniversario con todo el trabajo hecho.

La saga

A manera de síntesis podríamos decir que los años 1966 a 1976 trajeron profundos cambios jurídicos.

Veamos algunos.

En 1966 empezó a funcionar el Registro de Actos de Última Voluntad instituido por el Colegio por resolución del 14 de septiembre de 1965.

En 1969 tuvimos la primera Convención Notarial de nuestro Colegio. En el año 1970 adquirimos la casa de Callao 1540 y en 1971 se adquirió Alsina 2274, donde funciona hoy el Archivo de Protocolos.

En 1971 comenzó a utilizarse un libro especial para la certificación de firmas; antes se hacían directamente sobre el documento y no quedaba copia de la firma ni del requerimiento.

La legislación en general

En 1968, mediante la ley 17711, se reformó el Código Civil; luego, la ley 17940 introdujo otras modificaciones también importantes.

Como surge del informe de la Comisión Reformadora del Código, con esta nueva legislación se acentuó el predominio de la regla moral como norma de conducta. Se cambió el sistema con respecto al abuso de derecho, se reconoció la teoría de la imprevisión en materia contractual, se incluyó el principio de la lesión subjetiva como causa de nulidad de negocios jurídicos y se limitó la capacidad del pródigo. También se produjeron reformas en otras instituciones.

Se incorporó la necesidad del consentimiento o asentimiento conyugal y se sustituyó el artículo 1051 para la protección de terceros titulares de derechos adquiridos de buena fe y a título oneroso.

Esta disposición, de acuerdo con la doctrina posterior, rige respecto de los vicios no manifiestos que puedan tener los antecedentes. La reforma previó también sanciones por litigar con malicia y por incumplimiento de sentencias.

Se sustituyó el artículo 1184, que trata sobre actos para los cuales se exige la escritura pública, y se sancionó el artículo 1185 bis a fin de salvaguardar a los adquirentes de inmuebles con boletos de compraventa, para lo que se exigieron determinados requisitos.

Se sustituyó también el artículo 1276 sobre el régimen de bienes de la sociedad conyugal, se creó el 3576 bis y se sustituyó el 3581 sobre división de los bienes gananciales de la sociedad conyugal.

También en ese año se dictó la ley 17801 del Registro de la Propiedad Inmueble, ya que la reforma impuso el principio de la inscripción registral en materia inmobiliaria.

Nosotros, en la Capital Federal, teníamos dos leyes principales en materia registral, la ley 1893 del año 1886 y la 17417/67.

La primera de ellas, en su artículo 239, establecía: “Sin perjuicio de lo dispuesto en el Código Civil respecto de las hipotecas, los actos o contratos a que se refiere la presente ley, sólo tendrán efectos contra terceros, desde la fecha de su inscripción en el registro correspondiente”, y el art. 240 disponía: “Una vez establecido el Registro creado por esta ley, ningún escribano podrá extender, aunque las partes lo solicitasen, escritura alguna que transmita o modifique derechos reales sin tener a la vista el certificado del encargado del Registro, en el que conste el dominio del inmueble y sus condiciones actuales, *bajo pena de destitución del cargo sin perjuicio de las responsabilidades civiles*”.

Este artículo se completaba con el 288, según el cual, “la libertad o gravamen de los bienes inmuebles o de los derechos reales, sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero, por los certificados enunciados en el artículo precedente”¹.

Esta ley tenía el inconveniente de que no reglamentaba el término durante el cual podían otorgarse con seguridad jurídica los nuevos documentos. No existía reserva de prioridad.

Se producían problemas cuando un embargo, inhibición u otra medida precautoria se anotaban después de expedido el certificado del registro y antes de la presentación del documento para el que había sido pedido.

El problema de la constitucionalidad

Estos artículos de la ley 1893 que hemos mencionado fueron los que originaron el problema de la constitucionalidad, porque obligaban por una ley local a inscribir los títulos para que produjeran efecto contra terceros.

Dos fallos de la Corte Suprema se expidieron sobre la situación: “Jorba, Juan y otros c/ Bambicha, Francisco B. y otro” y “Papa, José, administrador definitivo de la testamentaria Susso c/ Sociedad Campagno Hnos.”².

El razonamiento de los jueces llevó a determinar que, de acuerdo con el Código Civil, la transmisión del dominio se consumaba cumpliendo con condiciones de ese ordenamiento legal, entre las que no estaba la obligación de inscribir en el Registro. En consecuencia, esta obligación era inconstitucional, porque las provincias no podían someter el derecho de propiedad a sus decisiones. Entendían que en lo que se refería a este tema, la Constitución había delegado las normas en el Congreso Nacional.

Además, consideraban que si se adoptaba una posición diferente, el derecho común no sería uniforme para todo el país porque dependería de las disposiciones reglamentarias o legislativas de cada provincia.

Resulta increíble comprobar la cantidad de años en que esta situación se mantuvo y lo más increíble es que casi no hubo conflictos. Estuvimos cerca de ochenta años sin resolver esta cuestión que, asombrosamente, pasó sin grandes dramas.

Posteriormente a estos fallos, en 1967, se dictó la Ley Registral 17417, también local, pero sin que hubiera una reforma del Código Civil.

El Código, como sabemos, establecía el Registro sólo para las hipotecas y tampoco coincidían los plazos de inscripción que en él se fijaban (seis días) y los que traían las leyes registrales.

Durante mucho tiempo el Registro funcionó con dos sistemas de asiento, uno para las hipotecas por el Código Civil y otro para los demás derechos reales.

Cuando se dictó la ley 17711 de reformas al Código, se introdujo el art.

1) El artículo precedente indicaba los certificados a expedirse.

2) Fallos del 25 de noviembre de 1935, *JA*, 52, 359 y del 18 de febrero de 1938, *La Ley*, t. 9, p. 528, respectivamente.

2505, que estableció: “La adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda. Esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas”.

El texto solucionaba el problema de la constitucionalidad pero era necesario el dictado de una nueva ley registral. En junio de 1968, el Poder Legislativo sancionó la ley 17801, que hemos mencionado.

Dentro de la década que tratamos encontramos que en 1972 se dictó la ley 19724 de Prehorizontalidad y, en 1973, la 20276 sobre el mismo tema.

También en 1972 se promulgó la Ley de Concursos y Quiebras, que en su artículo 150 modificaba lo establecido en el 1185 bis del Código Civil, al disponer que para que pudiera exigirse la escritura, con el boleto de compraventa –además de la buena fe y el 25% del precio pagado– se necesitaba que el destino del bien fuera para vivienda.

Hubo un fallo que autorizó la escritura a favor de una sociedad anónima, al establecer que el destino vivienda no necesariamente tenía que ser para el adquirente, sino que éste podía comprarla y alquilarla como vivienda de otro ³.

Este requisito del destino vivienda luego se dejó sin efecto en el año 1995 con la reforma de la Ley de Concursos.

Sobre estos puntos no queremos extendernos y están casi todos señalados en el informe que se publica en este número sobre lo sucedido en nuestro Colegio. Como vemos, fue un decenio de importantes cambios jurídicos.

Para los escribanos más antiguos fue complicado porque debíamos comprobar en cada caso si lo que recordábamos era lo actual o si se trataba de algo que estaba en régimen anterior modificado.

XXXIII Convención Notarial del Colegio

Del 14 al 15 de septiembre se celebró la XXXIII Convención de nuestro Colegio, en la que se presentaron excelentes trabajos de doctrina que iremos publicando en distintas ediciones. En este número aparecen los tres primeros. Uno trata sobre: “Fideicomiso Inmobiliario. Títulos provenientes del Fideicomiso Inmobiliario”. Publicamos también uno acerca de: “Circulación e inscripción de documentos provenientes del extranjero” y un tercero sobre donaciones.

Temas de doctrina

Nos ha enviado también un excelente trabajo Gabriel de Reina Tartière, profesor de Derechos Reales de la Universidad Austral, sobre “La protección del tráfico jurídico inmobiliario”. Asimismo, María Verónica Bagattini nos ha hecho llegar un artículo, que no alcanzamos a incluir en el número anterior, sobre “Utilización de elementos comunes con fines exclusivos en la propiedad horizontal”. Ambos trabajos aparecen en esta edición.

3) *La Ley* 1975-A, p. 191.

En *Jurisprudencia* publicamos ocho fallos completos, de los cuales seis traen notas.

En *Jurisprudencia condensada* pueden consultarse doce sentencias sobre temas directamente relacionados con nuestra profesión.

Publicamos también una síntesis de *Jurisprudencia penal*, así como una respuesta de la Comisión de Consultas a un tema planteado.

En la *Sección Histórica* se publican dos trabajos, uno sobre los virreyes del Río de la Plata y otro sobre el presidente Avellaneda, de lucida actuación en un momento difícil de nuestro país.

El espacio destinado a *Revista de Revistas* trae una doctrina sobre un fallo que ya ha sido comentado en números anteriores.

Dos notas, una de Alfonso Zermeño Infante y otra de José Antonio Márquez González, presidente de la Academia Notarial Americana, integran la *Sección Internacional*. Ambas fueron dadas a conocer en la ciudad de Panamá, en agosto de 2006. El último trabajo mencionado trata sobre “La fe y la función notarial. Evolución histórica”; recomendamos su lectura.

Estamos muy contentos con los trabajos y fallos que hemos podido incluir en este último número del año 2006, en el que celebramos los ciento cuarenta años de nuestro Colegio.

Agradecemos el apoyo recibido por parte del Colegio, de los escribanos y de todos nuestros amigos, y nos despedimos hasta el próximo número.

El Director