

Este año 2016 es muy trascendente para el notariado: el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires celebra sus primeros 150 años de vida. Y este año aniversario coincide con un suceso de importancia institucional para nuestra función: la designación de la escribana de esta ciudad Cecilia Herrero de Pratesi (presidente de nuestro Colegio en el período 2013-2015) como directora del Registro de la Propiedad Inmueble. Nuevamente un escribano al frente de este organismo.

El Registro de la Propiedad Inmueble y el Colegio han compartido una parte significativa de esa historia. Cuando en 1881 se federalizó Buenos Aires, y como consecuencia de su declaración como capital de la República, se dictó la Ley 1144 de Organización de la Justicia en la Capital Federal, del Registro de la Propiedad y del Archivo de los Tribunales, que, entre otras cosas, estableció que “La administración de justicia de la Capital de la República será desempeñada por las autoridades siguientes, alcaldes, jueces de paz, jueces de mercado, jueces letrados, cámaras de apelación y demás funcionarios que en esta ley se determinan”. Dentro de esos funcionarios determinados estaban los escribanos.

Número monográfico: inhibiciones

Desde hace años la cuestión de las inhibiciones ha suscitado debate entre los estudiosos del derecho notarial, en virtud del estrecho vínculo que esta figura presenta con el ejercicio cotidiano de la función. Esta circunstancia no resultó inadvertida por la Academia Nacional del Notariado, quien receptó estas discusiones, desarrollándolas en sus reuniones.

Como fruto de estos encuentros y los diversos enfoques que mereció la figura de la inhibición general de bienes, la Academia elaboró una serie de conclusiones mayoritarias que pueden ser consultadas en la *Revista del Notariado* n° 919.

Dada la riqueza del tema y la existencia de posiciones divergentes, se consideró necesario difundir aquellas opiniones que sustentaron el debate en el seno de la Academia. Con el fin de presentar la pluralidad de voces, incluso las minoritarias, se decidió dedicar las páginas de este número monográfico a los textos que sirvieron de base a las exposiciones realizadas por los miembros de número durante el desarrollo de estos debates.

Debe advertirse al lector que estos textos fueron elaborados antes de la sanción del Código Civil y Comercial Ley 26994 y algunos de ellos no han sido modificados para su publicación en la *Revista del Notariado*.

También queremos traer al presente un dato que quizás solo recuerden los que tienen muchos años de ejercicio profesional: la posibilidad que hubo hace años de inscribir en el Registro de la Propiedad de la Capital Federal –y también otros registros de nuestro país– inhibiciones voluntarias. En este proceso, el notariado tomó

activa participación en la anotación de inhibiciones voluntarias, que se hacían directamente ante un escribano.

Este tema tiene antecedentes curiosos, como la inhibición genérica implantada por Juan Manuel de Rosas, que prohibía a los escribanos escriturar bienes a favor de los unitarios, usando para eso sanciones concretas y otras que denominaba “arbitrarias”.

El sistema de la inhibición voluntaria era simple, de poco costo y daba una protección registral adecuada. Las discusiones sobre el tema fueron largas y, al final, se prohibieron. No lo cuestionamos: hay argumentos a favor de ellas y también en contra.

Durante un tiempo, gracias a una doctrina favorable y a una costumbre que se había arraigado, el Registro aceptó la inscripción de inhibiciones voluntarias tanto generales como especiales. Para hacerlo, exigía que surgieran de un documento notarial en el que las partes la establecían.

Alrededor del año 1970 estas inhibiciones comenzaron a cuestionarse, alegándose que no tenían sustento en la legislación vigente. Los que se oponían a la constitución e inscripción de inhibiciones voluntarias lo hacían basados en el artículo 2612 del Código Civil de Vélez, que establecía: “El propietario de un inmueble no puede obligarse a no enajenarlo y si lo hiciere la enajenación será válida, sin perjuicio de las acciones personales que el acto puede constituir contra él”.

La doctrina contraria sostenía que cualquier deudor u obligado puede limitar el alcance de sus derechos o renunciarlos, dentro del principio de la autonomía de la voluntad (art. 1197 C. Civil de Vélez) y que se puede, en consecuencia, contraer una obligación de no hacer, utilizando la formalidad que se considere conveniente. Sostenían que el que se inhibía voluntariamente no se obligaba a no enajenar el inmueble para siempre, sino a no disponer de él momentáneamente, mientras existiera la obligación por la cual había ofrecido la inhibición como garantía. Una vez cumplida esta, se levantaba la inhibición y volvía a tener la plena disponibilidad.

La inhibición voluntaria tenía la ventaja de impedir la insolventación súbita del deudor. Con estas inhibiciones se conseguía la inmovilización jurídica de los bienes del deudor, pues no podía vender ni gravar ninguno de los inmuebles que tuviera en su patrimonio, si era general, en la jurisdicción o jurisdicciones donde se inscribiera.

Se hacían muchas inhibiciones voluntarias generales y también especiales sobre un bien determinado, basadas en la doctrina defendida principalmente por los escribanos Francisco Fontbona, Miguel Falbo y Raúl García Coni. Tenían como antecedente la Resolución 830/1925 del Registro de la Propiedad de la Capital Federal, que había dispuesto que las cláusulas y obligaciones mencionadas en el artículo 17 del decreto reglamentario de la Ley del Registro de la Propiedad del año 1903 y otras denominadas inhibiciones voluntarias se inscribieran mediando solicitud expresa de los interesados o en cumplimiento de mandato judicial. Si bien no había una ley que la justificara, tampoco existía una que las prohibiera. El resultado era semejante al

que provenía de una resolución judicial, es decir, la limitación del poder dispositivo del deudor.

Mientras esto se discutía hubo una resolución judicial que dispuso se inscribiera en el Registro de la Propiedad de la Capital Federal una escritura por la cual un deudor se obligaba a no enajenar sus bienes raíces hasta el momento en que pudiera hipotecarlos. Este precedente fue visto por algunos autores como una institucionalización. La Sala A de la Cámara Nacional en lo Comercial de la Capital Federal, el 19 de agosto de 1968, determinó:

La inhibición voluntaria no tiene prioridad sobre los embargos, ya que la ley sólo concede privilegio al acreedor embargante, no ocurriendo lo propio con el inhibiente voluntario, quien al carecer de amparo legal, es postergado en su derecho por aquel. El inhibiente debe, cuando posee título ejecutivo, solicitar embargo de bienes concretos y lograr de tal manera la preferencia que corresponda según la fecha o inscripción de los respectivos embargos, y ello resulta de los artículos 2368, 3875 y 3876 del Cód. Civil.¹

El fallo no merece ningún reparo, no trae nada en contra de la inhibición voluntaria y fue considerado como favorable.

Quien tiene la inhibición voluntaria no pretende tener un privilegio en el cobro; solo impedir que el deudor pueda insolventarse vendiendo antes de que cumpla la obligación que tiene con el acreedor. En el año 1969, el Registro dispuso que fueran rechazadas sin más trámite las cláusulas de constitución de inhibiciones voluntarias traídas a su toma de razón cuando fueran relativas a un bien determinado. Esta resolución se emitió fundamentalmente por motivos operativos, porque si la inhibición era genérica se asentaba en el Registro de Anotaciones Personales, pero si era sobre un bien determinado, el asiento tenía que hacerse en el Folio Real del inmueble.

En 1974, un fallo de la Cámara Nacional Civil de la Capital Federal, Sala A, estableció:

La inhibición voluntaria como acto restrictivo de la libertad de disposición jurídica de un inmueble, requiere la debida publicidad para amparar eventuales derechos de terceros y entra dentro de las previsiones del art. 30 de la ley 17801.²

Con respecto a este fallo, se opinó que solo producía efectos con respecto al caso concreto y no obligaba al Registro de la Propiedad a adoptar el criterio con carácter general.

En el año 1976, el Registro dictó la Disposición 18, que estableció que a partir del 1º de enero de 1977 se rechazaran sin más trámite los documentos que se pretendiese registrar con carácter de inhibición voluntaria, cualquiera fuera la fórmula

1. CNCom., Sala A, 19/8/1968, "Freschi, Ilda I. en Casa Ruybal SRL c/ Sali, Ana C. y otros" (*La Ley*, t. 134, p. 233).

2. CNCiv., Sala A, 1974, "Torterola, Juan, Esc. Recurso de apelación" (*Revista del Notariado*, nº 738, p. 2323).

contractual o denominación adoptada y los sujetos intervinientes. No obstante, los defensores de la inhibición voluntaria alegaron que en los folios se practicaban otros asientos de carácter puramente voluntario, que tampoco equivalían a derechos reales, como, por ejemplo, la afectación de inmuebles al régimen de bien de familia o a su indivisión temporal (Ley 14394), la promesa de venta de lotes de terrenos con precio aplazado (Ley 14005), la afectación y promesa de venta de unidades de vivienda por el régimen de prehorizontalidad (Ley 19724), las preanotaciones hipotecarias que solicitaban los bancos oficiales y la cesión de derechos hereditarios. Además, argumentaron con la Ley 17801, artículo 2: "... para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esta ley, en los mencionados Registros se inscribirán o anotarán, según corresponda, los siguientes documentos [...] los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares"; y artículo 3: "... para que los documentos mencionados en el artículo anterior puedan ser inscriptos o anotados, deberán reunir los siguientes requisitos: a) estar constituidos por escritura notarial o resolución judicial o administrativa según legalmente corresponda". Resumiendo, del artículo 3 resultaba que tales documentos debían estar constituidos por escritura notarial o resolución; tener las formalidades legales y estar autorizados por quien estuviera facultado al efecto; y el artículo 2 permitía su inscripción.

El artículo 30 dice que el Registro tendrá secciones donde se anotarán: la "declaración" de la inhibición de las personas para disponer "libremente" de sus bienes y toda otra registración de "carácter personal" que dispusieran las leyes nacionales o provinciales y que incidiera sobre el Estado o "la disponibilidad jurídica de los inmuebles". El artículo 31, que tales anotaciones, cuando fuere procedente, se relacionaran en el folio del inmueble que corresponda. El artículo 32 complicaba la situación de los partidarios de la inhibición voluntaria. De cualquier manera, el Registro de la Capital dejó de anotarlas.

En el año 1980, se dicta el Decreto 2080, cuyo artículo 3 establece: "No se registrarán los documentos que no se hallen contemplados en el artículo 2 de la Ley 17801, en especial [...] d) los que contengan restricciones voluntarias de disponer de los bienes-particulares o generales, sea que se presenten bajo la denominación de inhibiciones voluntarias o cualquiera otra". Para algunos autores, con esto se terminó el problema; para otros, no y alegan que hay normas posteriores que permiten realizarlas nuevamente.

Luego de presentar esta somera introducción sobre los antecedentes del tema, nos despedimos afectuosamente.

EL DIRECTOR