



# cen

CENTRO DE ESTUDIOS NOTARIALES  
de la Delegación Lomas de Zamora del  
Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires



CUADERNO N°6

DICIEMBRE 2010





# cen

**CENTRO DE ESTUDIOS NOTARIALES**

de la Delegación Lomas de Zamora del  
Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires



CUADERNO N°6

DICIEMBRE 2010



**Director Académico:** Rubén Augusto Lamber

**Presidente:** Eduardo Domingo Belmonte

**Vice-Presidente:** Oscar A. Margni

**Secretaria:** Silvina del Valle Colombo

**Tesorera:** Betiana Daniela Sini

**Vocales Titulares:** Lidia Beatriz Dopacio, Hugo Germinal López, Kelina Dinét López

**Vocales Suplentes:** Hilda Romero de Hefling, Susana Alicia Mariño y Federico José Rodríguez Acuña

**Comisión Revisora de Cuentas:** *Titular:* Maximiliano Ariel Flesler, *Suplente:* Néliida Haydé González

**Demás integrantes:** María A. Ablático, Mariam Aramouni, Pablo A. Balero Reche, Daniela Belmonte, Jorge Biglieri, María Alejandra Borelli, Graciela Castelli, Enrique Guillermo Castro, Julián Castro, Rodolfo Luis Carballo, Roberto Alfredo Codegoni, Viviana Inés Charchir, Susana Copello, Maisa Di Leo Recalde, María de los Angeles Fernandez, Liliana Fernandez; Ana Lujan Genaro, Mariana Gómez Mariño, Gustavo Martin Gortari, Dora Gortari, Diego Ariel Hollmann, Laura Verónica Ison, María Gabriela Insúa, Carlos María Insúa, Cecilia Klachko, Leticia Krannichfeldt, Néstor Daniel Lamber, Carlos Alfredo A. Lauritsen Gargiullo, Mariano Lauritsen Gargiullo, Marina Lopez Pérez, Kelina Lopez, María Isabel Ludevid, Juan Carlos Melgarejo, Pablo Menutti, Ernesto Meydac, Javier Moreyra, Rubén Emir Otero, Cristina Ochoa, Marta Palomino, Marcelo Eduardo Perez Consentino,

Sabina Podrez Yanis, Andrea Carla Poggi, Juan Ignacio Rabolini, María Alejandra Re, María de las Mercedes Rivas, Gabriel Rodríguez Roda, Telma Rodríguez Jiménez, Carlos Romanatti, Pablo Rojas Paz, Enrique Pablo Rojas Paz, Viviana Saia, Matias Sanchez Fontan, Julian Segura, Fernando Serret, Andrea Riganti Sepich, Jose Soldevila, Eliezer Tala, Alejandro Turjanski, Jorge Turjanski, Gónzalo Vásquez, María José Vinagre, Amelia Teresa Viacava, Néstor Villar, Gladys Vivas, María Fernanda Zarich, Susana Noemí Zolotnik de Ferdgelis, Felipe Cruz Henestrosa, Marina Ojeda, Guadalupe Zambiazzo, Claudio Torem, Laura Rodríguez, Mariana Hefling, Diego Maggi, Diego Miguez, Jorge Natiello, Marcela Paronzini, Ivana Fontana, Alejandro Margni, Patricia Ruberto de Santos, Alejandra Mazzuchi, Daniel Baloni, Diego Narosky, Marina López y Ana María Cabrera de Rivas.

## JUNTA EJECUTIVA

---

**Presidente:** Not. Marcelo Eduardo Perez Consentino

**Vicepresidente 1º:** Not. Alicia Noemí Broccardo

**Vicepresidente 2º:** Not. Federico José Rodríguez Acuña

**Secretario:** Not. Rodolfo Luis Carvallo

**Prosecretaria:** Not. María Alejandra Borelli

**Tesorero:** Not. Julián Matías Castro

**Protesorero:** Not. Jorge Daniel Biglieri

**Miembros:** Not. Romeo Di Piero, Not. Ricardo Mariano Culler, Not. Rubén Emir Otero, Not. José Narciso Jaime Soldevila, Not. Eliézer Tala, Not. Mariana Clementina Molinari, Not. María Isabel Ludevid, Not. Armando Raúl Dal Lago, Not. Ernesto Raúl

Natoli, Not. Mariam Silvina Aramouni, Not. Ezequiel José Streger, Not. Leticia Emma Garello, Not. Diego Ariel Hollman, Not. María Enriqueta Fontan, Not. María de las Mercedes Rivas, Not. María Alejandra Re, Not. María Cecilia Fernández Rouyet.



## SUMARIO

**RECORDATORIO y SINTESIS BIOGRAFICA del**  
Dr. Luis María CRUZ HENESTROSA. \_\_\_\_\_ pág. 5

**SINTESIS BIOGRAFICA** \_\_\_\_\_ pág. 7

### I. DOCTRINA ■■■

#### I. “BREVES CONSIDERACIONES ACERCA DE LOS PRINCIPIOS E INEXACTITUDES REGISTRALES”

Notario Eduardo D. Belmonte

*XXIX Jornada Notarial Argentina. Mar del Plata 5 al 8 de Mayo 2010. Tema Número Uno.*

*Coord. Nacional Esc. Angela Victoria Bonetto De Cima* \_\_\_\_\_ pág. 9

**2. LA EXTINCION DEL USUFRUCTO - Por Rubén Augusto LAMBER** \_ pág.27

#### 3 - LOS IMPUESTOS NACIONALES A LA LUZ DEL REGIMEN RETENTIVO NOTARIAL

**Autora:** Silvina del Valle COLOMBO

**Colaboración:** Andrea Verónica PUCCIANO \_\_\_\_\_ pág. 46

#### 4. LA TRANSMISION DE DOMINIO POR DOCUMENTO JUDICIAL.

**DICTAMEN CONSULTA.** Por Not. Ruben A. Lamber \_\_\_\_\_ pág. 60

### II. JURISPRUDENCIA ■■■

**SENTENCIA JUZGADO NOTARIAL. DESTITUCION. FALLO DE CAMARA. Confirma destitución**  
**ECHALECU GOYENECHÉ, ALBERTO EDUARDO**

**S/ DESTITUCION JUZGADO NOTARIAL LA PLATA".** \_\_\_\_\_ pág. 65

**SENTENCIA JUZGADO NOTARIAL.**

Rechaza denuncia contra escribana. Causa III785, caratulada.  
"Notaria Haydeé Sabina Podrez Yaniz - Denuncia en su contra  
Florez, Lilian Susana",

**SENTENCIA DE CAMARA**

Rechaza apelación por falta de legitimación de la denunciante. \_\_\_\_\_ pág. 132

**TRIBUNAL NOTARIAL**

Expte. N° 63/08, caratulado: "SR. N. A. G. FORMULA DENUNCIA  
C/ NOT. A. O. E., TITULAR REG. N° ... DE LA PLATA

**S/PRESUNTA FALTA DE ETICA"** \_\_\_\_\_ pág. 141

**TRIBUNAL NOTARIAL**

Expediente N° 55/08, caratulado: "Sr. D. D. C. formula  
denuncia c/ Not. O. A. T., Titular Registro N° de 25 de Mayo

s/ presunta falta de ética \_\_\_\_\_ pág. 149

**III. LEGISLACION** ■ ■ ■

**OBJETO**

Disposición técnico registral N° 14/2010.

Se establecen criterios unificados para el tratamiento de la  
registración del derecho de propiedad horizontal.

**DIRECCIÓN PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD** — pág. 157

**PRIMEROS COMENTARIOS**

**DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL 14/ 2010.**

Por Marcela Haydeé TRANCHINI \_\_\_\_\_ pág. 166

**ADHESIÓN AL DICTAMEN PRECEDENTE**

por Rubén Augusto Lamber \_\_\_\_\_ pág. 176

## RECORDATORIO y SINTESIS BIOGRAFICA del Dr. Luis María CRUZ HENESTROSA



Eran los primeros pasos en el aprendizaje de la vida en que tomábamos las pequeñas, pero para nosotros, trascendentes decisiones con independencia de nuestros mayores, como elegir el camino que recorreríamos, los amigos, la administración del patrimonio de bolsillo y fundamentalmente, el ejercicio de nuestra responsabilidad ante las obligaciones generadas por el estar en el mundo.

En ese contexto, se presentó como prioritaria la de cumplir a través de la enseñanza secundaria, con la capacitación general, a la que unos trataban con menosprecio, como rechazando el paso a la adultez, y otros comprendíamos el esfuerzo familiar para darnos un futuro y tratábamos de responder de la mejor manera.

Con trece años cumplidos y recién ingresados en el Colegio Nacional Alte. Brown de Adrogué, tomamos contacto por vez primera con distintos profesores, según la materia, de las diez o doce que integraban el plan.

Conocimos excelentes docentes a los que supimos valorar y admirar; otros no tanto, y un número reducido de oportunistas quizá por obra de su participación política de turno, a los que poco interesaba la docencia y sólo concurrían para justificar un salario o la apariencia de conocimientos que en verdad no tenían. Nuestra corta edad no fue

obstáculo para conocerlos y repudiarlos en nuestra interioridad.

En medio de esos altibajos entre lo bueno y lo malo, la excelencia y la mediocridad, tuvimos oportunidad de conocer a un temido profesor, severo, exigente, frontal, pero preciso y paciente en la difusión de conocimientos, que para el caso era la Historia Antigua, predilecta de los tiempos infantiles a través de la lectura desde los ocho años, de las obras de la Colección de Oro de la Editorial Atlántida, en particular las de José Otero Espasandín sobre la Historia de Roma, La Grecia Heroica y La Grecia Clásica, La Civilización Mesopotámica, La Civilización del Nilo y otras tantas que todavía conservamos como el mejor tesoro, matizada con los cuentos y aventuras, como las de Salgari, la colección Robin Hood y las revistas de historietas de la época, que luego sustituiríamos con los grandes autores de la literatura universal como Cervantes, Shakespeare, Tolstoi, Dostowieski, Unamuno, Ibsen, Balzac, Pérez Galdós, Maeterlinck, y mas tarde los grandes de nuestra literatura como Lugones, Borges, Sábato, etc.

Aquella predisposición histórica nos hace algo parciales al juzgar al que nos daba una enseñanza querida y buscada, pero también nos amerita para valorar su método.

LUIS MARIA CRUZ HENESTROSA

era un buen conocedor de las personas, en especial de los jóvenes iniciados y por tanto sabía de la necesidad de moldearnos, de acostumbrarnos al estudio por la interpretación racional de los textos, repudiando la repetición de los memoriosos a los que ponía en el compromiso de explicar sus dichos.

En ese plano de formación, la sola palabra como método didáctico, por más clara que fuera, no era suficiente.

Tampoco recomendar la lectura de los manuales, como hacían quienes no tenían el arte de saber explicar el tema, y que para el educando se convertía en terreno desértico. Eligió el dictado de sus clases, no tan lento como para copiar textualmente ni tan rápido, como para no poder tomar breves notas que permitieran la reconstrucción de sus dichos.

Pero no se quedaba allí. Exigía que en casa hiciéramos la tarea complementaria, dando sentido a las notas, por lo escrito, por el ejercicio de la memoria auditiva, y con la ayuda de una obra sobre la materia que él recomendaba, como era la Historia Antigua de Trevisan y Sinland, superior a los corrientes manuales de Astolfi.

Quienes seguíamos este método, teníamos trabajo extra, pero con muy buenos resultados pues aprobábamos sin zozobras. Los que no, eran hostigados permanentemente por el maestro, hasta ponerlos en ridículo ante la clase por su torpeza o negligencia. A los desaciertos del alumno, el profesor sonreía con cierto sarcasmo, que era la señal para nosotros de lo mal que les iba.

Allí nació la fama de exigente, por no

decir de “malo” de nuestro querido profesor, porque no era complaciente con la debilidad de los que no se esmeran en sus logros, pero era su forma de hacerlos reaccionar de su inercia, y al mismo tiempo, al valorizar al que se esforzaba, hacía justicia, que era una de sus principales metas como docente y más tarde como juez.

El sabía que no solamente debía capacitarnos en su materia sino ayudar a formarnos como personas morales, y eso dependía esencialmente de nosotros, porque se trata de un constante hacerse en conjunción con los otros, sobrellevando los peligros que la declinación del espíritu produce en los débiles. Como dijera el padre Ismael Quiles cuando “los alicientes tentadores que invitan a la persona humana a dejarse llevar de la corriente fácil y suave de un programa de vida desordenada,” se corren grandes peligros. “Vive, pues, la personalidad moral en un continuo peligro de perderse” (La persona humana, Ed. Depalma, Bs.As. 1980, pag. 373)

El trataba con su método, hacer que nosotros viéramos en nuestro interior, y buscáramos fuerzas en él, desarrollando el yo que busca la verdad, pues sabe que será su florecimiento y perfección y no el ego que desea que el mundo le sirva., como sostuviera Monseñor Fulton J. Sheen, que fuera Obispo Auxiliar de Nueva York. “El yo, la verdadera personalidad, es lo que los filósofos llaman **subsistente**, esto es: lo capaz de volver a su propia esencia, de coincidir consigo mismo, de verse a sí mismo tal cual realmente es y de conocerse por la

reflexión” (Eleva tu corazón, Ed. Difusión, Bs.As. 1956, pág. 11)

Estas cuestiones las comprobamos años mas tarde, cuando lo volvimos a tener como profesor en la materia Instrucción Cívica, en quinto año, donde modificó su método y trato, porque comprendía que si habíamos llegado a ese escalón, era porque fuimos capaces de evolucionar positivamente. Y entonces cambio por el discurso coloquial, donde provocaba nuestra reacción para que diéramos la propia opinión, en ejercicio pleno de la libertad de expresión, aún contradiciendo la de él, porque sobreponía el derecho nuestro de ser escuchados.

Ya tendría tiempo de hacernos comprender los errores, pero el temido profesor, pasó a ser un amigo cordial, como anticipando el paso a la Universidad, y nos orientaba en los valores jurídicos, en el respeto por la persona humana, y de los valores de las instituciones, que están por encima de

las miserias e intereses humanos, y jerarquizan al individuo social que ajusta su vida a los preceptos de la carta fundamental.

Aprendimos con él la historia de los partidos políticos, de la organización nacional, de los preceptos constitucionales, de la división de poderes, del sentido de Nación, de su defensa y de su respeto, y por sobre todas las cosas, del derecho y del deber de exigir y soportar la única esclavitud posible: la de la ley.

LUIS MARIA CRUZ HENESTROSA, forma parte hoy de nuestro pasado, de nuestras imágenes, pero también esta presente en la conciencia que fuimos formando de nosotros mismos, y sería poco honesto no reconocerlo y transmitirlo, porque las generaciones que nos sucedan deben saber de ello, de lo que fuimos, de lo que somos y de lo que seremos, que es como reflejar lo que ellos serán, pero desde su propia personalidad y formación ética.

**Ruben Augusto LAMBER**

## SINTESIS BIOGRAFICA

El Dr Luis María Cruz Henestrosa, nació en la Ciudad de Buenos Aires el 21 de junio de 1921, era hijo de don Federico Francisco Cruz y doña Delia Henestrosa Raffo, de cuya unión nacieron cuatro hijos más. Siendo muy pequeño su familia se trasladó a la Ciudad de Adrogué en el Partido de Almirante Brown, donde vivió hasta su fallecimiento el 9 de noviembre de 1971.

En esta localidad contrajo matrimonio con doña Marta A. Calcagno con quien tuvo siete hijos, dos de los cuales abrazaron la carrera de derecho, recibiendo el título de Abogados.

Dos de sus nietos imitaron los pasos de su padre y abuelo recibíendose de abogados.

Cursó sus estudios primarios en la Escuela N° 5 de Adrogué y luego los secun-

darios en el Colegio Nacional Almirante Guillermo Brown, de Adrogué, donde egresó con el título de Bachiller.

Estudió y recibió el título de abogado en la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad Nacional de La Plata.

Ejerció la docencia secundaria durante muchos años en el Colegio Nacional de Adrogué, donde egresara como Bachiller, en las cátedras de Historia y posteriormente de Instrucción Cívica.

En la Escuela Superior de la Policía Federal Argentina dictó las cátedras de Derecho Constitucional y Derecho Penal, habiéndose destacado como conferencista en una serie de Jornadas Interdisciplinarias organizadas por la Jefatura de la citada Institución.

Fue profesor en la Facultad de Derecho de la Universidad Católica de La Plata donde dictó hasta su fallecimiento, la cátedra de Derecho Penal, parte especial.

Durante varios años ejerció la profesión de abogado. Fue también Asesor Letrado de la Municipalidad de Almirante Brown y luego de la Policía Federal Argentina.

Posteriormente ingresó en el Poder Judicial de la Provincia de Buenos Aires como Secretario del Juzgado Penal N° 4 de la Ciudad de La Plata a cargo en aquel tiempo del Dr Pedro Heguy. Luego ante el ascenso del mismo a Juez de Cámara, fue designado Juez en el mismo Juzgado, cargo que ejerció hasta su fallecimiento.



## I. DOCTRINA

# 1. BREVES CONSIDERACIONES ACERCA DE LOS PRINCIPIOS E INEXACTITUDES REGISTRALES

**Notario Eduardo D. BELMONTE**

*XXIX Jornada Notarial Argentina. Mar del Plata 5 al 8 de Mayo 2010. Tema Numero Uno. Coord. Nacional Esc. Angela Victoriabonetto De Cima*

### PRINCIPIOS REGISTRALES

La mayor parte de los autores españoles aluden a los principios registrales para establecer su presencia en el derecho positivo.-

En el derecho comparado se individualizan los siguientes principios: de Publicidad, inscripción, consentimiento, autenticidad, legalidad, Fe pública, rogación, especialidad, prioridad y tracto sucesivo.-

Todo concepto acerca de esos principios resultar inexorablemente del influjo que se perciba del derecho positivo vigente, según el lugar en que deban aplicarse.-

Con el colega Notario Norberto Rafael Benseñor, en la XVIII Jornada Notarial Bonaerense (Año 1.974) (I) tratamos de ensayar una definición manifestando que ellos son “ las pautas, premisas y criterios metodológicos que estructuran, regulan y gobiernan un sistema registral determinado, en sus distintas etapas “.- (1) *Actos subsidiarios de observaciones fundadas en la Registración*

*Inmobiliaria (XVIII JORNADA NOTARIAL BONAERENSE- TANDIL AÑO 1.974).-*

Con el citado colega también sostuvimos que además, se comprendían los principios anteriores al iter registral tales como el de autenticidad y los que hagan fe por si mismos.-

Conforme a nuestra legislación, reseñaré todos los que tienen relevancia teórica y práctica.-

### PUBLICIDAD

Es un principio vital para brindar seguridad jurídica y protección a los actos, porque con él se puede individualizar y percibir, no sólo el estado dominial sino ponerlo en conocimiento y de ésta forma ser oponible frente a terceros.-

Este principio, que es publicidad en todo sentido, o sea anoticiarse a si mismo y a la vez hacer saber al Registro el otorga-

miento de todo documento de transmisión, declaración, modificación o extinción de derechos reales, así como embargos, inhibiciones y todo tipo de medidas cautelares (art. 2. Ley 17.801).-

Nuestra ley registral de la Provincia de Buenos Aires, adelantándose al Decreto citado, receptó éste principio en todo su articulado.-

Como bien lo explica el maestro Felipe Pedro Villaro (2) en muy pocas palabras “hay, en principio dos clases de publicidad, la material implica el tránsito al Registro del documento y la formal que recorre el camino inverso, o sea va del Registro a los sujetos.- Ambas se unen y confunden en un elemento común, que es el asiento registral que se genera por la material y se divulga por la formal”. (2) *Felipe Pedro Villaro. Elementos de Derecho Registral Inmobiliario. Scotti Editorial. Tercera Edición.-*

Resulta destacar con que claridad, el citado autor, marca las diferencias entre ambos tipos.-

Asimismo señala que también hay una forma de publicidad especial que participa de ambas, cual es la certificación con reserva de prioridad que divulga un asiento, pero a la vez, genera otro asiento que a su vez, será divulgado.- Lo que precede es textualmente lo que manifiesta el citado autor.-

Afirmábamos con otros colegas en la XVI JORNADA NOTARIAL ARGENTINA, llevada a cabo en la Provincia de Mendoza, en el año 1.976, que la registración es uno más de otros tantos medios para que un acto salga de la propia esfera de

las partes para proyectarse y tener cognoscibilidad.-

Evidentemente la registración es una de vital importancia como podría ser entre otras la edictal o la presentación en un proceso sucesorio, dentro de una demarcación donde, como en la Provincia de Buenos Aires existen Registros de Juicios Universales.-

## INSCRIPCION Y ANOTACION

Respecto a la inscripción, en reunión de Directores de Registros de la Propiedad, la han conceptualizado como toda toma de razón de carácter definitivo, provisional o condicional, que se practica en la matrícula como consecuencia de la presentación de un documento público dispositivo, declarativo, aclaratorio o extintivo de un derecho real con la finalidad y efectos que resulten de la ley, mientras que anotación es todo asiento temporal que se practica con relación a una inscripción como consecuencia de la presentación de un documento conformado de acuerdo a la ley, del que resulte que la integridad de la inscripción quede afectada por alguna causal que se exprese o resulte de dicho documento.-

Estos postulados están reflejados en los artículos 2.505 y 3.135 del Código Civil y en la Ley 17.801, en los artículos 2, 28, 33 y concordantes.-

A pesar de que el principio de publicidad en materia registral, es fundamental, también es conveniente conceptualizar otros principios aplicables en otras etapas.-

### PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO

Es lógico que éste principio es el que de nacimiento a la registración, pues sólo el titular es que puede, por su voluntad, cambiar o modificar el asiento, salvo que mediare orden judicial.-

### PRINCIPIO DE AUTENTICIDAD

Salvo excepcionales casos, tanto el nacimiento, modificación o extinción de los derechos reales se producen, fuera de la órbita registral y por ende, conforme lo prescribe el artículo 3 de la Ley 17.801, exige que los documentos portantes de dichos derechos deben estar nutridos de autenticidad, como lo puede ser la escritura pública u orden judicial o administrativa y tener las formalidades establecidas por las leyes.-

En base a éstos documentos el registrador, previa a su inscripción o anotación, analizar las formas extrínsecas del mismo, siendo vedado, para muchos autores, examinar las formas intrínsecas que solo puede hacer el instrumentador del mismo, pero ello no es tan absoluto de acuerdo a nuestra ley registral, como lo veremos mas adelante.-

### PRINCIPIO DE LEGALIDAD

Antes de aludir a éste principio habrá que dejar asentado de que en definitiva, bien puede sintetizarse ésta suerte de presupuestos básicos en el principio de seguridad jurídica, que, en orden a la registración inmobiliaria, consiste en el aseguramiento

de los negocios jurídicos sobre inmuebles.-

Este principio es el que imprime a todos los documentos que ingresen al Registro, de todos y cada uno de los recaudos que prescribe el derecho positivo, inclusive que esté firmado por quien esté legitimado para hacerlo, tanto en cuanto a función como a su territorio.-

El Doctor Felipe Pedro Villaro, en la mencionada obra (3), sostiene que debe tratarse de documentos legítimamente conformados, tanto en cuanto a las formas, como al contenido.- Nuestra Ley Registral recepta éste principio en el artículo 8 al establecer que el Registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite, ateniéndose a lo que resultare de ellos y de los asientos respectivos.- (3) *Felipe Pedro Villaro (OP. Citada)*.

Si nos atenemos a la etimología de la palabra extrínseca, de acuerdo al Diccionario de la Real Academia Española, significa sólo lo externo, lo no sustancial.-

Sin embargo, según nuestra Ley Registral pareciera no ser tan absoluto el término extrínseco, pues en otros artículos es menos restringida esa facultad, lo que ha producido constantes discusiones entre rogante y registrador.-

### PRINCIPIO DE FE PUBLICA REGISTRAL

La legitimación y la fe pública registral son en ambos casos presunciones, la primera es la que establece que el ente que tiene un derecho inscripto es titular del mismo,

mientras que la segunda también es una presunción de que lo informado por el Registro es cierto, aunque en la faz extraregistrar, sea todo lo contrario y el tercero que recibió ese erróneo noticiamiento, tiene a su favor lo informado.-

Sobre este tema se han producido diversas opiniones tanto en la doctrina como en la jurisprudencia.- El caracterizado registralista Dr. Edgardo O. Scotti (4) hace mención a las palabras del Dr. Pelosi, que explica que son las formalidades que, según los respectivos preceptos legales, deben observar los documentos que pueden tener acceso al Registro (escritura notarial, resolución judicial o administrativa y excepcionalmente instrumentos privados).- (4) *Derecho Registral Inmobiliario, Modalidades y Efectos de las observaciones Registrales. Dr. Edgardo O. Scotti. Editorial Universidad.-*

Algunos tratadistas afirman que en nuestras leyes registrales no existe este principio, a lo cual el Dr. Raúl García Coni (5) afirmaba que todo lo contrario ocurre, pues los Registros se encuentran impregnados de fe pública, puesto que ello comprende, tanto a la legitimación convalidante como a la perfeccionadora, siendo ésta última la corriente en nuestro país y que produce una inscripción con efectos defensivos “*juris tantum*”, por oposición a la que origina efectos ofensivos “*iure et de iure*”, manteniendo incólume al tercero que adquiere de buena fe y a título oneroso, algún derecho de persona que registralmente tenga facultad para transmitir.- (5) *García Coni. Derecho Real Aplicado.-*

## PRINCIPIO DE PRIORIDAD

Este principio que tiene un basamento en dar preferencia a aquel que ingresa en el Registro anteriormente a otro “*prior tempore - potior iure*”, según José Luis Lacruz Berdejo (6) constituye la divisa del cuerpo de Registradores y constituye su escudo.- (6) *José Luis Berdejo y Francisco de Asís Sancho Rebullida Derecho Inmobiliario Registral. Edificio Bosch. Barcelona. 1.977.-*

El tema es cronológico pues el que ingresa primero tiene la prueba de su preferencia y tendrá privilegio sobre el que ingresó después, aunque el título de éste último tenga fecha anterior al de aquel.-

El lugar que ocupa cada derecho constituye su rango, el cual está determinado por la aparición del derecho en el tiempo, sin embargo en el Registro, dicho rango se determina por la fecha de presentación, que deber contar en la inscripción misma, debiendo la hora de presentación prevalecer en cuanto a los privilegios.-

## PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD O DETERMINACION

El principio de especialidad o determinación es de vital relevancia ya que exige matriculación previa de todos los inmuebles sobre los cuales deba efectuarse una inscripción. Conforme lo prescribe el artículo II de nuestra Ley Registral “La matriculación se efectuará destinando a cada inmueble un folio especial con una característica de ordenamiento que servir para designarlo”.-

Este artículo se vincula también a los ar-

títulos subsiguientes del Decreto Ley al que me refiero. El Dr. Raúl García Coni siempre sostenía, desde las cátedras a las que tuve el honor de concurrir y conocerlo, que la brevedad era la esencia de la matrícula, aunque no siempre se podía alcanzar dado que no sólo debe identificarse al objeto, con todos sus caracteres, sino también al o a los sujetos.-

#### PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

Este es un principio rector dentro de nuestro sistema registral, ya que mediante él se logra una perfecta unión o encadenamiento en las mutaciones o transmisiones dominiales, lo que constituye una ininterrupción que vincula a cada titular de derechos con su antecesor.-

El Doctor Raúl García Coni (5) entendía por tracto el espacio que media entre dos lugares o el lapso que transcurre entre dos momentos, aclarando que si el recorrido entre ambos puntos del espacio o del tiempo se efectúa ininterrumpidamente el tracto será continuo.-

En nuestra ley registral lo encontramos en su artículo 15 que establece “que no se registrar documento en el que aparezca como titular del derecho a una persona distinta de la que figura inscripta precedentemente.-

Anteriormente se sostenía que este principio sufría algunas excepciones, como el caso del tracto abreviado que legisla el artículo 16 de nuestra ley registral, sin embargo la doctrina contemporánea no lo considera como una excepción ya que el tracto, aunque

abreviado no deja de ser sucesivo y se debe denominar tracto sucesivo abreviado.- Sin embargo en las adquisiciones de dominio por usucapión, se interrumpe el tracto, pues al solicitarse judicialmente su inscripción a favor del actor, debe inexorablemente, solicitarse la baja del asiento y comenzar una nueva inscripción originaria.- De ahí pues se deriva, en este caso, la imposibilidad de otorgar una escritura por tracto abreviado, por cuanto el tracto se interrumpe en forma material (Tracto sucesivo- Daniel Alejandro Cayssials XII Congreso Nacional de Derecho Registral).-

En la XII Jornada de Reunión Nacional de Directores del Registro de la Propiedad, celebrada en la Ciudad de Paraná, Entre Ríos, Año 1.975, establecimos con los colegas Carlos Martínez Magadan y Antonio Villanueva (7), que el artículo 16 de nuestra Ley Registral era meramente enunciativo y no taxativo, como se decidió en esa reunión. No obstante después de mucho tiempo se nos dio la razón al dictarse varias disposiciones registrales que fueron ampliando a casi todos los negocios jurídicos la aplicación del tracto abreviado, con excepción del caso de la usucapión o posesión veinteañal, en que el tracto, como mencioné, se interrumpe en forma material.- (7) *Aspectos y Derivaciones del Principio de Tracto Sucesivo Abreviado. XII Reunión de Directores del Registro de la Propiedad. Belmonte. Martínez. Villanueva.-*

En el aludido trabajo nuestra ponencia sostenía que el tracto abreviado no es una excepción sino una modalidad del orden sucesivo, ya que distintos momentos del

tráfico jurídico son inscriptos o anotados mediante la realización de un solo asiento, sin que se vulnere el principio del tracto, el que nunca llega a perder su esencial característica de sucesividad.-

Discrepo con la Disposición Técnico Registral N° 6/2009 del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, por las razones expuestas anteriormente y por la doctrina que siempre predominó en este tipo de transmisiones de dominio.-

La citada disposición establece que se procederá a la inscripción de escrituras con la modalidad del tracto sucesivo abreviado, en las registraciones resultantes de usucapición.- Siempre el tracto se interrumpe, pues la única diferencia es con ésta DTR que ahora se permite, al Notario Autorizante la protocolización de la cancelación de la inscripción del dominio antecedente ordenada por el Juez interviniente.-

Si bien es cierto que siempre discrepé con la postura sostenida en varias Reuniones de Directores de Registro de la Propiedad Inmueble, en el sentido de que los casos enunciados en el artículo 16 de la Ley 17.801, era totalmente taxativo, esa postura fue cediendo, conforme lo afirmáramos con los colegas Antonio Villanueva y Carlos Martínez Magadan (op. cit.) y por ende, después de muchos años, se estableció que era meramente enunciativo y abarcó una infinidad de casos, pero afirmo y afirmaba que en los mismos no podía incluirse el supuesto de tracto abreviado en las adquisiciones resultantes de la usucapición, ya que no hay dudas de que se trata de una inscrip-

ción originaria y por ende se interrumpe el tracto al cancelarse judicialmente el asiento y dar motivo a uno nuevo que nace y a partir de entonces continuar la concatenación registral.-

No obstante lo establecido en la Disposición Técnico Registral N° 6/2009, que podría protocolizarse la cancelación del dominio antecedente, ello no es óbice para que no se interrumpa el tracto.-

#### PRINCIPIO DE ROGACION

Es sabido que el Registro no puede actuar de oficio, sino que toda anotación o registración debe ser pedida por cualquiera de los medios legales. Vale decir que éste principio sería el puntapié inicial de todo el proceso “iter registral”.-

El mismo, en nuestro país, está contenido en la Ley 17.801 en sus artículos 6, 7, 21 y concordantes.-

Justamente la presentación de los documentos ante el Registro, es la que determina no necesariamente la fecha, sino el momento.

Luego de haber expuesto brevemente los principios, seguidamente llega el momento de considerar la facultad calificadora del Registro y la inexactitud registral.-

#### FACULTAD CALIFICADORA DEL REGISTRO

Coincidíamos con el Doctor Norberto Rafael Benseñor (8), que el Registro se debe limitar a inscribir, observar o denegar la registración petitionada, no quedando en los dos últimos casos cerrado, el procedimiento que puede posteriormente instaurarse para

lograr la validez, eficacia o procedencia del título en cuestión.- (8) *Actos subsanatorios de las observaciones fundadas en la registración Inmobiliaria. XVIII Jornada Notarial Bonaerense – Tandil -*

Sin bien el citado artículo 8 pareciese referirse sólo a las formas extrínsecas, no es del todo cierto, pues el Registro por vía indirecta formula un análisis o revisión del documento, a fin de excluir la posibilidad de que se encuentre incluido en el artículo 9° inciso -a- de nuestra Ley Registral, que le confiere la facultad de rechazar los documentos viciados de nulidad absoluta y manifiesta.-

Queda entendido pues que si bien la facultad del registrador debe limitarse a las formas extrínsecas, esto no es absoluto, como lo vengo señalando.-

Con el Doctor Norberto Rafael Benseñor indicamos que siempre debe atenerse a la documentación que se presenta y a los correspondientes asientos.-

Para el logro de tal fin, el documento debe haber ingresado por funcionario facultado, que el documento se encuentre en escritura pública, resolución judicial o administrativa que el mismo haga fe por sí mismo, que el funcionario rogante hubiere actuado dentro de los límites de sus atribuciones, respecto a su naturaleza y que se encuentre dentro de la competencia territorial – artículo 980 del Código Civil -.-

Siempre refiriéndome a los elementos calificables por el Registrador, que en forma minuciosa analizamos con el citado colega en el referido trabajo (9) deber individualizar a los sujetos y objetos del acto

que se pretende inscribir o anotar, como así también el lugar y fecha de su otorgamiento, que no existan impedimentos legales o judiciales que las tornen improcedente, respetando el rango y grado y la continuidad del tracto, incluso en aquellos casos que, como decía, se interrumpa en forma material - “Verb. usucapión”.- (9) *O.P. citada.-*

También ha de tener en cuenta el registrador que el documento portante, contenga todas las formalidades contenidas en el artículo 1.001 del Código Civil y tanto para los actos notariales, judiciales o administrativos otorgados fuera de jurisdicción, se hubiere cumplido el requisito constitucional de la legalización.-

Toda la labor precedentemente indicada mas otras que realice al registrador para que se cumpla el principio de legalidad, roza alguna que otra vez con las formas intrínsecas del documento.-

## NULIDAD Y ANULABILIDAD

El artículo 9 inciso -A- de la Ley 17.801 establece que el Registro rechazará los documentos viciados de nulidad absoluta y manifiesta.-

Sostengo que el Registrador no sólo puede examinar en forma absoluta las formas extrínsecas, sino que a veces debe inexorablemente efectuar un elemental análisis de lo intrínseco al sólo efecto de evaluar si corresponde el rechazo de los documentos conforme lo establece el citado inciso 9. - (10) *García Coni - Op. Cit.-*

También en ese sentido se inclina el Dr.

Moisset de Espanés, al decir que el artículo -8- en ningún caso prescribe el término “sólo”.-

Quien explica con claridad éste tópico es el Dr. Felipe Pedro Villaro en la obra citada, al afirmar que la nulidad absoluta es cuando el acto afectado está en conflicto con el orden público, siendo ésta la sanción mas severa de las establecidas, ya que la nulidad no puede ser objeto de confirmación.-

La doctrina y la jurisprudencia son disímiles, en lo que respecta a las medidas cautelares ordenadas durante el proceso registral, solicitando no innovar en cuanto a la toma de razón.-

Entiendo que la orden judicial debe cumplirse suspendiendo la inscripción, por cuanto el oficiante es el único que debe decir la improcedencia o improcedente del documento.- Los Registros de la Propiedad de la Capital Federal, como el de la Provincia de Buenos Aires, no inscribían el documento a las resultas de la decisión judicial que dispuso la medida.

## FALLAS

La doctrina (II) denominaba fallas a todo obstáculo o vicio que proviene del propio título inscribible que afecta a la validez del mismo o que no proviniendo del mismo impidan su registración.- (11) Saenz Fernandez, Angel. *Instituciones de Derecho Hipotecario. Tomo II. Pag. 65.-*

Con las consideraciones expuestas, cabe comenzar a señalar las distintas fallas que desde el punto de vista registral, hacen que un titulo sea observable.-

Coincidimos con el Doctor Norberto Rafael Benseñor que la Ley 17.801 no especifica cuáles son las fallas subsanables ni tampoco lo contempla el Decreto II.643 de la Provincia de Buenos Aires, pero ellas se establecían en otras leyes que rigieron el funcionamiento de los Registros de la Capital Federal y Provincia de Buenos Aires. Tratamos en su oportunidad de hacer en forma meramente enunciativa una enumeración de los dos tipos de defectos o fallas a los que nos venimos refiriendo.-

## FALLAS INSUBSANABLES

A) Omisión en la escritura de la designación del tiempo y lugar de su otorgamiento, nombre de los otorgantes, firma de las partes o la firma a ruego de ellas, cuando no saben o no pueden escribir y la falta de testigos del acto cuando su presencia fuera requerida. Esto es transcripción fiel del artículo I.004 del Código Civil.-

B) Otorgamiento de un acto por intermedio de un funcionario con falta de competencia territorial o material (Art. 980 C. Civil).-

C) Como lo prescribe el art. 986 cuando no se cumplen las formas prescriptas por Ley.-

D) Otorgamiento del acto por parte de un incapaz absoluto, siempre que ello surja en forma manifiesta del documento (Art. 54 Código Civil).

E) El artículo I.005 del Código Civil fulmina con nulidad la escritura que no se halle en la página del protocolo donde debía ser de acuerdo al orden cronológico.-

F) Tener objeto ilícito, imposible o con-

trario a las buenas costumbres o prohibido por la ley.-

G) Que su celebración esté prohibida por la Ley –Verb. contrato entre cónyuges, aunque hubiere separación judicial.-

#### FALLAS SUBSANABLES

Se hace necesario hacer un breve repaso a este tipo de fallas, distinguir en la etapa o lugar donde se presentan.-

Pretendimos con el Dr. Norberto Rafael Benseñor distinguir las, según se trate de que acontezcan en el documento presentado en conformidad con los asientos o en las solicitudes o por incumplimiento de disposiciones administrativas y por incontinuidad del tracto.-

#### DEL DOCUMENTO

No cumplir con las formalidades del artículo 989 del Código Civil, enumerando el caso de que alguna de las partes lo arguyan de falsedad en el todo o en parte o cuando existiesen enmiendas, interlineados, borraduras o alteraciones en las partes esenciales, como la fecha, nombres, cantidades, etc, no salvadas al fin.-

No consignar en el documento las circunstancias que prescribe el artículo I.001 del C. Civil, siempre que no se encuentren fulminadas con las nulidades del artículo I.004 del citado cuerpo legal.-

Falta de documentación habilitante tanto para invocar representación de personas capaces como incapaces.

No estar instrumentado el documento con precisión, mencionando todos los elementos para una fiel toma de razón en el asiento.-

Falta de sellos de los funcionarios a los que se atribuye la autoría del acto, la correspondiente legalización, si el acto se hubiere otorgado en otra jurisdicción de la que está ubicado el ente registrador.-

Discordancia entre las medidas, linderos, superficies y demás circunstancias entre lo registrado y lo que se pretende inscribir.-

Existencia de medidas que se oponen a la inscripción.-

No relacionar correctamente el trato.-

#### DE LA SOLICITUD

Cuando la rogatoria no contenga la totalidad de los datos exigidos por normas registrales, o ellos fueren puestos en forma errónea.-

#### INCUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS

No rogar la registración en los formularios indicados por el Registro de la Propiedad, o como en la Provincia de Buenos Aires y Capital Federal, no correlacionar los testimonios con los folios de seguridad o falta de éstos últimos.-

#### FALTA DE CONTINUIDAD EN EL TRACTO

Es el caso de que no hubiere registración antecedente acerca del derecho y de los sujetos, cuya inscripción se solicite.-

## INEXACTITUDES REGISTRALES

Según Lacruz Berdejo y Francisco de Asis Sancho Rebullida, (12) los asientos del Registro pueden estar en contradicción con la situación real, bien por anunciar titularidades que nunca existieron o por hacerlas constar en forma distinta a la verdadera o bien por no haber constatado su extinción.- (12) *O.P. citada.*-

Los mencionados autores, para determinar las inexactitudes registrales, invocan el artículo 39 de la Ley Hipotecaria Española, que establece que es todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles exista entre el Registro y la realidad jurídica extraregistrar.-

En igual sentido se pronuncia nuestra Ley Registral al establecer en su artículo 34 que es todo desacuerdo que, en orden a los documentos susceptibles de inscripción exista entre lo registrado y la realidad jurídica extraregistrar.-

También Congresos internacionales, naciones o provinciales, como autores argentinos y extranjeros, han coincidido en que ella se produce, cuando los asientos no son efectivamente lo que acontece en la realidad extraregistrar.-

La diferencia del derecho español y con el nuestro, es que aquel habla de derechos inscribibles, mientras que en nuestro concepto se habla de documentos, pues como es sabido nuestros Registros de la Propiedad son de títulos.-

El Doctor Felipe Villaro sostiene, con la precisión que caracteriza sus afirmaciones, que el artículo 34 de nuestra Ley Registral no

pertenece técnicamente al tema rectificación de asientos, pues la inexactitud a que se refiere no es aquella que se elimina rectificando un asiento, sino registrando un documento.- Continúa el citado autor que la discrepancia, entre realidad jurídica registral y extraregistrar, “sólo es inexactitud cuando proviene de error u omisión, pero en cambio si ella se origina en falta de registración hay por el contrario exactitud”.- *O.P. citada.* pag. 117.-

Lacruz Berdejo (*O.P. citada*) sostiene que lo más común en las nulidades es que constituyan inexactitudes, de manera tal que los asientos serán nulos o inexactos, no obstante lo cual en las nulidades formales hay varios supuestos en los que el Registro no queda inexacto, sino insuficiente, consecuentemente puede haber asientos nulos plenamente exactos.-

El Doctor Raúl García Coni (13), uno de los tantos maestros que tuvimos en varias disciplinas y especialmente en materia registral, quien siempre nos enseñaba la verdadera etimología de las palabras, sostenía que solo la verdad puede certificarse. Y el punto -I- del citado trabajo, recordando al Doctor Fontbona afirma que una certificación, aunque siempre contiene un informe, es mucho más que una noticia.- (13) *García Coni. Certificaciones registrales erróneas. Revista Notarial 771. Pag. 361.*-

Todo certificado es un informe, pero no todo informe es un certificado, lo que significa que el informe puede ser verbal y puede hacerlo cualquiera, el certificado tiene que ser escrito y se expide bajo una firma responsable.-

De ésta manera, si el responsable de la expedición es un funcionario público será por tanto, un instrumento de tal carácter y será siempre oponible a terceros. Con qué precisión y con pocas palabras nos marca la diferencia entre ambos documentos.-

Cuando existen fugas registrales, provenientes de omisiones por parte del registrador, vocablo éste último aplicado en sentido amplio, dado que se extiende a todo el personal del Registro “culpa in eligiendo” o culpa “in vigilando”, siempre el órgano estatal, será el responsable de los perjuicios originados a todos los terceros interesados.-

El Doctor Edgardo Scotti (h) estima que la cuestión de la responsabilidad estatal deriva del deficiente desenvolvimiento de los Registros de la Propiedad Inmueble.-

Entiendo que si bien se ha perfeccionado el sistema registral, con la informatización que se ha efectuado en los últimos tiempos, siguen cometándose involuntarias fallas en los Registros.-

Por las razones expuestas, como bien lo sostiene el Doctor Edgardo Scotti (h), el Estado ha sido condenado a responder por los daños y perjuicios, en la mayoría de los fallos.

La Provincia de Buenos Aires, por tener uno de los Registros mas grandes, no obstante la profesionalidad que se le ha dado a los mismos, sigue haciéndose cargo de gran cantidad de sentencias en su contra, lo que en alguna medida se justifica dada la gran cantidad de documentos que se tramitan ante ese organismo.-

La responsabilidad del Estado por los errores cometidos por el órgano registrador,

se funda generalmente en los artículos 43, I.067, I.068, I.109, I.112 y I.115 de nuestro Código Civil, siendo consecuencia el artículo I.113 de las culpas a que hice referencia.

El artículo 43 citado, modificado por Ley I7.711, con la citada reforma viene a poner mayor énfasis en la responsabilidad a la que nos venimos refiriendo.-

## MEDIOS DE SUBSANACION

Cabe el momento de indicar los distintos medios o actos subsanatorios a las observaciones formuladas en la registración inmobiliaria, los que pueden tener nacimiento en distintas esferas.-

Sosteníamos con el Doctor Norberto Rafael Benseñor (o.p. citada) que la observación era la enfermedad y el acto subsanatorio, el remedio. Las fallas insubsanables son, como decía, aquellas que no merecen siquiera una inscripción provisional por no ser susceptible de confirmación, conforme lo prescribe el artículo I.047 de nuestro Código Civil.-

Respecto a los medios subsanatorios, éstos tienen procedencia cuando el solicitante acepte la observación registral y también cuando no hubiere obtenido resultado positivo en la faz recursiva contenciosa.-

Las observaciones pueden tener diversas amplitudes, desde una simple omisión o error en la minuta hasta llegar a la facción de un nuevo instrumento, pudiendo subsanarse las mismas por distintos medios, ya sea desde el punto de vista documental o según la autoridad rogante.-

Con el Doctor Norberto Rafael Ben-  
señor (o.p.citada) intentamos formular  
una clasificación que, en manera alguna fue  
taxativa, dado otros medios que se pudieran  
presentar.-

**PROTOCOLARES:** Son aquellas que pue-  
den efectuarse a través del mismo medio en  
que fue otorgado el documento, ya sea por  
rectificadoras, complementarias, confirma-  
torias y aclaratorias.-

**ADMINISTRATIVAS:** Que pueden ser reg-  
istrales como podrían ser la caducidad de  
anotaciones preventivas o rectificación de  
oficio de errores registrales y las extraregis-  
trales, como ocurre en la toma de razón de  
declaratorias de herederos en la Provincia  
de Buenos Aires.-

**JUDICIALES:** Son todas aquellas que  
proviene de órganos jurisdiccionales, ya  
sea por medio de sentencias interlocutorias  
o definitivas.-

También podrán subsanarse las que te-  
niendo como base un documento de origen  
notarial, puedan en la matriz y copia inser-  
tarse notas marginales, como ocurre en la  
Provincia de Buenos Aires, por imperio de  
lo dispuesto en el artículo 148 de la Ley  
9020, el que en el inciso -6- dice textual-  
mente: “De oficio o a instancia de parte,  
para subsanación de errores materiales o  
omisiones producidas en el texto de los do-  
cumentos autorizados, siempre que: a) Se  
refieran a datos y elementos determinativos  
o aclaratorios que surjan de títulos, planos  
u otros documentos fehacientes, por expre-  
sa referencia en el cuerpo del documento,  
en tanto no se modifiquen partes sustancia-

les relacionadas con la individualización de  
los bienes ni se altere las declaraciones de  
voluntad jurídica. b) Se trate de la falta de  
datos de identidad de los comparecientes  
en documentos sobre actos entre vivos, no  
exigidos por la legislación de fondo. c) Se  
trate de la omisión o error relativo a recau-  
dos fiscales, administrativos o registrales”.-

En casi todas las legislaciones, en mate-  
ria notarial, existen normas análogas.-

No obstante ello coincido con lo que  
sostienen los Doctores Jorge Alterini y  
Néstor L. Lloveras (14), a que la inexacti-  
tud que prescribe el artículo 34 de nuestra  
Ley Registral, también entiende el concep-  
to a la disconformidad entre las realidad  
jurídica registrada y la que se exterioriza a  
través de las certificaciones e informes que  
proporciona el Registro.- (14) *Alterini Jorge-  
Lloveras Néstor. Responsabilidad Civil por Inexacti-  
tudes Registrales. ED. 62-553.-*

La Doctora Eleonora Casabe manifiesta  
que tratándose de actos entre vivos se ha  
considerado preeminente la apariencia ju-  
rídica, lo que llevó a sacrificar al titular del  
derecho inscripto en orden a hacer prevale-  
cer los derechos resultantes de la apariencia  
y de la buena fe registral, cuando el regis-  
trador omite la información al expedir su  
certificado.-

Esa omisión de la información, al no  
exteriorizarse en el certificado acarrea la  
misma consecuencia, se trate de un derecho  
personal o real.-

A ésta altura de tantos conceptos, cabe  
señalar por excelencia, palabras textuales  
de uno de nuestros maestros contemporá-

neos.- Por supuesto que me estoy refiriendo al Notario Rubén Augusto Lamber, que en las últimas cuatro décadas viene estudiando y guiando a todos los colegas el análisis de distintas materias a través de tratados, obras y publicaciones en general, desempeñándose como consultor de todo el notariado argentino.- Aunque en ínfimas discrepancias con otras opiniones destacadas:

**“La Diferencia entre conceptos de TÍTULO PERFECTO y TÍTULO REGISTRABLE VIABLE**

El **título** es una conjunción entre el acto jurídico representativo de un derecho de una persona, en la que genera, siendo actual, **titularidad**, y el **instrumento**, que es el continente formal donde aquél se vuelca, para su acreditación y ejercicio.

Para NUÑEZ LAGOS “**Titularidad** es, pues, la conexión actual de un derecho a un sujeto” (Los Esquemas Conceptuales del Instrumento Público, Ed. Univ. Not. Arg. La Plata, 1967, pág. 21)

Se trata entonces de dos actos: el primero en lo sustancial debe reunir todos los requisitos de validez y eficacia, y el otro, en lo formal, los caracteres generales del documento público.

Para poder referirnos a un título perfecto, es evidente que ambos actos que se conjugan en el **documento** no deben estar afectados por vicios propios de los actos jurídicos ni de los que se refieren a los instrumentos públicos para investir legítimamente a su titular.

Cuando se trata de títulos de propiedad, usufructo, hipoteca, etc. sobre inmuebles, los

mimos pueden registrarse conforme a los artículos 2505, 3135 y concordantes del Código Civil, para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de la ley 17801.

El art. 2° de la misma dispone de tres vías: a) los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles. b) los que dispongan embargos, inhibiciones, y demás providencias cautelares. Y c) Los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales.

El primero de los incisos se refiere a la vía contractual o convencional, por cuanto provienen de actos o negocios jurídicos, nominados y tipificados, o innominados que son la causa fuente del derecho real que resulta de la investidura de titularidad.

Los dos restantes, están referidos a la vía judicial o a la normativa especial y por tanto, los dejamos de lado, dado que apuntamos en el presente trabajo al título emanado de la vía contractual.

La ley no deja dudas de sus fines, en tanto el art. 23 establece que “Ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión **de derechos reales sobre inmuebles** sin tener a la vista el **título inscripto en el Registro...**”

No se trata entonces de inscribir derechos personales sobre inmuebles, sino **derechos reales**, y como tales, deben reunir entonces los requisitos exigidos por el derecho de fondo, para producir la misma: título y modo.

Partiendo y dando por sabido, que el título contiene el negocio causal o causa fuente de la transmisión, el modo le sería

ajeno, por cuanto está referido a la entrega de la cosa, y la misma se produce bajo la forma de **tradición** como un hecho real y concreto, con independencia de lo que el título diga u omita, como es la entrega de la posesión hecha por el propietario que tenga capacidad para enajenar y que el que la recibe sea capaz de adquirir. Esta es la tradición para adquirir el dominio según el art. 260I, y el título para que la misma se produzca, debe ser suficiente para transferir el dominio (art. 2602).-

Ambos elementos, título y modo, no se pueden tomar en forma aislada para crear el derecho real, porque la única forma de probar que el que da es propietario y capaz, y que tiene título oponible a terceros por la publicidad registral, con las consiguientes excepciones del tracto abreviado, es mediante constancia en el mismo título de propiedad o del derecho que corresponda en su caso (usufructo, uso, habitación, etc.).

Por tanto, al discutido tema de si debe constar en la escritura pública de transmisión del dominio la tradición, siendo un elemento material, como es el modo, debemos contestar que es en el título donde debe constar la voluntad de dar, aunque la misma resultaría en forma implícita, por la sola declaración del accipiens de haber recibido la cosa a título de venta, donación, etc., como resulta del negocio causal que contiene la escritura. (Sup.Corte de Bs.As., LL, 90-580)

Su ausencia, deja un vacío probatorio y formal en el documento, que impide la fe pública que debe tener el instrumento público, para su publicidad registral, conteniendo así

el título y modo que exige el art. 577 del CC.

Llegado el caso de pretender inscribir una escritura de compraventa sin tradición, no se reunirían las exigencias de la ley 1780I antes citada porque existiría título, pero faltaría el modo para la inscripción registral, y sin él, no hay derecho real.

Como se publicitan derechos reales, sin la expresa cláusula de tradición, no hay título inscribible, y sin tradición, no hay derecho de propiedad.

Por tanto, cuando se pretende inscribir una compraventa en la que el vendedor ha sido despojado de la posesión y ha iniciado la acción de reivindicación, queda de manifiesto que no se cumplen las exigencias de la ley para publicitar el derecho: acreditación de la propiedad.

Por más que se admita la viabilidad de la cesión de la acción reivindicatoria a quien no es propietario, como resultara desde hace mucho tiempo del plenario “Arcadini, Roque(suc.) c/ Maleca, Carlos” (LL 92-463) y por más que se le admita al comprador aún antes de la tradición de la cosa, ejercer la acción de reivindicación contra el tercero poseedor de la misma, no por ello configura el supuesto de admisibilidad de inscripción registral, porque esta en franca violación, a la ahora vigente ley 1780I.

Configurado el supuesto de título perfecto para su inscripción registral, queda por considerar la diferencia con título viable, que permite suponer la existencia de títulos imperfectos que deberían ser inscriptos.

Veamos entonces la consideración del otro punto del temario:

**5-El registrador frente al instrumento público que pruebe el acto de las partes: a) manifiestamente válido. b) manifiesta y absolutamente nulo y c) manifiesta y relativamente nulo.**

Para referirnos al tema, debemos recordar la división de nuestro Código de actos nulos (arts. 1040 a 1044) y anulables (art. 1045), con una primera distinción general por lo manifiesto de los primeros (art. 1038) y los dependientes de juzgamiento, como son los anulables, en cuyo caso, conforme al art. 1046, mientras no exista sentencia que lo declare, se reputan válidos.

La doctrina discrepa sobre la identificación de lo manifiesto con la nulidad. Para Augusto C. BELLUSCIO, *“la nulidad que aparece manifiesta en el acto, no tiene por qué ser identificada con la nulidad manifiesta que da lugar a la clasificación del acto jurídico como nulo, o nulo de pleno derecho”* Agrega mas adelante: *“No se trataría de distinguir entre nulidad manifiesta y nulidad demostrada a través de elementos de juicio apreciados por el juzgador, sino de nulidad demostrada y no demostrada”* y concluye comentando el fallo: *“Se trataba, simplemente, de aplicar la doctrina tradicional en materia de nulidad absoluta y manifiesta, la cual, sin embargo, debe ser más precisada, distinguiendo nulidad absoluta que resulta del acto mismo, y nulidad absoluta que resulta de elementos extrínsecos al acto”* (Declaración de oficio de la Nulidad, en JA t° 95, pág. 785/88)

De todos modos, lo que analizamos es el carácter extrínseco de la nulidad, “lo que vale decir que preexisten a la sentencia que pueda reconocerlos como tales, cuya necesidad por lo tanto es puramente extrínseca;

o sea, en suma, que la sentencia del juez ante el acto nulo es meramente comprobatoria o declarativa. En el acto anulable en cambio, como se requiere el aporte de la apreciación judicial, la sentencia es constitutiva del nuevo estado del acto, el cual es provisoriamente válido por presentar todas las características de un acto perfecto...” (TRIGO REPRESAS, Nulidad y Reivindicación de subadquirentes, Ed. LEX, La Plata, 1978, pág. 78)

Por lo tanto el acto nulo, de nulidad absoluta, pero que depende de una comprobación judicial, no puede considerarse como manifiesta y absolutamente nulo, quedando reservado para esta nominación, al que resulta tan manifiesto en el documento, que no requiere comprobación o declaración judicial alguna (Ejemplo de ello sería la venta entre cónyuges, prohibida por el art. 1358 CC)

Al respecto debe tenerse en cuenta también el contenido del art. 9 de la ley 1780I en tanto establece que se rechazarán los documentos viciados de nulidad absoluta y manifiesta (inc. a))

La otra distinción que es necesario hacer es la de nulidad absoluta o relativa, que conforme a la doctrina mayoritaria no debe identificarse con actos nulos para la primera y anulables para la otra.

La jurisprudencia ha analizado la aplicación de ambas especies a cada una de las categorías principales, resultando entonces actos nulos de nulidad absoluta y actos anulables de anulabilidad relativa, así como actos nulos de nulidad relativa y actos anulables de nulidad absoluta.

Como sostenía ARAUZ CASTEX,

la nulidad absoluta esta relacionada con cuestiones de orden público: Es absoluta “cuando se funda en razones de seguridad, moralidad o interés generales; las leyes que la instituyen son **imperativas**. La nulidad relativa está instituida en interés de alguna de las personas vinculadas al acto; las leyes que la instituyen son **supletorias**. (ARAUZ CASTEX, Derecho Civil, Parte General, Ed. Empresa Técnico Jurídica Argentina, Bs.As. 1965, T° II, pág. 419)

Como ejemplo de nulidades relativas, recordamos las referidas a la incapacidad. ZANNONI expresa: “. . . el negocio concluido por incapaces —fueren absolutos o relativos— es nulo de nulidad relativa, y por eso se trata de negocios confirmables, tanto por el representante legal del incapaz como por éste sí, cesada la incapacidad (arg. art. 1060 Cód. Civil), lo convalida, mediante otro acto —o tácitamente— haciendo desaparecer el vicio del negocio nulo (art. 1059)” (Ineficacia y nulidad de los actos jurídicos, Ed. Astrea, Bs.As. 1986, pág. 209)

En los actos anulables desaparece el interés público, y el problema se reduce al interés de las partes— No trasciende al exterior y debe probarse judicialmente. Por ello, es necesaria la sentencia que es constitutiva porque cambia el estado del derecho, de presuntamente válido, a nulo por la fuerza de la sentencia.

La diferencia la señala muy bien ZANNONI: “sentencia constitutiva es aquella que establece un estado jurídico nuevo, que antes no existía, aun cuando se hayan dado los hechos condicionantes para que la sentencia se dicte” y glosando a CHIOVENDA agrega: “es constitutiva la sentencia en cuanto de la declaración judicial de un derecho se

derivan ciertos efectos jurídicos, de los cuales la sentencia aparece como título o causa, a diferencia de las sentencias declarativas que, como lo dice su calificación, actúan a través de una declaración de certeza del precepto legal que aplican a una relación o situación jurídica preexistente” (Ineficacia y nulidad. . . Ob. cit., pág. 182)

La llamada “anulabilidad” depende de la sentencia constitutiva, tal como lo indica el art. 1046: “Los actos anulables se reputan válidos mientras no sean anulados, y sólo se tendrán por nulos desde el día de la sentencia que los anulase”

En cambio los actos nulos de nulidad absoluta, pueden serlo manifiesta o no, y si no es manifiesta la nulidad, requerirá sentencia, pero no constitutiva, sino simplemente comprobatoria de la nulidad, como en el supuesto de una venta en contra de la prohibición del art. 1361, en que el vínculo del incapaz de derecho para comprar no resulta del documento, pero que probado, determina la nulidad absoluta.

La sentencia en tal caso es declarativa.

A su vez, serían actos anulables de nulidad absoluta “los que tuvieran un objeto ilícito o inmoral —artículo 18 y 953 del Código Civil—, pero en los que tal circunstancia no resultara aparente, requiriendo su exacto conocimiento una previa investigación de hecho —artículo 1038 y 1045, tercera parte, del Código Civil, . . .” (TRIGO REPRESAS, Ob. cit. pág. 74)

Hechas estas reflexiones previas, podemos ahora hacer la diferencia entre **título perfecto** y **título registral viable**, concluyendo que el perfecto siempre es registrable, sin ninguna duda, pero además de éstos hay otros, que siendo imperfectos, conservan

la viabilidad de la inscripción, tales como los títulos afectados de una nulidad absoluta no manifiesta, que depende de la comprobación judicial para impedir o dejar sin efecto la publicidad, y los títulos nulos o anulables de nulidad relativa, en tanto los mismos, son válidos hasta que una sentencia constitutiva no cambie el estado del derecho (art. 1046)

Un ejemplo que traemos por la frecuencia en la contratación inmobiliaria, es la falta de asentimiento conyugal, que por razones puramente prácticas y docentes, no se inscriben, cuando deberían serlo, por cuanto no solamente son válidos por falta de la sentencia, sino que la falta de impugnación, los convierte en títulos bonificados por el tiempo, como resulta con el art. 3999, configurando justo título con buena fe.

En tales supuestos, es aconsejable luego de la primera observación por falta de asentimiento, ante la insistencia del rogante, **inscribir el título, con nota de carecer de asentimiento conyugal conforme al art. 1277 CC.**

De esta forma se da publicidad al acto, que para el derecho de fondo es válido, y al mismo tiempo se cumple con la función preventiva, en tanto no se opere la prescripción corta, de anotar a los terceros, del defecto del título.

En consecuencia, incluimos entre los títulos de inscripción viable, a los manifiesta y relativamente nulos así como a los manifiestamente válidos, excluyendo a los manifiesta y absolutamente nulos, con las diferencias apuntadas para estos supuestos

de los nulos de nulidad absoluta, pero en que la nulidad no aparece en forma notoria, y depende de su comprobación mediante sentencia declarativa. En tanto esta no se dicte, el título tendrá vocación registral, y lo que corresponde, con el dictado de la sentencia declarativa, es dejar sin efecto la inscripción, volviendo al origen.”

#### PONENCIA

Si bien el artículo 8 de nuestra Ley Registral establece que el Registro debe examinar la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite, ateniéndose a lo que resulte de ellos y de los asientos registrados, este principio fue cediendo pues el registrador por vía indirecta debe formular un análisis del mismo a efectos de descartar el posible encuadramiento en el inciso -a- del artículo 9 de dicho texto legal que lo faculta a rechazar aquellos viciados de nulidad absoluta y manifiesta, lo que implica que siempre exista un roce entre ambas formas.-

Toda orden judicial que reciba el Registro para no innovar o suspender la inscripción o anotación debe inexorablemente cumplirse, siempre a las resultas de la decisión del órgano jurisdiccional.-

Las fallas insubsanables son las que ni merecen una inscripción provisional y no pueden ser objeto de confirmación.-

Todos los daños y perjuicios que se originen por errores registrales o fugas de esa naturaleza, deberán ser soportadas por el Estado, poniendo la reforma de la Ley 17.711

al artículo 43 del Código Civil, mayor fundamento jurídico a esa responsabilidad.-

No podrá aplicarse el sistema del tracto sucesivo abreviado a las adquisiciones de inmuebles provenientes de usucapión, dado que en este caso se interrumpe el tracto y se da nacimiento a un asiento originario.-

La Disposición Técnico Registral 6/2009 establece que se procederá a la inscripción de escrituras con la modalidad del tracto sucesivo abreviado, en las registraciones resultantes de usucapión siempre el tracto se interrumpir, pues la única diferencia es que ahora se permite, al Notario Autorizante, la protocolización de la cancelación de la del dominio antecedente ordenada por el Juez interviniente.-

Que los funcionarios y agentes de todos los Registros de la Propiedad Inmueble

cumplan las prescripciones del artículo 41 de la Ley 17.801, tratando en lo posible no formular observaciones por normas de carácter tributario, sin perjuicio de reclamar del autor del instrumento el pago de todas las tasas registrales que correspondan.-

De tal forma se evitarán múltiples demoras y asimismo que todas las observaciones se formulen en la primera devolución.-

Que el perfecto título siempre es registrable, pero que los imperfectos, conservan la viabilidad de la inscripción, por ejemplo los afectados de nulidad absoluta no manifiesta, por cuanto dependen de la comprobación judicial para impedir o dejar sin efecto la publicidad, y los títulos nulos o anulables de nulidad relativa, en tanto los mismos, son válidos hasta que una sentencia constitutiva no cambie el estado del derecho.-

## BIBLIOGRAFÍA

- 1.- ALTERINI, Jorge - LLOVERAS Néstor. Respo. Civil por Inexactitudes Registrales. ED. 62-553.-
- 2.- Actos subsanatorios de observaciones fundadas en la Registración Inmobiliaria (XVIII JORNADA NOTARIAL BONAERENSE- TANDIL 1.974).-
- 3.- Actos subsanatorios de las observaciones fundadas en la registración Inmobiliaria. XVIII Jornada Notarial Bonaerense –Tandil -
- 4.- BELMONTE – MARTINEZ – VILLANUEVA - Aspectos y Derivaciones del Principio de Tracto Sucesivo Abreviado. XII Reunión de Directores del Registro de la Propiedad.
- 5.- BERDEJO José Luis y SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís - Derecho Inmobiliario Registral. Edificio Bosch. Barcelona. 1.977.-
- 6.- CAYSSIALS, Daniel Alejandro - Tracto sucesivo- XII Congreso Nacional de Derecho Registral.-
- 7.- GARCIA CONI, Raul - Certificaciones registrales errneas. Revista Notarial 771. Pag. 361.-
- 8.- LAMBER, Ruben Augusto.- Colaboración especial para éste trabajo.-
- 9.- SCOTTI, Edgardo O. - Derecho Registral Inmobiliario, Modalidades y Efectos de las observaciones Registrales. Editorial Universidad.-
- 10.- SAENZ FERNÁNDEZ, Angel. Instituciones de Derecho Hipotecario. Tomo II.
- 11.- VILLARO, Felipe Pedro. Elementos de Derecho Registral Inmobiliario. Scotti Editorial. Tercera Ed.

## 2. LA EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO



Por Rubén Augusto LAMBER

### SUMARIO

---

I. Introducción. 2. Causas de extinción del usufructo. 2.1- Muerte del Usufructuario. 2.2- Por la cesación de la persona jurídica. 2.3- Por expiración del término por el que fue constituido. 2.4- La renuncia del usufructo. 2.5- Consolidación. 2.6- Enajenación. 2.7- La revocación directa. 2.8- Revocación demandada por los acreedores del dueño del fundo. 2.9- Resolución de los derechos del constituyente. 2.10- Cumplimiento de la condición resolutive. 2.11- No uso del derecho de usufructo. 2.12- Prescripción adquisitiva. 2.13- Pérdida o destrucción total de la cosa. 2.14. La extinción del usufructo sobre la universalidad. 3. Cuestiones vinculadas a la extinción por enajenación.

#### 1. Introducción

El tema marca uno de los principales caracteres del usufructo: la temporalidad. Como se ha dicho, de no estar limitado en el tiempo, no podría casi diferenciarse de la propiedad plena, ya que la nuda propiedad vale por la expectativa en la recuperación de la cosa. En mérito a ello nacen los derechos y obligaciones del usufructuante y usufructuario, desde el nacimiento hasta su extinción, con las secuelas que deja esta última en cuanto al estado de la cosa recuperada, las obligaciones de pago de mejoras o reparaciones, la propiedad de los frutos, etc., sea por aplicación del estatuto normativo o por las modificaciones que al mismo le hicieran las partes, conviniendo lo contrario en la materia disponible.

Claro que todo esto referido indudable-

mente al usufructo perfecto, por cuanto al cuasiusufructo, la diferencia solo radica en el reintegro de cosas de igual calidad y cantidad o su valor en dinero.

Posicionados entonces en el primer supuesto, y cotejando otros derechos, podemos apreciar que así funciona pero con diferencias como las que resultan en esta obra con el derecho español, que al contemplar la posibilidad del usufructo sucesivo y la sustitución fideicomisaria, extiende el plazo del uso y goce, pero en definitiva, también limitado, porque lo contrario alimentaría el viejo derecho que trató de suprimir la revolución francesa, evitando la propiedad en manos muertas.

En el derecho francés, bajo el título “Cómo termina el usufructo”, se legisla en los artículos 617 a 624 sobre las causales de

extinción, que en el nuestro ocupa un espacio mayor en los artículos 2918 a 2947.

Antes de entrar en las referidas causales, señalaremos en esta introducción, algunas de las situaciones que plantea la realidad, ligadas necesariamente a su adquisición.

a) Puede producirse la extinción, con motivo de la transmisión del dominio pleno a un tercero, en cuyo caso, pueden darse estas variables:

a-1) El nudo propietario negocia con el usufructuario, la reunión del dominio pleno en su persona, para poder así transmitirlo, y dicha negociación puede serlo a título oneroso o gratuito. La forma de manifestarse contractualmente es mediante una renuncia del derecho del usufructuario a esos títulos, y en tal caso, se debe contemplar el derecho de los acreedores del usufructuario, que ven frustrada la expectativa de un patrimonio que se extingue en forma anticipada.

a-2) Ambos propietarios (nudo y usufructuario) resuelven vender cada uno su derecho, y aunque la parte de quien tiene el uso y goce, representaría solamente la negociación no del derecho sino de su contenido, al concentrarse en el adquirente ambas propiedades, se extingue el usufructo, y se recupera la plenitud de la propiedad. En estos supuestos, la dificultad esta en acordar el precio que corresponde a cada derecho, al cumplimiento simultáneo y a la entrega de la posesión, que, dada por el nudo propietario en ese carácter como posesión mediata y por el usufructuario como posesión inmediata, reúne la posesión a título de dueño sin obstáculos. En cuanto a los terceros, la advertencia con relación a los acree-

dores es similar a la anterior, pero limitada al caso de onerosidad.

a-3) Que el tercero adquiera sólo la nuda propiedad, ocupando el lugar de éste, y luego negocie con el usufructuario su derecho, o espere a que se produzca con el tiempo la extinción por alguna de las causales reguladas.

En este supuesto, en tanto no haya negociación del usufructo, los acreedores conservan su expectativa y en nada los afecta la venta de la nuda propiedad.

Los tres supuestos planteados reabren una vieja discusión sobre la naturaleza jurídica del acto en cuanto a la transmisión del usufructo, porque parte en los dos primeros supuestos de una negociación sobre el todo y por tanto, mas cerca de la calificación de venta que de cesión, y apunta a la consolidación del derecho de propiedad, donde se transmite la cosa, si bien desdoblada, en acto único, por un precio cierto en dinero, aunque pueda distribuirse y diferenciarse en cabeza de cada uno.

La cesión del uso y goce y no la del derecho mismo, pierde contenido en estos supuestos, como lo pierde en el caso contrario, cuando el propietario pleno vende la cosa en forma desdoblada, a uno la nuda propiedad y a otro el usufructo, transmitiendo la propiedad plena.

Desde lo notarial, no se califica el acto como venta de nuda propiedad y cesión de uso y goce, porque quien tiene el todo, no cede estos derechos, sino que en definitiva transmite el usufructo junto con la nuda propiedad.

Una cosa es ceder el uso y goce cuan-

do se tiene el usufructo como derecho real separado, y otra muy distinta, transmitir el todo en forma desdoblada, y aquí es entonces donde se plantea la problemática de la naturaleza del acto, que, a nuestro criterio es de verdadera transmisión por compraventa desdoblada y no de venta de nuda propiedad y cesión de uso y goce.

También se plantea el problema de la naturaleza del acto como “renuncia de usufructo”, que como se ha visto, en los supuestos señalados no debería calificarse de tal, porque implican verdadera transmisión de dominio con el cumplimiento de las reglas que para el caso se exigen (art. 577, 2820 Y 3265), y motiva errores registrales, como los apuntados por Urbaneja en su trabajo, cuando crítica la contradicción del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, que, tras admitir que el embargo impide la inscripción de la extinción del usufructo por renuncia, no da reserva de prioridad al escribano que pide el certificado para el acto.

Veremos también, que desde la doctrina se ha criticado por defectuoso este capítulo de extinción de usufructo: “*defectuoso, por varias de las soluciones que da; defectuoso por la técnica empleada*”, como lo sostuviera Guillermo L. ALLENDE (Clases de Derechos Reales, Cuadernos del Centro de Derecho y Ciencias Sociales, Ed. Perrot, Bs.As., 1959, pág. 36).

## 2. Causas de extinción del usufructo

La extinción del derecho real de usufructo,

tiene causales varias con distintos efectos, pero en los que se da la particularidad de producir la modificación del derecho real, por cuanto en tanto al extinguir concentra el derecho de propiedad, recuperando la unidad perdida con motivo del desmembramiento, en otros casos no es aplicable por su naturaleza, como en el “cuasiusufructo”, extraño a las causales de uso, consolidación o destrucción total de la cosa, por cuanto esta es sustituida por otra, mientras que en algunos supuestos, puede restablecer el usufructo extinguido, como ocurre con el art.2930. Vamos a ocuparnos seguidamente de ellos, en orden a su importancia práctica, conforme a la frecuencia de los casos que la realidad presente.

### 2.1- Muerte del Usufructuario

Para cuando el usufructo es vitalicio, la muerte produce su extinción, sin excepción alguna, conforme a lo establecido por el art. 2920.

De hecho hay una excepción, que se da cuando hay más de un usufructuario con derecho de acrecer, porque si bien la muerte produce la extinción del usufructo con relación al mismo, el derecho se expande al otro, manteniéndose sobre el todo.

Como se trata de un hecho que se acredita por constancia documental emitida por el Registro de la Personas (Certificado de defunción), el Registro de la Propiedad recepta y anota la extinción con la acreditación del documento que puede hacer llegar el nudo propietario con minuta y firmas certificadas por escribano, o receptado en

escritura pública cuya inscripción ruego el escribano autorizante o quien lo sustituya en el Registro respectivo.

La extinción hace caer toda anotación que se hubiera hecho en el asiento de dominio, como embargos u otras trabas sobre el usufructo, porque la expectativa de los acreedores lo era sobre un derecho que dependía de la vida del titular. Por tanto, para esta anotación, no es necesario acreditar con certificados vigentes el estado del derecho, ni hay reserva de prioridad alguna, por resultar innecesario.

Como se indica en la nota 200 a) a la página 384 de la obra de SALVAT, la extinción por muerte del usufructuario es de orden público y no puede ser dejada sin efecto por voluntad del constituyente. Y en cuanto a las causales de la muerte, no importa que sea natural o violenta, incluyendo la provocada por el mismo nudo propietario que se beneficia con el hecho. (Tratado de Derecho Civil Argentino, Derechos Reales, Tomo III, Ed. TEA, Bs.As. 1964)

### *2.2- Por la cesación de la persona jurídica*

Equivalente a la muerte de las personas físicas, la cesación de la existencia legal, produce la extinción del usufructo, pero a diferencia de aquellas, el plazo mayor es de veinte años, de modo que aunque la persona jurídica continúe vigente, a los veinte años se extingue el usufructo (art. 2920 párrafo final).

### *2.3- Por expiración del término por el que fue constituido*

Resulta del art. 2921, aclarando SALVAT en el tratado citado, (pág.385) que el comienzo para el computo del plazo es desde su constitución misma, que, tal como resulta tratándose de inmuebles, del art. 2932, es la fecha de escritura. Desde la práctica cabe aclarar que el derecho nace desde ese momento, aunque el título se ingrese en el Registro de la Propiedad fuera de término, y hubiere perdido la prioridad indirecta, anotándose con la fecha de ingreso para su inscripción. Ello es así, porque no se trata de la oponibilidad de los derechos frente a los terceros, a lo que apunta la publicidad registral, sino el nacimiento del derecho mismo.

El otro supuesto que plantea SALVAT, es el constituido por legado testamentario, sosteniendo que el plazo se cuenta desde la apertura de la sucesión y no desde la entrega del legado. Esta interpretación es coherente con la anterior, que parte de la escritura de constitución, aunque la cosa no hubiera sido entregada al usufructuario, pero a criterio del que suscribe, hay que diferenciar el legado sobre bienes del causante, del que este imponga a los herederos para constituir sobre bienes de otros.

En tal sentido, concordando con SALVAT dice Santiago FASSI, que “Según sucede con todos los legados de cosa cierta, el usufructo universal o particular, se adquiere desde el fallecimiento del testador si ha sido constituido sobre el patrimonio o bienes suyos” (Tratados de los Testamentos, Ed- Astrea, Bs.As. 1970, pág. 526)

A contrario, si el usufructo es constituido conforme a una carga dispuesta por el tes-

tador para que se constituya sobre bienes de sus sucesores o sobre bienes de terceros, el plazo se contará desde que se otorga el acto respectivo.

En cuanto a la aplicación efectiva del plazo fijado, queda condicionado a la subsistencia del usufructuario, por cuanto, si fallece antes de su cumplimiento, se extinguirá el usufructo por la causal del primer párrafo del art. 2920, según resulta del art. 2921 o por otra causal que impida su continuación, como es la destrucción de la cosa, la consolidación, la revocación, etc.

El plazo, conforme al art. 2921 se cuenta en forma continua, sin importar las interrupciones que pudiera tener en su ejercicio.

#### *2.4- La renuncia del usufructo*

El caso está encuadrado en el último párrafo del art. 2918 del C.C. cuando se consideran las causales de extinción del usufructo, con remisión en este supuesto a las de extinción de los derechos reales.

La renuncia propiamente dicha, no está tratada en materia de usufructo sino de servidumbre, como resulta del art. 3047, pero al referirse a los efectos de la extinción por revocación a pedido de los acreedores, tal como lo indica el art. 2933, cita los supuestos de revocación de la enajenación o renuncia del usufructuario: “Los acreedores del usufructuario pueden pedir la revocación de la enajenación o renuncia del derecho del usufructuario, sin estar obligados a probar que ha habido un interés fraudulento al hacerse”.

Este artículo tiene trascendencia en lo notarial, por cuanto autoriza la revocación de la

renuncia, aun cuando no se probare que ha habido tal interés.

La nota de VELEZ a este artículo expresa: “La última parte del artículo es sólo referente a la renuncia del derecho del usufructuario, conforme con lo que se ha dispuesto sobre los hechos en fraude de los acreedores, contrario a las disposiciones del Derecho Romano, que sólo daba acción revocatoria cuando hubiese habido fraude del deudor, y no cuando meramente renunciaba a un derecho. Nosotros hemos establecido en el lugar citado, que para que un acto sea juzgado como fraudulento, no es indispensable que haya sido ejecutado con el fin de dañar a los acreedores, sino que basta que el deudor lo haya hecho sabiendo que lo daña”. Y lo daña, toda vez que carece de bienes teniendo tales acreedores una expectativa sobre su patrimonio.

Por ello dice SALVAT que “La enajenación o renuncia del derecho de usufructo constituye, de parte del usufructuario, un acto de disminución del activo de su patrimonio: si la enajenación o renuncia se hace de mala fe, estos actos, lo mismo que cualquier otro, pueden ser atacados por sus acreedores por medio de la acción revocatoria (art. 961)...” (SALVAT, Raymundo L. Tratado de Derecho Civil Argentino. Derechos Reales, Tomo III, pág. 399. Bs. As., TEA, 1957).

Como consecuencia de ello, el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires el 30 de diciembre de 1996 dictó la Disposición Técnico Registral N°9, que en su artículo primero dice así: “Será motivo

de observación (art. 9 inc. b) Ley 17.801), el documento por el cual se efectúa renuncia o transmisión del derecho real de usufructo, cuando exista anotado embargo con relación al mismo; ello en mérito a lo dispuesto en el art. 2931 al 2933 del Código Civil e interpretación del art. 2969”.

Con respecto a la última cita normativa, entendemos que lo que se ha querido decir es que el impedimento afecta sólo al usufructo y no al derecho de uso o habitación, por cuanto así lo dice el artículo cuando expresa: “Lo dispuesto sobre la extinción del usufructo se aplica igualmente al uso y al derecho de habitación, con la modificación que los acreedores no pueden atacar la renuncia que hiciera de sus derechos” (art. 2969).

En el artículo 2° de la citada Disposición Técnico Registral se excluyen los casos de extinción por muerte del usufructuario o vencimiento del plazo, casos en que nada tiene que ver la voluntad del usufructuario, y por tanto desplaza en forma automática al embargo que pudiera haberse anotado.

Respecto de los recaudos notariales que se deben tomar en la renuncia de usufructo, cabe señalar que además del certificado de dominio para conocer la existencia de embargos, será necesario el de inhibiciones, por cuanto los acreedores que desconozcan la existencia de bienes de su deudor, ponen de manifiesto su reclamo publicitando la oponibilidad mediante la traba de la indisponibilidad de los bienes hasta la denuncia de bienes en embargo que la reemplace.

El análisis efectuado de la renuncia del

usufructo, nos permite establecer la excepcionalidad de la misma para admitir la revocación por fraude de los acreedores, aun cuando no hubiera intención fraudulenta.

De todos modos, reiteramos nuestra coincidencia anticipada en el prefacio, con Marcelo URBANEJA, cuando critica la postura del Registro de la Propiedad en tanto omite hacer la reserva de prioridad ante el pedido de certificados para una renuncia de usufructo, dado que la misma implica una verdadera enajenación, sea a título oneroso o gratuita, y aunque los acreedores no necesiten probar el fraude del acto, no por ello pueden pretender si la misma es onerosa, anteponer su interés a los adquirentes por efecto del acto, porque para ello se ha organizado un sistema de publicidad con un orden de prioridades de manera sincronizada en tiempo y forma. El problema referido estaría solucionado en la actualidad con la sanción de la Disposición Técnico Registral N° 13 del 3-9-2010 que incluye la renuncia de usufructo entre los actos comprendidos en el art. 23 de la ley 17801.

Aplicar este criterio es propio de la interpretación de la ley, que en opinión de la Corte “por encima de lo que las leyes parecen decir literalmente es propio de la interpretación indagar lo que ellas dicen jurídicamente, es decir, en conexión con las demás normas que integran el ordenamiento general del país. En esta indagación, no cabe prescindir por cierto de las palabras de la ley, pero tampoco atenerse rigurosamente a ellas cuando la interpretación razonable y sistemática así lo requieren” (LA LEY, t. 94, pág. 191, fallo 43331)

De tal modo, que si el art. 23 de la ley

I780I no ha contemplado expresamente la expresión “renuncia de usufructo” entre los actos que merecen la protección de la ley registral, no por ello puede negarse a lo que configura en verdad una enajenación, porque deja en descubierto aquello que trató de proteger.

Corresponde a Francisco I.J. FONTBONA la cita del fallo antes referido, así como la valoración de la reserva de prioridad en los certificados, cuando concluye: *“Que el asiento constancia de la expedición de una certificación con reserva de prioridad debe hacerse en forma de “anotación preventiva” precisamente por su compatibilidad, caducidad de plazo de vencimiento preestablecido y demás caracteres de un asiento que tiende a garantizar un derecho perfecto pero no consumado, preparatorio, además, de un asiento definitivo”* (Las Certificaciones y el Principio de Prioridad Registral, Rev.del Notariado, N°688, Julio-Agosto 1966, pág. 880)

Dicho en los albores de la publicidad registral instaurado por la ley I780I en 1968, alcanza a partir de ella mayor valor y la interpretación de los registradores debe ajustarse a los fines de la ley y no a la letra de cada norma particular.

### 2.5- Consolidación

Vulgarmente se entiende por consolidación, la reunión en la misma persona de la calidad de nudo propietario y usufructuario por un acto que termina con el derecho real desmembrado.

Sin embargo, el concepto de “consolidación” como extinción del usufructo esta limitado a los supuestos en que el usufruc-

uario adquiere la nuda propiedad sea por actos entre vivos o por sucesión, y no en el supuesto en que el nudo propietario adquiere el usufructo.

Ese es el criterio que resulta del art. 2928 cuando expresa: *“El usufructo se extingue por la consolidación, es decir, por la reunión de la propiedad y el usufructo en la persona del usufructuario”*

Para el supuesto de adquisición por el nudo propietario por enajenación que hiciere el usufructuario de su derecho a este o a un tercero que adquiere simultáneamente del nudo propietario, se produce la causal de extinción del usufructo, por renuncia, tal como lo sostiene la nota al art. 2931: *“Esta causa de extinción se llama generalmente renuncia del derecho de usufructo. Estando el dominio de la cosa dividido entre dos personas, el usufructuario y el nudo propietario, es claro que la enajenación que cada uno haga de su derecho, es extraña al derecho del otro, y que en nada modifica su posición. Puede sin embargo suceder que el usufructuario enajene su derecho al mismo tiempo y a la misma persona que el nudo propietario enajena el suyo, y entonces sucede la consolidación en una tercera persona”*

La expresión “consolidación” de la nota, en una sola persona, no está utilizada como causa de extinción, porque ella proviene de la enajenación que cada uno hubiere hecho a un tercero, sino como efecto de la misma. Pero la mayor dificultad interpretativa resulta del artículo 2929 cuando expresa que *“El dominio de la cosa dada en usufructo, será consolidado en la persona del nudo propietario por fallecimiento del usufructuario, aunque no esté cumplida la condición o vencido el plazo a que fue subordinada la duración del usufructo; y por la extinción de*

*la persona jurídica que adquirió el usufructo, o por vencimiento del plazo legal de veinte años fijado al usufructo de las personas jurídicas*

Diríamos que —como en el supuesto de la nota antes citada— la expresión “consolidación” no está tratada como causa de extinción sino como efecto de la misma, dado que se ha querido expresar que por las causales genuinas que a continuación enuncia, sea la muerte, la extinción de la persona jurídica o el vencimiento del plazo legal dispuesto para las personas jurídicas, el nudo propietario reúne el dominio pleno en su persona.

SALVAT considera inexplicable el art. 2929 por estar en abierta contradicción con la definición que da, y reafirma el concepto que proviene del derecho romano (Ob. y tº cit., pág. 393) debiendo tomarse en el único sentido que tiene coherencia con el conjunto, cuál es el del art. 2928.

Claramente en el derecho romano, la extinción se producía por renuncia, mediante *in jure cessio* en la época clásica y por cualquier acto no formal en el derecho justinianeo, así como por consolidación, cuando el usufructuario adquiría la propiedad de la cosa. (Luis Rodolfo ARGÜELLO, Manual de Derecho Romano, Ob. cit. pág. 268)

## 2.6- Enajenación

Si se enajena la nuda propiedad, el usufructo subsiste tal como fue constituido, y el único cambio es en la persona del primero. Si en cambio se enajena el usufructo, la discusión se centra en los alcances, por cuanto se trata de un derecho personal del usufructuario,

del que solo puede cederse el uso y goce, pero no el derecho mismo. Como dice un fallo citado por Cristina ARMELLA: “*El usufructo por su propia naturaleza no es cesible y lo único que se puede transferir por parte del usufructuario es el ejercicio de ese derecho en forma onerosa o gratuita*” (CNCiv., Sala C, del 13-2-75, Autos: “Wasserman, Ulrico s/ Concurso” ED Tº 62, pág. 182) Y agrega nuestra coautora, que con relación al ejercicio pueden existir varios cesionarios y cada uno de ellos tendrá derecho a una parte del usufructo, según su título causal entre vivos o mortis causa y que el usufructuario y el fiador en caso de que exista, quedan personalmente obligados hacia el nudo propietario por los daños y perjuicios que ocasionen los locatarios o cesionarios. (ARMELLA, LLORENS, LAMBER, Usufructo y donaciones como negocios jurídicos familiares, Ed. Centro Norte, Bs.As. 1990, pág. 50)

Queda claro que esta enajenación del usufructo no produce su extinción, y el mismo subsiste hasta que se produzca alguna de las causales legales, o —siendo vitalicio— a la muerte del usufructuario originario, que es en cabeza de quien sigue radicado el derecho a pesar de la cesión.

Sin embargo, la enajenación produce la extinción del usufructo en un supuesto contemplado expresamente por el art-2931: “*Se extingue el usufructo por la enajenación que el usufructuario hiciere de su derecho, cuando el nudo propietario lo hiciere del suyo a la misma persona*”

Podríamos decir que es un supuesto de “consolidación”, pero si nos atenemos a la verdadera definición del art. 2928, que

respetar la “consolidación” del derecho romano, como reunión del derecho del nudo propietario y del usufructo en la **persona del usufructuario**, la regla no se cumple, y solo podemos utilizarla por el efecto que produce, como ya lo señalamos, pero no como causal de extinción, que la del art. 293I parece ser distinta y auténtica.

Y ello es así, porque la reunión en la misma persona, al mismo tiempo, rompe la regla de que el usufructo como derechos es intransmisible, porque de lo que se trata en este caso, es de la negociación del todo, por integración de cada parte, con lo que la enajenación del usufructo no es solo del uso y goce, sino del derecho mismo.

El fundamento está en el caso inverso, cuando el titular del dominio pleno transmite desdoblado a uno la nuda propiedad y a otro el usufructo, no obstante que en los artículos 2813 y 2814 habla del goce. Adviértase que si el vendedor enajena solamente la nuda propiedad de un fundo, reservándose su goce (art. 2813 in fine) o cuando el art. 2814 habla del contrato gratuito y señala que no enajena sino la nuda propiedad de la cosa, reservándose el goce, no utiliza la palabra “goce” como atributo del usufructo, sino como el derecho mismo, porque no puede pensarse que el usufructuario que resulta de esos actos ha recibido por cesión el uso y goce del usufructo.

Además, el art. 2814 en su segundo párrafo, ya se refiere al derecho mismo cuando dice: *“o cuando no da más que el usufructo, o cuando cede a uno el derecho de propiedad, y a otro el goce de la cosa”* no está haciendo distinción entre

dar el usufructo, como distinto de ceder el goce de la cosa, porque si así fuera los efectos variarían, y es evidente que se trata de los mismos supuestos.

Tampoco se justificaría hablar de cesión de la nuda propiedad, cuando sabemos que lo que se hace es transmitir el derecho de propiedad en la forma ya establecida por los arts. 577 y 3265 y en materia de usufructo por el 2820 cuando establece que se adquiere el usufructo por contrato como el dominio de las cosas por tradición.

Consecuente con esto, el supuesto de enajenación del art. 293I es una causa autónoma de extinción del usufructo y no de consolidación, diferenciado también de la renuncia, a que ya nos hemos referido, por más que la misma tenga carácter de enajenación, sin configurar por cierto la enajenación específica aquí tratada.

### 2.7- La revocación directa

El art. 2919 del Código Civil señala un caso especial de revocación directa, cuando el usufructo se hubiera dado en pago de una deuda que en verdad no existía.

Conforme al art. 784 el pago indebido da derecho al que dio la cosa (en este caso el usufructo) a repetirlo del que la recibió. Si las cosas se plantean en un plano de admisión del error por las partes, nada impide que comparezcan ante un escribano, dado que la forma tanto de la constitución del usufructo como de la extinción es la escritura pública (arts. 2932, 1184 inc. I° y 1184 inc. 10) y así se podrá documentar reconociendo la causal de extinción y registrando

el acto que restablece el dominio pleno en el nudo propietario.

Pero si hay discrepancias, la cuestión resuelta en la vía judicial deberá tener sentencia que decreta la extinción del usufructo (puede también serlo alguno de los modos de conclusión del proceso que admite el Código de Procedimientos, como la transacción, el allanamiento o la conciliación)

Pero también puede suceder que en el ínterin, se haya cedido el uso y goce del usufructo, en cuyo caso no se produciría la situación planteada por el art. 787 de reivindicación contra el adquirente, porque para el usufructo rige la norma especial del art. 2947, en que la resolución del usufructo, ni obliga al nudo propietario a ninguna indemnización respecto de los terceros, ni tampoco al usufructuario, salvo que este hubiere obrado de mala fe o se hubiese obligado especialmente, en cuyo caso, de lo que se trata es de indemnizar daños que le hubiere causado al cesionario, pero sin discutir acción reivindicatoria alguna sobre la cosa, que es extraño a este supuesto. En realidad opera la revocación sin derecho alguno del cesionario, porque si de lo que se tratara es de discutir la acción de reivindicación conforme al art. 787, se le podría oponer el artículo 1051 conforme a la ley 17711 para el tercero adquirente de buena fe. En materia de cesión de usufructo no hay derecho alguno para este cesionario.

### *2.8- Revocación demandada por los acreedores del dueño del fundo*

El art. 2918 se refiere al supuesto de

revocación demandada por los acreedores del dueño del fundo, en que el usufructo hubiera sido constituido en fraude de sus derechos.

Si se trata de una transmisión onerosa, la misma puede haberse otorgado en perjuicio o fraude de los derechos de los acreedores, tal como lo señala el art. 961, en cuyo caso, para ejercer la acción los acreedores deberán acreditar los requisitos exigidos por el art. 962, tal como el estado de insolvencia del nudo propietario, que el perjuicio resulte del acto mismo y que el crédito con el que se intenta la acción sea de fecha anterior al acto del deudor.

Pero también son aplicables al supuesto, los casos de simulación ilícita (arts. 955 y ss), tal como hacerlo oneroso diciendo que se paga lo que no se da como precio por el usufructo, en cuyo caso recordamos los casos de tratamiento de la jurisprudencia de donaciones disfrazadas de compraventa y en general los negocios simulados y fiduciarios en la jurisprudencia actual o los diversos supuestos de fraude que tratáramos en nuestra obra sobre "Donaciones" (Ed. Astrea, Bs.As. 20087, pág. 664 y ss), aplicables por analogía a estos casos de revocación del usufructo.

Es que el usufructo constituye un importante substrato patrimonial, que disminuye el valor de la cosa gravada, y por tanto, tiene directa relación con el patrimonio como garantía de los acreedores.

En definitiva, la revocación torna ineficaz el acto, y como sostiene ZANNONI, "*presupone causas sobrevivientes al negocio que, ministerio*

*legis, autorizan a una de las partes a tornarlo ineficaz”* (Eduardo ZANNONI, *Ineficacia y Nulidad de los Actos Jurídicos*, Ed. Astrea, Bs.As. 1986, pág. 129)

## 2.9- Resolución de los derechos del constituyente

Esta causal, esta también contenida en el art. 2918, y se funda en la revocación que pudieran sufrir los derechos del constituyente, quien, después de haber concretado el derecho real de usufructo, ve su dominio afectado por la acción que los despoja de la propiedad plena por causas anteriores.

Las causas de revocación del título son amplias, como resulta del art. 2663, cuando refiriéndose al dominio revocable, lo define como el que fue transmitido en virtud de un título revocable a voluntad del que lo ha transmitido o cuando el actual propietario puede ser privado de la propiedad por una causa proveniente de su título.

Diferencia el art. 2664 este supuesto al de los que derivan de una acción de nulidad o de rescisión, o de una acción contra un hecho fraudulento, como el que antes señaláramos, o por restitución del pago indebido, como en el supuesto ya tratado en 2.7.

En el supuesto del dominio revocable, el art. 2669 dispone que el acto tendrá efecto retroactivo al día en que se adquirió, con lo que es razonable la alusión del art. 2818 del usufructo posterior, y en el art. 2670 se establece que *“Revocándose el dominio con efecto retroactivo, el antiguo propietario está autorizado a tomar el inmueble libre de todas las cargas, servidumbres o hipotecas con que lo hubiese gravado el*

*propietario desposeído, o el tercer poseedor. . .”* concordando plenamente con la norma tratada en materia de usufructo.

Esta solución es concordante además, con el art. 3270, según la cual, nadie puede transmitir a otro sobre un objeto, un derecho mejor o mas extenso que el que gozaba, salvo, como bien lo señala SALVAT, con relación a los muebles, en que la posesión de buena fe, hace presumir su propiedad, según los artículos 2412, 2671 y 3271) (Tratado...Derechos Reales, Ob. y tº cit., pág. 383)

Es excepción a la revocación todo aquello que se encuadre en el art. 2672, en tanto dispone que *“Cuando por la ley o por disposición expresa en los actos jurídicos que constituyan el dominio revocable, la revocación no tuviere efecto retroactivo, quedan subsistentes las enajenaciones hechas por el propietario desposeído, como también los derechos reales que hubiese constituido sobre la cosa.”*

Jorge ALTERINI, cita como supuesto legal de revocación de dominio sin efecto retroactivo el de las donaciones por causa de ingratitud, dado que la misma no se pone de manifiesto hasta la interposición de la demanda. Agregamos a ello, que cuando se constituye el usufructo, si el dominio tiene anotada la litis pendiente, cae la excepción, por cuanto el usufructuario conoce el cuestionamiento del nudo propietario y no podrá alegar su buena fe.

En las excepciones señaladas, en que los efectos se producen para el futuro, se explica la subsistencia de las transmisiones de dominio de la cosa a terceros y “la perdurabilidad de los gravámenes constituidos

(usufructos, servidumbres, hipotecas, etc.), como sostiene ALTERINI en el Código Civil Anotado, con Jorge Joaquín LLAMBIAS (Ed. Abeledo Perrot, Bs.As. año 1981, pág. 488/489)

En conclusión, la revocación del usufructo, opera en materia de inmuebles solamente, toda vez que los efectos sean “*ex tunc*”, operando retroactivamente. De todos modos, el efecto revocatorio, no opera en forma inmediata, por la sola declaración o reconocimiento, porque el usufructuario es poseedor de la cosa y debe restituirla al nudo propietario. El argumento está dado por el art. 1371, referido a la condición resolutoria, cuando en el párrafo final del inciso segundo dispone que “*Si la condición se cumple, se observará lo dispuesto sobre las obligaciones de restituir las cosas a sus dueños; mas el vendedor no volverá a adquirir el dominio de la cosa sino cuando el comprador le haga tradición de ella.*” Jorge ALTERINI, (Ob. y tº cit., pág. 484/485) reconoce la doctrina mayoritaria que acoge esta solución, pero entiende que se debería procurar otro tipo de soluciones, como la de considerar al titular del dominio revocado, en nuestro supuesto al usufructuario, como mero tenedor, a la manera de los casos previstos en el inciso 4º del art. 2462.

La excepción parece encuadrar sino al dominio, al menos con el usufructo, dado que esta norma establece que es simple tenedor : “. . . 4º *El que continúa en poseer la cosa después de haber cesado el derecho de poseerla, como el usufructuario, acabado el usufructo, o el acreedor anticresista*”

Si partimos del efecto retroactivo de la causal de revocación del dominio, el usufructo estaría extinguido desde que así se lo declare, sin esperar la acción de recuperación de la cosa, con lo que sería aplicable la argumentación de Alterini, aun dentro del derecho vigente, sin esperar una reforma legislativa.

### 2.10- Cumplimiento de la condición resolutoria

Con la aclaración previa que el usufructo no puede someterse a plazos o condiciones suspensivas, (art. 2829) en cuanto a la constitución por contrato, toda condición resolutoria a la que se someta el mismo, produce los efectos de las mismas conforme con lo señalado en materia de obligaciones por el art. 555 y concordantes.

Las mismas varían si el título causal es oneroso o gratuito, dado que entre las primeras estarán todas aquellas que configuren los efectos propios de la condición resolutoria como el pacto comisorio en las primeras o las condiciones en materia de donaciones.

La obligación se forma en tales supuestos como si estuviere libre de ella, pero si la misma se cumple, se resuelve.

De esta forma, al extinguirse el usufructo por la referida causal, se deberían aplicar las reglas establecidas para las obligaciones bajo condición resolutoria, aunque para la materia que tratamos, el codificador ha implementado una solución especial, que es la del art. 2927: “*El usufructuario que goza de la cosa después de cumplida la condición, hace suyo los*

*frutos hasta que se demande la resolución de su título y la entrega del fundo”*

Como en los supuestos de revocación o resolución del derecho del constituyente, es necesario trabar la demanda, remitiéndonos a los puntos precedentes al respecto.

Claro que los efectos con relación a los frutos, difiere del vencimiento del plazo conforme con lo regulado en el artículo 2922, pero es razonable la distinta solución, por cuanto el vencimiento del plazo debe ser conocido por el usufructuario, mientras que la causal de resolución, puede requerir su precisión para el conocimiento de su existencia, y ante la duda, deberá resolver el juez.

### 2.11- No uso del derecho de usufructo

La causal esta prevista en el art. 2924: *“El usufructo se pierde por el no uso, durante el término de diez años”* conforme con la modificación introducida al artículo por la ley 17940, corrigiendo lo que se había heredado del derecho romano, en cuanto a la distinción de diez años entre presentes y veinte entre ausentes.

A diferencia del dominio, que no se pierde por la falta de uso, en tanto otro no ejerza derechos sobre él con ánimo de dueño, el usufructo se pierde a favor del nudo propietario por el solo transcurso del tiempo, sin utilizarlo.

Claro que eso no sucede cuando lo utiliza otro autorizado por él, como en el supuesto del arrendamiento o si el uso y goce se hubiera cedido.

Tampoco si el uso fuera contrario a su

destino, abusivo o en perjuicio de la cosa, en cuyo caso entra a jugar los derechos del nudo propietario, que puede ejecutar los actos necesarios para la conservación de la cosa (art. 2916), respondiendo el usufructuario por los daños que cause, sin contemplarse expresamente la extinción del usufructo.

Se trata de una prescripción liberatoria, dado que el usufructo configuraría un verdadero crédito del usufructuario contra el nudo propietario. El art. 3949 la define como la *“excepción para repeler una acción por el solo hecho que el que la entabla, ha dejado durante un lapso de tiempo de intentarla, o de ejercer el derecho al cual ella se refiere”*

Se aplican por tanto las reglas de suspensión e interrupción de la prescripción, pero transcurrido el plazo sin estas excepciones opera sin que sea necesario que el nudo propietario ejerciera en ese tiempo la posesión de la cosa.

### 2.12- Prescripción adquisitiva

A diferencia del supuesto anterior, la causal de extinción del usufructo es por la acción de un tercero que ocupa la cosa con ánimo de dueño, sea con justo título y buena fe, en cuyo caso adquiere por el transcurso de los diez años previstos por el art. 3999 del CC o sin título alguno, en que se prescribe el derecho del titular por el plazo de los veinte años del art. 4015.

Opera en iguales condiciones que el dominio, cuando el ocupante lo hace como usufructuario, o si lo hace con ánimo de dueño, por la adquisición por usucapión

del dominio pleno, aunque el mismo estuviere desdoblado en nuda propiedad de uno y usufructo del otro.

### *2.13- Pérdida o destrucción total de la cosa*

El caso contemplado por el art. 2934 se refiere a la pérdida total de la cosa como causal de extinción, en tanto la misma se produzca por caso fortuito. Aclara la norma que es aplicable únicamente a las cosas no fungibles, por cuanto las fungibles, si bien a diferencia de las consumibles, no se destruyen con el primer uso, para el usufructuario produce el mismo efecto y por tanto no puede hablarse en este supuesto de extinción del usufructo, que continúa sobre la cosa que la sustituye, de la misma cantidad y calidad o del valor estimado de ella.

Es necesario entonces para la extinción, que la cosa sea no fungible, que desaparezca como cosa con relación a la sustancia y destino que ella tiene y por consiguiente, que no pueda utilizarse conforme a su fin.

No se trata del supuesto de la desnaturalización de la cosa por el usufructuario, en cuyo caso no hay extinción del usufructo y este responderá por el daño, y si el mismo fuera ocasionado por un tercero, se le deberá la indemnización al nudo propietario, aunque durante la vigencia del usufructo, el derecho subsistirá sobre la misma, debiendo entregarla al nudo propietario a su vencimiento, por cumplimiento del plazo u otra causal de extinción.

El art. 2935 establece que cuanto la

pérdida de la cosa por caso fortuito fuera total el usufructuario no conservará ningún derecho sobre los accesorios ni de lo que de ella reste bajo una nueva y diferente forma. Mientras que el art. 2936, establece para el supuesto de pérdida por incendio de un edificio que hubiera hecho asegurar el usufructuario “el usufructo continúa sobre la indemnización que se le hubiere pagado”

Vale recordar que en esta misma obra, se ha fundamentado la perduración del derecho real sobre las cosas consumibles, no produciendo la sustitución de la cosa afectada por el cuasiusufructo la extinción ante el consumo, con cita similar en el derecho español, al caso de destrucción del edificio y perduración sobre la indemnización, la que en definitiva, será lo que debe restituir el usufructuario al nudo propietario. (Ver el “Usufructo sobre cosas consumibles” por la Profesora Esther TORRELLES TORREA, y su cita a los artículos 517 y 518 relativo a perecimiento de edificaciones)

En definitiva, la pérdida total de la cosa no fungible, con el alcance ya señalado, produce la extinción del usufructo, no así en materia de cuasiusufructo, en tanto la pérdida sea por caso fortuito.

En cambio, cuando la pérdida fuere parcial, no se extingue el usufructo y como señala el segundo párrafo del art. 2937 “el usufructo continúa no sólo en lo que de ella queda en su forma primitiva, sino también en los restos y accesorios.

La perduración del usufructo aún ante la pérdida o destrucción parcial se aplica aunque la misma se deba a culpa del usufruc-

tuario, como lo establece el art. 2938: *“La extinción parcial de la cosa fructuaria, o el deterioro de ella, aunque sea por culpa del usufructuario, no da derecho al nudo propietario para demandar la extinción del usufructo. Continuará el usufructo en la cosa deteriorada o en la parte restante de ella; y no queriendo el nudo propietario hacer las reparaciones necesarias, y obtener del usufructuario lo que gastare en ella, podrá demandarle por la indemnización del daño”*

Priva entonces la continuidad del usufructo, al punto que, ante los riesgos derivados de los daños y lo que en el futuro pudiera suceder, exigirle fianza suficiente (art. 2939), y si la misma no le fuere dada, como en la constitución misma del usufructo, podrá solicitar el nudo propietario al juez que dé el inmueble en arrendamiento o puestos en secuestro bajo la garantía de un encargado que haga las reparaciones y entregue el excedente de los alquileres o arrendamientos al usufructuario, como lo indica el art. 2856.

#### *2.14. La extinción del usufructo sobre la universalidad*

Cuando el codificador admite la constitución del usufructo sobre una universalidad, no solo deja abierta la constitución sobre la que fuera de hecho o de derecho (art. 2827), sino que está introduciendo en los derechos reales una modificación conceptual, en tanto se considera que es la relación de una cosa con la persona, sin referencia al contenido más amplio de los bienes.

Sin embargo, al aludir a las “universalidades” lo está ampliando por vía normativa a los bienes conforme a lo que resulta del art. 2312, sin por ello afectar el núme-

ro clauso de los derechos reales, que sigue siendo cerrado. El usufructo, sobre cosas o bienes, sigue siendo el derecho real de usufructo. Pero el derecho real, calificado como la relación de la “cosa” con la persona, se amplía a los bienes, y en tal sentido, no se trata de un simple descuido del legislador, sino de una conciente fundamentación de un derecho real regulado expresamente, como cuando el art. 2940, al referirse a la extinción señala que *“El usufructo que tiene por objeto una universalidad de derecho, no se extingue por la pérdida de una o de otra de las cosas comprendidas en esa universalidad”*

Esta proyección al todo, en que las partes no afectan por su extinción, se pone de manifiesto cuando se extingue la comunidad, en que mediante la partición se atribuye el derecho que cada heredero tenía sobre la universalidad a las cosas o derechos particulares adjudicados. De tal modo, el usufructo sobre la universalidad, se transforma en usufructo sobre cada cosa, derecho o bien adjudicado, y entonces el usufructo que se extingue en cuanto al todo nace sobre los objetos particulares como nuevo pero derivado.

En cuanto a las universalidades de hecho, como muy bien lo sostuvo Marcelo PEPE al tratar el “Usufructo sobre fondo de comercio”, tiene verdadera regulación en nuestro código a través del artículo 2809, y es perfectamente diferenciable el que se constituye sobre mercaderías en particular que las que se integran sobre una universalidad, al que le es aplicable el mismo criterio del 2940.

Por tanto, si bien no tiene regulación expresa la extinción de universalidades, es necesario aplicar criterios de interpretación que resuelvan la cuestión con coherencia y justicia, sin aferrarse a criterios rígidos, dado que *“En cada caso el juez debe interpretar la ley de aquél modo y según el método que lleve a la solución mas justa, incluso cuando el legislador impertinente hubiese ordenado un determinado método de interpretación. . . Ante cualquier caso, fácil o difícil, hay que proceder razonablemente, percatándonos de la realidad y sentido de los hechos, de las valoraciones en que se inspira el orden jurídico positivo, o de las complementarias que produzca el juez en armonía con dicho sistema positivo, y conjugando lo uno con lo otro, y lo otro con lo uno, llegar a la solución satisfactoria. . . satisfactoria de lo que el orden jurídico considera como sentido de justicia”* (Luis RECASENS SICHES, Nueva Filosofía de la Interpretación del Derecho, Ed. Fondo de Cultura Económica, Mexico, 1956)

Digamos en consecuencia, que a la enumeración de casos de extinción, deben agregarse los que se refieren a la extinción de las universalidades de hecho o de derecho, ejemplificando para el supuesto del fondo de comercio, con su extinción por la baja que se diera en el Registro Público de Comercio o para la herencia, con la partición, recordando a modo aclaratorio, que el usufructo no puede ser atribuido por los jueces en la partición judicial (art. 2818), no así cuando los herederos, siendo mayores y capaces, otorguen partición privada (art. 3462), exceptuando de la referencia del art. 2818, la constitución mortis causa del usufructo por el causante (art. 2826).

### 3. Cuestiones vinculadas a la extinción por enajenación.

En el apartado precedente, hemos precisado casos de extinción propiamente dicha, y otros en que conllevan a la par un acto de enajenación por causa onerosa o gratuita, tal como sucede con la reserva, la consolidación y la enajenación.

Si bien ya hicimos las diferencias entre unas y otras cabe aclarar ahora algunos aspectos, dado que la renuncia unilateral, no tiene la misma naturaleza que la enajenación bilateral que se hace por medio de la consolidación, en razón de la adquisición del usufructuario por actos entre vivos o cuando la enajenación se hace conjuntamente con el nudo propietario en el mismo acto a un mismo adquirente.

En estos supuestos de bilateralidad, el negocio puede llegar a calificarse de venta, si es oneroso o de donación si es gratuito, y para la celebración del acto, se requiere el cumplimiento de todas las exigencias de estos actos, sea el asentimiento conyugal siendo el enajenante casado y el bien ganancial, o si es propio pero asiento del hogar conyugal con hijos menores o incapaces, aplicándose en plenitud el art. 1277 del CC.

La duda puede plantearse cuando se trata de la renuncia unilateral, pero en este supuesto debemos diferenciar la que lo es lisa y llana, sin referencia a beneficiar al nudo propietario o a un tercero, o si se hace con la aceptación del nudo propietario o del tercero, como acto gratuito aceptado o como acto oneroso por compensación que pudiera resultar del documento, en cuyo

caso se equipararía a los casos de enajenación bilateral del supuesto anterior.

Con motivo del tratamiento del tema sobre “La renuncia de derechos en general” en el XLVIII Seminario Laureano Arturo Moreira, de la Academia Nacional del Notariado, hacíamos las siguientes reflexiones: “No existiendo una teoría general de la renuncia de derechos, el tratamiento que da el código, preferentemente dedicado a las obligaciones, con disposiciones particulares en las materias específicas como la extinción de los derechos reales, es francamente contradictorio y los autores han pasado de un extremo al otro, sin poder sentar un criterio firme al respecto.

Podrá entonces decirse que es unilateral, en tanto no haya retractación ni aceptación, para convertirse en bilateral o convencional, desde el momento de la aceptación, o que es naturalmente convencional, como lo sostiene LLAMBIAS siguiendo el pensamiento de SALVAT, por cuanto *“no basta para la extinción de la obligación la manifestación de la voluntad del acreedor, aunque desde luego, ella es indispensable; se requiere además la aceptación del deudor, hasta cuyo momento no opera el efecto extintivo de la renuncia”*(LLAMBIAS, Jorge Joaquín, Tratado de Derecho Civil, Obligaciones, Ed. Perrot, Bs.As. 1977, T° III, pág. 144/145).

Podrá decirse también, que es naturalmente “unilateral”, cuando no está dirigida a otra parte, como sucede con la renuncia de herencia lisa y llana o la abdicación del dominio, o como el mismo Código admite en los supuestos de extinción de derechos reales

en que expresamente no se requiere la aceptación (art. 3047 en materia de servidumbres o 3193 sobre renuncia de hipoteca).

Sin embargo, al referirse a la abdicación de dominio el art. 2607 condiciona la unilateralidad a que otro no se hubiese apropiado la cosa, y la aproxima a la bilateralidad, admitiendo el abandono traslativo complementando en este aspecto con la posibilidad de arrepentirse del abandono y adquirir de nuevo el dominio (art. 2607 párrafo final) (Cuaderno del Seminario de la Academia, Noviembre 2004, pág. 8/9)

Por tales razones, y atento que toda renuncia de usufructo tiene un destinatario natural, como es el nudo propietario quien se ve favorecido por la declaración del usufructuario, por mas que no se haga con aceptación de la otra parte, ni se aclare el negocio causal, es al menos gratuito porque favorece directamente a aquél, y quedará aceptado toda vez que disponga del derecho sobre el todo.

Consecuencia de ello es la exigencia para todos los supuestos sin excepción, tanto de renuncia, como de enajenación, la necesidad de solicitar certificados de dominio e inhibiciones con la reserva del derecho de prioridad que resulta del artículo 23 de la ley 1780I, en tanto el acto, además de extinguir el derecho real, produce la modificación del mismo, que desdoblado hasta ese momento pasa a serlo en otro propietario o por concentración del derecho de ambos. Distinta es la solución en materia de asentimiento conyugal, porque de lo que se trata en esta exigencia normativa, es de su apli-

cación en casos expresamente tasados de disposición o gravamen, y la renuncia para serlo, debería contener en forma expresa el negocio dispositivo que lo determina.

Si bien puede el acto producir el efecto dispositivo de ser aceptado, no por ello esta incluido en la calificación normativa, y en el acto de celebrarlo, no hay exigencia del asentimiento, como no lo hay en la cancelación de hipoteca, aunque la misma fuera producto de una liberalidad del acreedor (art. 179I inc. 2º)

Como liberalidad trata también el art. 179I “la omisión voluntaria para dejar perder una servidumbre por el no uso de ella” (inc.4º) o “Todos aquellos actos por los que las cosas se entregan o se reciben gratuitamente, pero no con el fin de transferir o de adquirir el dominio de ellas” (inc. 8º). En cambio, el asentimiento es exigible en los supuestos de la cesión del uso y goce del usufructo, que aunque no está incluido en los supuestos de extinción de usufructo, lo tomamos como referencia por el carácter dispositivo del acto, en este supuesto, por tratarse de derechos sobre inmuebles, cuyo registro han impuesto las leyes en forma obligatoria.

En consecuencia, todo acto de enajenación, así como los de renuncia de usufructo de cualquier especie, requiere tanto el pedido de certificados de dominio e inhibiciones como de la concesión de la reserva de prioridad. Asimismo, en todos los supuestos de enajenación, así como de renuncia bilateral, se requiere el asentimiento conyugal, con la única excepción de la renuncia unilateral, que en el momento de

su celebración, no reúne los requisitos para considerar aplicable el art.1277.

Desde el aspecto practico, y con relación a estos supuestos de renuncia o enajenación gratuita de usufructo, puede plantearse la duda si el acto está afectado por la acción reipersecutoria del art. 3955, que tantos dolores de cabeza trae al escribano en materia de donaciones a quienes no son herederos legitimarios.

Cabe aclarar que estos supuestos no están comprendidos en el art. 3955, que se refieren únicamente a las “donaciones de inmuebles”, y por lo tanto excluye expresamente los muebles y otros bienes, y como en este supuesto actos que si bien son gratuitos y podrían calificarse de donaciones desde una conceptualización amplia como desprendimiento patrimonial, en nada tiene de donación de inmuebles por cuanto de lo que se trata es de enajenar el usufructo.

El otro aspecto que tuvimos ocasión de desarrollar en profundidad es el relativo al impedimento normativo de hacer donación de todos los bienes, salvo, conforme al art. 1800, que se hiciera reserva de usufructo. Si luego se renuncia al mismo, ¿se ve afectada la norma?

Del análisis de la cuestión deducíamos: a) que no puede extenderse la interpretación a otras situaciones como la renuncia, no comprendida en la norma y b) que el escribano no puede tomar ningún tipo de previsión en estos casos, por cuanto desconoce totalmente la situación del renunciante, sólo anunciada a través de los informes registrales para impedir el acto, cuando

mediara interés de acreedores que pudieran interponer la acción revocatoria, por el solo conocimiento de la inhibición que impide disponer o el embargo del usufructo.

Volver hacia atrás en el tiempo, tornaría atacable lo que en su momento no lo era, desnaturalizando la esencia del contrato que dejaría de ser la declaración actual de la voluntad, para someterla a los actos posteriores y hacerla incierta.

No puede ser ese el fin del derecho, que propugna la certeza de la declaración y la firmeza de las transacciones.

LOPEZ de ZAVALIA señala a su vez, que “Para que una donación caiga bajo esa sanción total, es preciso que todos los bienes cuyo conjunto la tornan excesiva, hayan sido donados en un solo acto. Pues cuando los actos son distintos, tengan o no entre sí, un nexo subjetivo, cada uno de ellos sigue su suerte”. (Fernando J. LOPEZ de ZAVALIA, *Teoría de los Contratos, Tomo 2, Parte Especial (1)*, pág.417, Bs. As., Zavalía, 1985).

No puede ser otra la interpretación, dado que el derecho protege intereses cuya lesión no resulta del mismo documento. La donación no implica un acto prohibido, y

menos un desprendimiento patrimonial completo. Téngase en cuenta que para que ello ocurra, habría que conocer el patrimonio del donante, más ahora, en que los bienes no se limitan por su valor a los inmuebles. Hay bienes muebles de valor muy superior, o participaciones en sociedades o bajo la forma de títulos de créditos u otros bienes. Donar el último inmueble sin reserva alguna, no es evidencia de desprotección.

Por ello concordamos con LOPEZ de ZAVALIA cuando expresa que “...ni la ley ni su espíritu admiten esa especie de reunificación de actos separados, pues desde que hay separación, hay varias donaciones, cada una sujeta a su régimen. Solamente la donación que haya ido mas allá de los límites prescritos por el art. 1800 debe ser alcanzada por su sanción” (Ob. y tomo cit., pág. 417).

En consecuencia, la renuncia que se haga del usufructo reservado con motivo de una donación de todos los bienes, no está afectada por la nulidad del art. 1800, salvo que el acto fuera celebrado en fraude de los acreedores, y estos interpusieran la revocación del acto o que se diera una manifiesta simulación, para evitar la nulidad.

### 3. LOS IMPUESTOS NACIONALES A LA LUZ DEL REGIMEN RETENTIVO NOTARIAL



Autora: **Silvina del Valle COLOMBO**

Colaboración: **Andrea Verónica PUCCIANO**

*XXXV CONVENCION NOTARIAL. 24, 25 y 26 de septiembre, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.*

*TEMA: II. ASPECTOS TRIBUTARIOS EN LAS TRANSFERENCIAS DE DOMINIO.*

*Coordinador: Emir Pallavicini. Subcoordinador: Bernardo Mibura de Estradaima*

#### PONENCIAS

1.- El Escribano es Agente de Recaudación. Por ello es importante la profundización en la rama tributaria, empero cuando las cuestiones presenten dudas, o no exista uniformidad de criterios se torna relevante la consulta al especialista en la materia, atento ser el derecho tributario interdisciplinario.

2.- Para un correcto encuadre del impuesto a las Ganancias y del Impuesto a la transferencia de bienes inmuebles, es conveniente distinguir entre sujetos empresa y sujetos no empresa, conocer la aplicación de las teorías de la fuente y del balance, y visualizar las transformación de las segundas en las primeras cuando los sujetos no empresa adosan a su profesión u oficio una actividad comercial.

3.- En la subasta judicial donde el acreedor compensa valores con su crédito, y surge de autos dicho extremo, no es obligatorio solicitarle al juez la extracción de fondos. Extremo que autentificará el notario en la escritura de protocolización de subasta.

4.-El Fideicomiso es sujeto de impuesto a las ganancias. Para el caso de que éste adjudique unidades funcionales al fiduciante-beneficiario, por haber los fiduciantes aportado el terreno (operatoria tratada por DAT 60/2007) ó el aporte del terreno y dinero recibiendo el fiduciante además de la adjudicación de la unidad funcional el producido de la venta de otras unidades (operatoria tratada por DAT 27/2007) en ambos casos el escribano actuará como **AGENTE DE INFORMACION** si es que no existe dinero en la mesa. Sostenemos que tal criterio debe aplicarse en la transmisión fiduciaria.

5.- Establecer a priori cuando un profesional deja de ser empresa unipersonal profesional para pasar a ser empresa unipersonal (sujeto empresa), es más complejo. Distinto es el caso cuando nos encontramos frente a un comerciante (persona física) que siempre es una empresa unipersonal (sujeto empresa).

## LOS IMPUESTOS NACIONALES A LA LUZ DEL REGIMEN RETENTIVO NOTARIAL

Nos proponemos clarificar conceptos de índole notarial tendientes a una adecuada aplicación de las normas tributarias en su faz práctica.

Primeramente abordaremos algunas nociones generales desde el derecho sustantivo, como ser la clasificación entre sujetos-empresa y sujetos-no empresa y las teorías aplicables a cada uno.

Visualizaremos el eventual cambio de sujeto de no empresa a empresa, lo que acarreará un giro en el encuadre fiscal.

Por ello los sujetos de este impuesto, son un elemento relevante en el desarrollo del trabajo.

Perseguimos el objetivo de repasar los parámetros que nos permitan realizar un análisis lógico, cuyo resultado sea el discernimiento por parte del notario que torne visible el régimen tributario a aplicar en cada caso.

Seguidamente abordaremos algunos casos especiales con los fundamentos vertidos por las distintas Disposiciones de la Asesoría Técnica de AFIP. Algunos de ellos han tratado cuestiones en torno al fideicomiso, a la empresa, al monotributo, a la construcción bajo el régimen de la propiedad horizontal, entre otros.

Finalmente concluimos con un cuadro sinóptico de clasificación de sujetos, a modo de síntesis que agrupa los primeros lineamientos brindados en el desarrollo del presente trabajo.

I- El escribano como Agente de Recaudación.

Tradicionalmente por las diversas normas tributarias, en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales sustantivas, se califica al escribano como “agente de percepción de impuestos” y/o “agente de retención de impuestos”, tanto respecto a las obligaciones y deberes fiscales y a las sanciones en caso de incumplimiento, de allí que parte de la doctrina considera irrelevante su distinción.

Recordemos la distinción que hace la doctrina clásica, “agente de retención”: como un deudor o alguien que por su función pública, ejercicio o actividad, oficio o profesión, tiene la posibilidad material de amputar una suma dineraria al destinatario legal tributario”, es decir que del total cobrado detrae un porcentaje que luego deposita a favor del acreedor del impuesto. Y el “agente de percepción”, es aquel que por su profesión, oficio, actividad o función, se halla en una situación tal que le permite recibir del destinatario legal tributario una suma de dinero que posteriormente debe depositar a la orden del Fisco.”

Nos enrolamos en la moderna doctrina que lo califica como agente de recaudación, abarcativo de ambos conceptos, es decir el escribano es simplemente un agente de recaudación, un colaborador del Fisco, a quien se le impone la obligación de recaudar o de percibir impuestos en aquellas situaciones que pueda conocer precisamente por su profesión. La doctrina insiste en calificarlo de esta manera al notario a fin de

que no se lo ubique en la posición de sujeto activo de la relación jurídica.

Sabemos que también en su actuación, el escribano es calificado como “agente de información”, proveyendo datos de los contribuyentes y demás responsables que requieren su intervención para ciertos actos jurídicos, cuando resulta trascendente para las tareas de verificación y fiscalización del ente recaudador. En determinados supuestos como ser la subasta pública en donde debe solicitar la extracción de fondos en el expediente, si no existen fondos disponibles, por la suma que corresponda retener, el escribano actúa como “agente de información”.

## II- Aspecto Subjetivo

El aspecto subjetivo se torna relevante para un correcto encuadre del tributo por parte del escribano, y su consecuente retención del Impuesto a las Ganancias o del ITI en el caso puntual. Cabe poner de manifiesto que nos circunscribimos al análisis de los sujetos residentes en el país.

Veremos si los sujetos se subsumen en la hipótesis de incidencia del ITI, analizando si se trata de sujetos no empresa y pondremos el acento en observar si ha habido un cambio de sujeto de no empresa a sujeto empresa o si éstos coexisten, dado que ello acarreará otro enfoque en el aspecto fiscal.

Destacamos que el cambio de sujeto opera cuando el sujeto no empresa adosa a su trabajo una explotación comercial. Al mismo tiempo, afirmamos que los regímenes retentivos pueden coexistir respecto de un mismo sujeto pero jamás se yuxtaponen,

es el caso de afectación de un inmueble en parte a una actividad.

En la hipótesis de incidencia del ITI, debemos tener en cuenta sus aspectos objetivo y subjetivo, explica Viviana Di Pietromica, que: “En su aspecto objetivo el tributo se aplica sobre las transferencias de dominio a título oneroso de inmuebles ubicados en el país. Desde su faz subjetiva, dichas transferencias deben ser efectuadas por las personas físicas y las sucesiones indivisas que revistan tal carácter para el impuesto a las ganancias, y en la medida en que no se encuentren alcanzadas por este último”.

Sostenemos como regla general, que quedan excluidas de la hipótesis de incidencia del ITI los sujetos empresa enumerados en el art. 69 de la ley, a los cuales corresponde aplicar el Impuesto a las Ganancias en razón de estar comprendidos dentro de la teoría del balance y ser sus ganancias de la tercera categoría de acuerdo a la Ley 20.628 y sus modificaciones.

### *II.1 ¿Qué impuesto nacional debe retener el escribano?*

Está así formulada la pregunta porque corremos el riesgo de caer en imprecisiones si pretendemos establecer cuales son los casos en que una transmisión de inmueble está alcanzada o no por el Impuesto a las Ganancias.

Queremos destacar que el hecho de que no tengamos que retener el Impuesto a las Ganancias no implica que no esté alcanzado por dicho impuesto.

Para ejemplificar luego, repasamos algu-

nas nociones a modo de método de trabajo:

Las dos teorías aceptadas en la ley de Impuesto a las Ganancias son: La teoría de la Fuente (rédito-producto) y la Teoría del Balance (rédito-ingreso), ambas expresan un concepto legal de la ganancia.

### *11.2 Teoría de la Fuente:*

Viviana Di Pietromica, dice citando a Reig "...que para que esté gravado el rédito sobre la base de esta teoría, debe existir una fuente que produzca la renta y subsista luego de obtenerla, periodicidad real o potencial en la obtención de la renta que nace de esa fuente permanente... y una actividad humana que haga fluir el beneficio.. Por ejemplo el fruto logrado del árbol"6. Se requiere permanencia en la fuente, su habitualidad y su habilitación.

Ello trae aparejado que las operaciones realizadas por los sujetos no empresa, en forma esporádica quedarán fuera de la órbita del Impuesto a las Ganancias dentro de esta teoría.

Las ganancias de los sujetos no empresa son de la cuarta categoría .

El artículo 2 inciso 1º de la ley 20.628 y sus modificaciones , nos brinda el concepto de la misma, enrolándose en la Teoría de la Fuente, destinado a aplicarse a los sujetos no empresa.

### *11.3 Teoría del Balance:*

Ganancia gravada será todo aquello que importe un incremento en el patrimonio de los sujetos empresa, por ende todo aumento en el patrimonio del sujeto (EMPRESA),

sea periódico o accidental, estará alcanzado por el Impuesto a las Ganancias, y de suceder ello la consecuente obligación del escribano de retener el impuesto en cuestión, si correspondiere.

El artículo 2, inc. 2 de la ley de Impuesto a las Ganancias, prevé: "Los rendimientos, rentas, beneficios o enriquecimientos que cumplan o no las condiciones del apartado anterior, obtenidos por los responsables incluidos en el art. 69 y todos los que deriven de las demás sociedades o empresas o explotaciones unipersonales, salvo que, no tratándose de los contribuyentes comprendidos en el artículo 69, se desarrollaran actividades indicadas en los incisos f) y g) del artículo 79 y las mismas no se complementaran con una explotación comercial, en cuyo caso será de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior". Dicho plexo normativo se aplica a los SUJETOS EMPRESA, y el concepto de ganancia se enrola en la Teoría del Balance. Las ganancias de estos sujetos serán de la tercera categoría y tanto las ganancias que obtengan en forma habitual como las que lo sean en forma accidental o esporádica, estarán alcanzadas por el impuesto a las ganancias.

La teoría del balance abarca lo habitual o periódico y lo accidental o esporádico es decir que tiene en su seno lo habitual más lo esporádico.

En cambio la teoría de la fuente sólo tiene en su seno lo habitual o periódico quedando fuera de su alcance lo accidental o esporádico. La teoría de la fuente sólo grava la renta obtenida en forma habitual.

#### 11.4 Clasificación de Sujetos

Véase que a lo largo del trabajo pondremos de manifiesto la calidad del sujeto relacionada directamente con su actividad vinculada al inmueble que se transfiere. La conjunción entre los elementos conceptuales vistos y el Sujeto harán posible un encuadre fiscal adecuado. Sin embargo no estarán resueltos con ello todos los casos.

Respecto de las cuestiones que presenten dudas, o no exista uniformidad de criterios se torna relevante la consulta al especialista en la materia, atento ser el derecho tributario interdisciplinario.

##### 11.4.1 Sujetos Empresa: art. 2 apartado 2) de la ley de ganancias.

Son los responsables incluidos en el art. 69, como ser: las sociedades anónimas y las en comandita por acciones, las en comandita simples, las S.R.L, las asociaciones civiles y fundaciones salvo que corresponda otro tratamiento, las entidades y organismos con participación estatal y las sociedades de economía mixta, los fideicomisos (excepto aquellos en los que el fiduciante posea la calidad de beneficiario. La excepción no es de aplicación para los fideicomisos financieros o cuando el fiduciante-beneficiario sea un sujeto comprendido en el Título V. Y los fondos comunes de inversión).

Las empresas unipersonales son sujetos empresa.

El D.A.T. 7/1980 definió a “la empresa” “como la organización industrial, comercial, financiera, se servicios, profesional, agropecuaria o de cualquier otra índole

que, generada para el ejercicio habitual de una actividad económica basada en la producción, extracción o cambio de bienes o en la prestación de servicios, utiliza como elemento fundamental para el cumplimiento de dicho fin la inversión del capital y/o aporte de mano de obra, asumiendo en la obtención del beneficio el riesgo propio de la actividad que desarrolla” .

Para el autor citado el ejercicio de una actividad profesional encuadra en el concepto de empresa unipersonal. Subclasifica entonces a las empresas unipersonales en empresa unipersonal profesional y en empresa unipersonal-sujeto empresa.

El segundo queda comprendido en el apartado 2 del art. 2 de la ley, (teoría del balance) y rentas que obtiene son de la tercera categoría por complementar la profesión con una explotación comercial.

Entendemos que el Fisco al definir el término “empresa” incluye dentro del concepto a los sujetos empresa (profesionales con explotación comercial) y los sujetos no empresa (profesionales sin explotación comercial). Por ejemplo si un veterinario vende el inmueble donde solamente ejerce su profesión, es sujeto no empresa, para determinar ganancia se le aplica la teoría de la fuente, en consecuencia al ser la venta un acto accidental el escribano retendrá el ITI. Recordemos que por esta teoría sólo está alcanzado por ganancias lo periódico o habitual quedando fuera lo esporádico o accidental. Empero si el veterinario adosa a su actividad profesional una explotación comercial, como sería la venta de productos

para animales (alimentos, jaulas, correas, etc.), estamos en presencia de una empresa unipersonal y se le aplica la teoría del balance, ganancias de la tercera categoría. Recordemos que esta teoría define la ganancia respecto de todo ingreso-incremento patrimonial y que comprende no solo lo habitual sino lo accidental o esporádico. Entonces el escribano retendrá el impuesto a las ganancias.

Finalmente el titular de una empresa o explotación unipersonal puede ser tanto una persona física como una sucesión indivisa, esta última va desde la muerte del causante hasta la fecha de la Declaratoria de herederos o aprobación del testamento.

#### *11.4.2 Sujetos no empresa:*

Serán las personas físicas que estén en relación de dependencia, los profesionales o que realizaren oficios, los gestores de negocios, los fideicomisarios, director o síndico de sociedades anónimas, etc.

También son las sucesiones indivisas que no adosen a su actividad una explotación comercial.

No obstante lo expuesto, no se tendrán por resueltos todos los casos, habrá sin dudas los que originen distintas interpretaciones a partir de la declaración efectuada por los requirentes.

La complementación con una explotación comercial si nos encontramos en la zona de los profesionales, es compleja para establecer a priori cuando deja de ser empresa unipersonal profesional para pasar a ser empresa unipersonal (sujeto empresa).

Ello ha dado lugar a fallos jurisprudenciales como ser: La sentencia de fecha 6 de junio de 2006, la Sala I de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo Federal, autos “Ramos, Jaime Francisco Alfredo” que trató el caso de un bioquímico para calificarlo de empresa o no, expresó: “no basta que la actividad concreta tome forma de empresa u organización de medio personal, para calificar en la especie al actor contribuyente de la tercera categoría. La ley requiere que haya actividad comercial en complemento de la profesión”.

Si nos encontramos en la franja de los comerciantes, como ser un verdulero o un almacenero, por ejemplo el análisis no ofrece tantas complicaciones porque la actividad misma es comercial.

#### *11.5 Ganancias de la tercera y cuarta categoría*

Las primeras son las ganancias obtenidas por sujetos empresas y personas físicas que desarrollen actividades del inc. f y g del Art 79 cuando las complementen con una explotación comercial.

Asimismo, incluye todas aquellas ganancias que no se encuentren incluidas en las demás categorías, lo que le da el carácter de residual. Están previstas en el Artículo 49: (Texto según Ley 25063) Constituyen ganancias de la tercera categoría por ejemplo: las obtenidas por los responsables incluidos en el artículo 69, Todas las que derivan de cualquier otra clase de sociedades constituidas en el país o de empresas unipersonales ubicadas en éste. Las derivadas

de la actividad de comisionista, rematador, consignatario y demás auxiliares de comercio no incluidos expresamente en la cuarta categoría. Las derivadas de loteos con fines de urbanización; las provenientes de la edificación y enajenación de inmuebles bajo el régimen de la Ley N° 13512. Las derivadas de fideicomisos en los que el fiduciante posea la calidad de beneficiario, excepto en los casos de fideicomisos financieros o cuando el fiduciante - beneficiario sea un sujeto comprendido en el Título V. Cuando la actividad profesional u oficio a que se refiere el artículo 79 se complementa con una explotación comercial o viceversa (sanatorios, etcétera), el resultado total que se obtenga del conjunto de esas actividades se considerará como ganancia de la tercera categoría.

En cambio las ganancias de la cuarta categoría están previstas en el artículo 79 de la Ley, el mismo luce transcrito en nota al pie en el punto II.2.

### III. Algunos Casos Especiales.

Abordamos diversos supuestos donde logramos poner en práctica los conceptos desarrollados en el presente trabajo, en donde dependiendo del análisis del aspecto subjetivo y en otros del aspecto objetivo prescindiendo del sujeto, se encuadra en el impuesto a las ganancias o en el ITI.

#### *III.a) Loteos con fines urbanísticos.*

Si hay habitualidad encuadran en el concepto de ganancias, alcanzados por éste impuesto.

A contrario sensu de ganancias, por exclusión quedan comprendidos en el ITI, siempre y cuando los loteos no se realicen en forma habitual

El fraccionamiento de una unidad de tierra del cual resulten 50 o menos lotes, porque de 51 o más está alcanzado por ganancias.

La enajenación en forma parcial o global de 50 o menos lotes de una misma unidad de tierra dentro de los dos años contados desde la iniciación efectiva de las ventas, porque la enajenación de 51 o más lotes está alcanzado por ganancias.

#### *III.b) Subasta Pública:*

Tanto para el ITI como para el Impuesto a las Ganancias se considera efectuada la transferencia en el momento en que quede firme el auto de aprobación del remate. El escribano interviniente deberá solicitar -con anterioridad al acto de escrituración- la extracción de fondos del expediente respectivo, a los fines de ingresar el importe de la retención que realice. Cuando se trate de juicio de escrituración el escribano procederá de la misma forma.

Si los fondos fueran insuficientes o no existieran fondos disponibles para practicar la retención del impuesto, el escribano ingresará el importe de la retención que pudiera ser cumplida con la totalidad de la suma disponible y actuará como agente de información por la diferencia o por la suma total de la retención que no pudo practicar, según corresponda. En caso de actuar como agente de información deberá utilizar el sistema que corresponda.

Creemos que para los supuestos de subastas públicas en que los acreedores hayan compensado el valor de su acreencia con el precio total del bien, resultará evidente que no existirán fondos disponibles, por lo que el escribano deberá actuar directamente como agente de información.

### *III.c) Edificación y enajenación bajo el régimen de la ley 13.512*

El art 49 de la Ley de Impuesto a las Ganancias estipula: constituyen Ganancias de la tercera categoría ...d) las derivadas de loteos con fines de urbanización; las provenientes de la edificación y enajenación de inmuebles bajo el régimen de la ley 13.512.

En este caso como principio general, corresponde retener siempre Impuesto a las Ganancias, cualquiera sea el sujeto transmitente (empresa o no empresa) haya o no habitualidad. Destacamos también, que el supuesto en estudio se encuentra alcanzado por el impuesto a las ganancias cualquiera sea la cantidad de unidades construidas y aun cuando la enajenación se realice en block o antes de finalizada la construcción.

Sabemos que si se trata de sujeto empresa, siempre esta alcanzado por el Impuesto a las Ganancias, es decir que es el sujeto no empresa el que ofrece mayores dudas, debiéndose analizar la situación fáctica concreta a fin de comprobarse los requisitos exigidos por el Dictamen I/82 de DGI: a) la edificación. b) la afectación al régimen de propiedad horizontal, c) la posterior venta y la finalidad lucrativa.

Debemos tener en cuenta que si por el

tiempo transcurrido entre la construcción, afectación y la venta no puede interpretarse la intención lucrativa del sujeto, no corresponde retener Impuesto a las Ganancias, en opinión contraria Viviana Di Pietromica expresa que no es relevante el tiempo transcurrido entre la edificación y posterior venta, ya que la ley nada dice al respecto .

Sobre este punto, nos clarifica el dictamen 66/2003 de la AFIP que versó respecto de un inmueble construido hacia mas de 50 años bajo el régimen de propiedad horizontal, explotado en alquiler, que los actuales herederos pretendían vender, donde se remarcó que al no evidenciarse propósito de lucro en el constructor-vendedor no debía tributarse impuesto a las ganancias sino Impuesto a la transferencia de inmuebles, en atención al tiempo transcurrido entre la construcción y la venta.

### *III.d) Enajenación de inmueble afectado a una empresa unipersonal que cesó su actividad.*

Analizamos el Artículo 72 DRLIG, que establece que cuando: las sociedades de personas, empresas unipersonales y comisionistas, rematadores, consignatarios, auxiliares de comercio y profesionales (art 79 inc f y g ley) que complementen su actividad con explotación comercial cesen sus actividades, se presume que continuarán existiendo hasta que realicen la totalidad de sus bienes o transcurran más de dos años desde la fecha en que la empresa o explotación realizó la última operación de su actividad específica.

En este caso se observa nítidamente un cambio de sujeto empresa a sujeto no empresa que opera por el transcurso del tiempo (2 años), o bien por la realización total de bienes lo que primero suceda. Para Gustavo Diez existen los cambios de sujeto, por ejemplo cuando expresa: “La complementación de una prestación profesional con una actividad comercial produce un cambio del sujeto que obtiene la renta, de Empresa Unipersonal Profesional pasa a ser una Empresa Unipersonal (Sujeto Empresa) y como consecuencia queda comprendido entre los sujetos del artículo 2° apartado 2 de la ley.

### *III.e) El Fideicomiso Inmobiliario.*

En el supuesto de existir transmisión fiduciaria porque los fiduciantes además de dinero aportan el bien al fideicomiso, contamos con el Dictamen de AFIP número 55/2005. sobre este punto reproducimos lo expresado en el trabajo en cuanto a que no se genera el elemento temporal del hecho imponible, “Incidencia del Impuesto a la transferencia de bienes inmuebles de personas físicas y sucesiones indivisas en torno al fideicomiso no financiero”, Convención Notarial del Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, agosto 2007 . Empero vemos viable la aplicación del criterio del DAT AFIP 60/2007, en caso de no mediar sumas de dinero en el acto de escrituración de la transmisión fiduciaria. Por lo que el escribano actuará como agente de información.

Para el segundo momento de transmisión a título de adjudicación de unidades

funcionales a los fiduciantes-beneficiarios por parte del Fideicomiso, es aplicable el DAT 60/2007 antes mencionado que expresa entre otros puntos: “... quedará alcanzada por el régimen de retención del Impuesto a las ganancias. ...en el caso de no mediar sumas de dinero en la operación de escrituración de las unidades involucradas, el escribano interviniente deberá actuar como agente de información ante la imposibilidad de practicar la retención, conforme lo dispuesto por el artículo I4 de la Resolución General de marras (2139), obligación que se cumplimentará a través del Régimen establecido en la Resolución General N° 781 CITI-ESCRIBANOS...”

Ahora bien, si el Fideicomiso vende el bien a un tercero es el sujeto pasivo del impuesto a las ganancias a contrario sensu si el bien es adjudicado por el fideicomiso al fiduciante-beneficiario, se da un cambio en el sujeto pasivo y es el fiduciante quien estará alcanzado por el impuesto a las ganancias, por lo que cuando venda luego de adjudicado el bien en cuestión el escribano tendrá que retener ganancias por exclusión del ITI.

Si el fiduciante es el beneficiario, adjudicándosele una unidad funcional por ejemplo, es él quien debe tributar el impuesto en los resultados impositivos propios, si en cambio el beneficiario o adquirente de una unidad funcional, por ejemplo es un tercero, es el propio fideicomiso el sujeto pasivo de la obligación tributaria, conforme art. 69, inc. 6°, Ley de ganancias, deberá ingresar el impuesto sujeto a la tasa del 35%.

De los Dictámenes N° 18/2006 y 16/2006 (DAT) surge que es en cabeza del fideicomiso que se perfeccionará el hecho imponible, y en el caso particular del fideicomiso que construye sobre inmueble propio, que transmite a la finalización de las obras el derecho real de dominio de las unidades a los fiduciantes/beneficiarios o a los cesionarios, para la asesoría ellos revisten carácter de terceros con respecto al mismo y que la transferencia se efectúa a título oneroso. En dicho supuesto el escribano deberá retener impuestos a las ganancias empero por DAT 60/2007, de no haber fondos será sujeto de información.

Asimismo contamos con el DAT 9/2007, que respecto del segundo momento de transmisión (adjudicación al fiduciante-beneficiario) interpretó que se trata de una permuta cosa actual por cosa futura, por lo tanto el escribano debe actuar solamente como agente de información.

Especial mención merece el DAT 27/2007 de AFIP, por cuanto trata una operatoria en la cual los fiduciantes-beneficiarios (que aportaron el terreno y dinero para la construcción del edificio) recibirán no solo cuatro unidades funcionales sino también el producido de las ventas de las unidades construidas en proporción a sus aportes. La asesoría advierte onerosidad estando presente por la comercialización el propósito de lucro. Pronuncia como en otros dictámenes que los Fideicomisos son sujetos pasibles de retención de ganancias a partir del dictado de la Resolución general 2139, dicha asesoría dice "...los fideicomi-

sos a que se refiere el inciso incorporado a continuación del inc. d) del art. 9 de la ley, es decir, los fideicomisos no financieros donde el fiduciante posea la calidad de beneficiario". Una de las conclusiones que brinda es que en esta operatoria no se dá el caso de permuta por cuanto las contraprestaciones mutuas no se limitan a entregar una cosa a cambio de otra cosa futura. Sin embargo, puntualizan en que si el escribano interviniente no presencia en el acto de escrituración de las unidades que se adjudican a los fiduciantes-beneficiarios, la entrega de la parte dineraria de las participaciones en la venta de las demás unidades, el mismo sólo debe cumplir con el régimen de información previsto en el art. 15 de la Resolución General 2139.

### *III.f) Transmisión Onerosa de locales.*

La enajenación onerosa de locales afectados a actividades comerciales propias está sujeta al impuesto a las ganancias, en tanto tal explotación sea efectuada por el Sujeto Empresa.

En el supuesto en estudio, el escribano retendrá impuesto a las ganancias, salvo que se haga uso de la opción de reemplazo que establece el artículo 67 de la ley de Impuesto a las Ganancias, siempre que se cumplan los siguientes presupuestos: a) el bien reemplazado sea un inmueble afectado a la explotación como un bien de uso y b) Antigüedad como mínimo de dos años en la afectación a la actividad del inmueble como bien de uso; c) Que el importe obtenido en la enajenación se reinvierta en el

término año en la adquisición del bien de reemplazo.

*III.g) Venta de un inmueble efectuada por un Contribuyente inscripto en el Régimen simplificado para pequeños contribuyentes. (monotributista)*

Sabemos que el régimen simplificado para pequeños contribuyentes, el monotributo se rige por sus propias reglas.

Si el sujeto empresa (empresa unipersonal) es monotributista, por DAT 45/2005 la enajenación de un inmueble destinado a locación y de un inmueble afectado a la producción, se encuentra alcanzada por el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles de personas físicas y sucesiones indivisas.

La Asesoría Técnica interpreta que se está en presencia de una empresa unipersonal si una persona física utiliza el inmueble para el desarrollo de su actividad.

La fundamentación es que "...por medio de la Ley 25.865 se estableció un régimen tributario integrado y simplificado, en reemplazo de los impuestos a las ganancias y al valor agregado y al sistema previsional, destinado a los pequeños contribuyentes... El artículo 2° del citado cuerpo legal considera pequeños contribuyentes, entre otros, a las personas físicas que realicen venta de cosas muebles, obras, locaciones y/o prestaciones de servicio..." "su art. 6° prevé que los ingresos que deban efectuarse ... sustituyen el pago de los impuestos a las ganancias y al valor agregado, aclarando en tal sentido que las operaciones efectuadas por los contribuyentes inscriptos en el

mencionado régimen se encuentran exentas de ambos gravámenes, así como de aquellos que los sustituyan...El artículo 10 del decreto N° 806/2004, reglamentario... que a fin de obtener la categorización "el **monotributo no tiene por objeto sustituir con idéntico tecnicismo el impuesto a las ganancias, razón por la cual sus pautas son autónomas**".

Concluye que "el monotributo no sustituye al impuesto a las ganancias por su mecanismo lo sustituye como recurso fiscal. No es un impuesto a las ganancias simplificado" "y que al no estar encuadrada la enajenación del inmueble que nos ocupa e las normas del impuesto a las ganancias, la misma se encuentra gravada por el impuesto a la transferencia de bienes inmuebles..."

Y respecto de la hipótesis relacionada con una enajenación de un inmueble destinado a la locación por un sujeto no empresa, la asesoría entendió que al encontrarse dicha operación –por extinción de la fuente productora de ingresos– fuera de la órbita del impuesto a las ganancias, queda alcanzada por ITI. Véase que en este segundo caso la asesoría aplicó la teoría de la fuente (sujeto no empresa).

Sin embargo la doctrina tributaria no es pacífica respecto del dictamen que nos ocupa, el mismo ha sufrido numerosas críticas. Expresa Fernando R. Lenardón: "... Si estamos en presencia de un sujeto-empresa (como supone la opinión fiscal), por aplicación de la teoría del balance, la operación quedaría gravada por impuesto a las rentas. Luego, la situación de exención en

el impuesto a las ganancias del sujeto monotributista haría que no debería pagarse el tributo y, en consonancia con el artículo 10 del decreto 806/2004, tampoco se considerará el ingreso bruto para el monotributo, siempre y cuando su venta se produzca en las condiciones que éste determina.

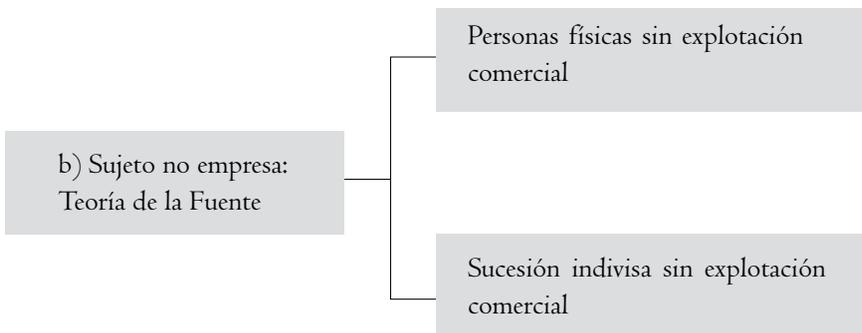
Desde luego que no hace falta decir que

para que un sujeto quede exento del tributo, antes debe estar gravado. Por lo tanto queda claro que la operación está gravada por el IG y, por lo tanto, no corresponde ser alcanzada por el ITI”.

Tengamos presente la postura de AFIP cuando estamos en frente a un enajenante monotributista.

**a) Sujeto Empresa: Teoría del Balance. (art. 69 Ley de ganancias)**

Sociedades Regulares: tipos societarios. Otras fundaciones y asociaciones. Fideicomisos.	Sociedades irregulares: sociedades de hecho, sociedades civiles.
Personas físicas: a) Empresa unipersonal profesional más explotación comercial, b) Comerciantes o personas que realizan un oficio más explotación comercial.	Sucesiones indivisas más explotación comercial.



## BIBLIOGRAFIA

---

- ATALIBA, Geraldo, “Hipótesis de incidencia tributaria”, Instituto Peruano de Derecho Tributario, Lima 1987.
- ARMANDO, Ricardo A., “El Fideicomiso: su tratamiento tributario desde la optica notarial”, *Revista del Notariado* 887, pág. 63 y sig.
- BARBARO, Patricia B., “Compendios de Jurisprudencia, Subasta Judicial”, Lexis Nexos, 2007.
- BELLO, Néstor O, “Creación de un impuesto a la transferencia de inmuebles de personas físicas y sucesiones indivisas”, *Errepar*”, *Síntesis tributaria* Nro II87, marzo de 1991.
- CIRCULAR 3189, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, 14 de noviembre de 2006.
- CASTRO HERNANDEZ, Manuel H y URBANEJA Marcelo E., “Subasta Judicial, implicancias jurídicas, notariales y registrales”, *El Derecho*, 2005.
- COLOMBO, Silvina del Valle, “Incidencia del Impuesto a la transferencia de bienes inmuebles de personas físicas y sucesiones indivisas en torno al fideicomiso no financiero”, *Convención Notarial del Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*, agosto 2007.
- De la MATA, Raul A. y Otros, “Los Notarios Agentes de retención e información en el orden Nacional”, *FEN*, La Plata 2004.
- DIEZ, Gustavo E., “Impuesto a las Ganancias”, *La Ley*, 2007.
- DI PIETROMICA Viviana, “Regimen Tributario de la Actuación Notarial”, *Abeledo Perrot*, 2008.
- DI PIETROMICA Viviana, “Responsabilidad penal tributaria y notarial”, *Impuestos*, *Revista de Doctrina, jurisprudencia y legislación*, *La Ley*, (T.LIX-B) año 2001.
- GARCIA VIZCAINO, Catalina, “Derecho Tributario”, Tomo I y II, Parte General, *Depalma*, 1997.
- GARCIA VIZCAINO, Catalina, “derecho Tributario”, Tomo III, Parte Especial, *Depalma*, 1997.
- IBARRA, Jorge A. y Otro, “El escribano y la DGI, análisis integral de las obligaciones del escribano frente a la DGI derivadas del ejercicio de su profesión”, *Ad Hoc*, 1997.
- IMPUESTOS, *Revista de Doctrina, jurisprudencia y legislación* Nro 7, 2008 A, *La Ley*.
- IMPUESTOS, *Revista de Doctrina, jurisprudencia y legislación* Nro 13, 2008 A, *La Ley*.
- JARACH, Dino, “El hecho imponible, teoría general del derecho tributario sustantivo”, *Abeledo Perrot*, 1982.
- FRITTAYON Federico, “Venta de Inmuebles afectados a la actividad monotributista ¿laberinto borgiano?, *El Dial Express* 26/8/08 Año XI Nro 260I *Suplemento Derecho Tributario*.
- GIULLIANI FONROUGE, Carlos, “Derecho Financiero”, Vol. I, *Desalma*, Bs As, 1977.
- LENARDON, Fernando R., “Algunas Controversias Subsistentes en el Régimen Simplificado”, *Práctica y Actualidad Tributaria (PAT)*, *Errepar*, XIV, agosto 2007.
- LUQUI, Juan C., “La Obligación tributaria”, *desalma*, Bs As, 1989.
- MARTIN, Jose M. y otros, “Derecho tributario general”, *Depalma*, 1986.
- PALLAVICINI, Emir, “En primer encuentro

internacional multidisciplinario de Seguridad Jurídica en la Contratación inmobiliaria: operaciones inmobiliarias, la incidencia fiscales e impositivas”

RAIMONDI, Carlos A. y Otro, “El impuesto a las Ganancias”, Buenos Aires: Contabilidad Moderna, 1982.

Revista del Notariado 873 pag. 237, “Deuda Tributaria. Responsabilidad Solidaria. Reembolso del Pago”.

Revista del Notariado 861 pag. 287, “Escribano. Obligaciones. Impuesto a la Trnasferencia de Inmuebles”.

Seminario Teórico Practico “Laureano Arturo Moreira”, 18 y 19 de noviembre de 1999, Tema El ejercicio de la función pública notarial

y sus obligaciones. El escribano como agente de retención, percepción, información y control”, GONZALEZ FISCHER, Guillermo A. J. y BILLER, Luis H.

SIERZ, Susana V., “Derecho Notarial”, Diego Di Lalla, 2006.

TAIANA de BRANDI, Nelly A., “El impuesto a las Ganancias, disposición de unidades sometidas a la ley de propiedad horizontal”, Revista del Notariado, 868, pag. 253.

VILLEGAS, Hector B. y Otros, “Curso de Finanzas, derecho financiero y tributario”, Editorial Astrea, 2002.

VILLEGAS, Hector B., “Los agentes de retención y percepción, en el derecho tributario”, Depalma 1976.

## 4. LA TRANSMISION DE DOMINIO POR DOCUMENTO JUDICIAL.



Por Rubén Augusto LAMBER

CONSULTA: Not. Ruben A. Lamber: Le solicito por este intermedio un dictamen respecto del siguiente acto cuyas circunstancias son las siguientes:

Los señores M. D. R. y N. C. promovieron demanda ejecutiva por cobro de pesos por la suma de \$ 450.000.- (la obligación surge de un pagaré). Contra Juan Carlos Mariotti y N. E. S. Con fecha 28 de Diciembre de 1983, obra un auto que dice, líbrese Mandamiento de Ejecución y embargo contra el ejecutado. Con fecha 6 de Septiembre de 1984 se dicta sentencia de trance y remate. A fs. 332 con fecha 13 de abril de 1989 obra auto que en su parte pertinente dice: ... con citación de acreedores hipotecarios y jueces embargantes e inhibientes, decretase la venta en pública subasta del bien a que se refiere el certificado de dominio de fs. 306/9, 320/30. A fs. 694 Obra el siguiente escrito con fecha 14 de Diciembre de 1993.: Acompañan Acuerdo para su homologación. Formulan Acuerdo Dan el inmueble en pago bajo condición. Solicitan homologación.

La cláusula segunda de dicho acuerdo, dice: "los deudores dan en pago por el capital y honorarios expresados en la cláusula 1º, el inmueble de la calle Hipólito 48rigo-yen ... de Pinamar (se aclara en un otrosi-

digo que el bien que se da en pago es un lote ubicado en el Partido de General Madariaga, Balneario Pinamar con frente a la calle ... esquina a la de ... , designado con la letra ... de la manzana ... de la Zona C-3 ). Acompañan la escritura de dominio. Los acreedores aceptan expresamente la dación en pago que se les realiza. Ambas partes reconocen el valor del inmueble equivalente al valor de la deuda, capital e intereses. Tercera: Ambas partes sujetan la dación en pago especificada a dos circunstancias: a) la homologación del presente acuerdo, b) la circunstancias que los deudores no abonen en efectivo y en reemplazo de la dación en pago hasta el 4 de Abril de 1994 los importes adeudados, o sea que dan la posibilidad de pago en efectivo hasta esa fecha, sino queda firme la dación en pago. A fs. 706. Con fecha 3 de Marzo de 1994. Obra auto que dice. De conformidad con lo pedido y con el alcance de constituir una forma de cumplir con el fallo de autos, homologúese el acuerdo arribado entre las partes. Juez. A fs. 988 con fecha 15 de Abril de 1999 obra auto que en su parte pertinente dice: En cuanto al mandamiento solicitado cabe señalar que el mismo constituye la ejecución del acuerdo celebrado a fs. 691/2 y homologado a fs. 706. Sin embargo, resulta oportuno profundizar que la dación en Pago de dicho bien fue supedita-

do al incumplimiento del pago en efectivo convenido en ese mismo acuerdo. Denunciado el incumplimiento a fs. 728 y el vencimiento del plazo acordado no mereció objeción. De este modo corresponde tener por acaecida la condición y consecuentemente por concretada la dación en pago del inmueble individualizado en el otro si digo de fs. 691/92, ordenándose por tanto el Mandamiento de posesión. A fs. 1013 obra auto que en su parte pertinente dice: Ordena tomar posesión y poner a disposición de los actores Mario Daniel Rebecco y Norma Angela Rebecco de Castellini, siempre que no mediare oposición de terceros. Del diligenciamiento surge que se puso en posesión a la Sra. N. A. R. C. ¿Lo relacionado genera un título válido?

**RESPUESTA:** La presente consulta tiene particularidades sumamente curiosas desde el punto de vista conceptual. Comienza siendo una ejecución judicial por la falta de pago de un pagaré, que se desarrolla en el proceso hasta la sentencia de trance y remate, decretándose la venta en subasta pública.

A partir de ese momento se produce una transformación en el proceso de ejecución, dado que las partes acuerdan en que el ejecutado dé en pago un inmueble, el que es homologado por el juzgado, y que lo califican como dación en pago.

Sin embargo, la supuesta dación se condiciona a un pago en efectivo hasta una cierta fecha, al cabo de la cual, si no se cumple con el pago en efectivo, tendrá la dación pleno efecto.

El pago en efectivo no se hace en el plazo señalado, y el acuerdo homologado se debe ejecutar por medio de la entrega del bien prometido, ordenándose la entrega de la cosa a los adquirentes (ejecutantes de autos), a cuyo efecto se libra mandamiento de posesión.

La orden judicial es a favor de ambos, pero el consultante aclara que la posesión la toma sólo uno de ellos, sin invocar si lo hacía por sí y en nombre de su condómino o en el primer carácter. Esta última circunstancia, será motivo de interpretación especial, al cabo de la dilucidación de la primera y principal consulta: ¿Si el testimonio judicial de la actuación genera título de propiedad válido o si se debió otorgar escritura pública para perfeccionar la transmisión?

Si partimos del supuesto que se trata de una dación en pago o pago por entrega de bienes, atento a lo dispuesto por el art. 781 en que la determinación del precio, como resulta haberse hecho en autos, (se acuerda por el capital y honorarios de autos) como valor de la cosa, el acto será juzgado por las reglas de la compraventa.

Por tanto, y a pesar de tratarse de un proceso de ejecución, no se resuelve como tal, y la transmisión debería operarse por las reglas del art. 1184 que exige la escritura pública, salvo que resultara de subasta pública.

Sin embargo, no parece el acto ajustarse a la “dación en pago” que es un acuerdo voluntario de partes, sin intervención judicial alguna, y de aplicación lisa y llana, sin sujeción a condiciones ajenas al instituto. La sola mención en el acuerdo celebrado en

autos, de pago en efectivo hasta una cierta fecha, excluye la figura de la dación, según el art. 779, y aún cuando no cumplida, se aproxima a la misma por la entrega del inmueble, no es el resultado de una negociación privada, sino de lo que podríamos llamar, una transacción en autos.

Conforme al art. 832, la transacción es un acto jurídico bilateral, por el cual las partes, haciéndose concesiones recíprocas, extinguen obligaciones litigiosas o dudosas.

Como le son aplicables todas las disposiciones sobre los contratos (art. 833) estamos como en el supuesto anterior, ante un acuerdo voluntario, ajeno a la intervención judicial, que únicamente alcanza tal carácter cuando versa sobre derechos litigiosos, en cuyo caso, para que valgan, deberá ser presentado al juez de la causa, firmada por los interesados (art. 838 párrafo inicial)

Como señala el párrafo siguiente del art. citado, “Antes que las partes se presenten al juez exponiendo la transacción que hubiesen hecho, o antes que acompañaren la escritura en que ella conste, la transacción no se tendrá por concluida, y los interesados podrán desistir de ella.

El caso que analizamos es ajeno a este supuesto, porque no se trata de una transacción extrajudicial voluntaria, en cuyo caso el art. 1184 inciso 8° exige la escritura pública cuando se trate de inmuebles, sino de un convenio muy particular, que contiene una obligación alternativa, primero por el pago en efectivo, y luego de cierto plazo, (si el mismo se deja vencer) por la entrega de la cosa.

No es tampoco una transacción judicial,

proveniente del campo de las obligaciones extrajudiciales, sino uno de los tantos modos de terminar con el proceso mediante “transacción” como forma procesal, como resulta del art. 308 del Código Procesal Civil y Comercial de la Prov. de Bs.As.: “Forma y trámite. Las partes podrán hacer valer la transacción del derecho en litigio, con la presentación del convenio o suscripción del acta ante el juez. Este se limitará a examinar la concurrencia de los requisitos exigidos por la ley para la validez de la transacción, y la homologará o no. En este último caso continuarán los procedimientos del juicio” Esta norma procesal es genérica, y si bien comprende la transacción que se pretende homologar con motivo de un acuerdo extrajudicial, no es lo mismo que la que se produce con el fin de terminar con el proceso, que en este supuesto nada tenía que ver con una transacción, porque se trataba de un juicio ejecutivo por el cobro de un documento.

Por tales motivos, entiendo que no se trata de la transmisión del dominio por causa fuente tipificada (venta, dación en pago, permuta, donación etc.) sino por una causa innominada, producida en un expediente judicial.

La regla de la escritura pública para la transmisión del dominio del art. 1184, se refiere a actos propios de la negociación privada, y cuando tiene contenido judicial, marca la excepción, como resulta de la venta en subasta pública o los acuerdos en particiones de herencia, cuando siendo extrajudiciales, se presentaren al juez de la sucesión.

En tales casos, la intervención judicial suple las garantías de la escritura pública entre particulares, y por ello no se exige, a tal punto que las mismas reglas se aplican en casos de subasta –no por proceso ejecutivo o juicio hipotecario– sino de división de condominio, dada la remisión a las reglas de la partición de herencia (art. 2698 CC). En el supuesto que tratamos, si bien la ejecución no terminó en subasta, el proceso fue desviado por el acuerdo o transacción homologada, y una vez cumplida, se libra mandamiento de posesión a favor de los adquirentes (los mismos ejecutantes) como si se hubiera tratado de adquirentes que compensan su crédito con la cosa adquirida en la subasta.

Por ello, deriva el supuesto en la entrega judicial de la posesión.

El problema de haberse ordenado a ambos ejecutantes la entrega y haberla recibido solo uno, puede salvarse con una declaración en autos del nombrado, de que la misma fue tomada por sí y en representación del otro ejecutante, en mérito a un mandato verbal, quedando así cumplido lo ordenado en autos.

De tal forma, interpreto que siendo un documento público judicial el que testimonia la transmisión del dominio en autos, carece de fuerza obligatoria la exigencia de la escritura pública, y se debe tener por título válido y perfecto, el emanado de la autoridad judicial.





## II. JURISPRUDENCIA

### SENTENCIA JUZGADO NOTARIAL DESTITUCION

La Plata, 18 de noviembre de 2009.

VISTO

El legajo correspondiente al Registro de Escrituras Públicas N°13 del Partido de Lomas de Zamora, cuyo adscripto a cargo es el notario Alberto Eduardo Echalecú Goyeneche, del que resulta:

I.1.Inspecciones de Protocolo: Que a fs.610 obra acta de la inspección de fecha 20 de febrero de 2006 realizada en los protocolos de los años **2000 a 2004**, agregándose planillas de observaciones a fs. 611/659. Que a fs.1049 obra acta que da cuenta de la inspección finalizada con fecha 9 de enero de 2008 en los protocolos años **2005 a 2007**, agregándose planillas de observaciones a fs. 1006/1040, con documentación de fs. 1041/1048. Que a fs.693, 695, 697, 699, 1051, 1176 y 1193, el notario solicita prórrogas de plazo para realizar los descargos correspondientes a las inspecciones realizadas en el Registro a su cargo, lo que se le concede. Que a fs.707/708, 709/710, 712/714, 715/716, 718/721 y 722/723, el notario Echalecú Goyeneche presenta descargos a las observaciones efectuadas

en el protocolo correspondiente a los años 2000, 2001, 2002, 2003, 2004 y 2005, respectivamente. A fs.1195/1214, presenta descargos correspondientes a la inspección de protocolos de los años 2005 y 2006, y a fojas 1208 a 1214 del año 2007.-

I.2.Inspecciones de Libros de Requerimientos para Certificaciones de Autenticidad de Firmas e Impresiones Digitales: A fs.1053 obra acta de fecha 5 de febrero de 2008 que da cuenta de la inspección realizada en el Libro de Requerimientos n°74, correspondiente al citado Registro, agregándose planillas de observaciones a fs.1054/1055. A fs.1004 se agrega acta de la Inspección efectuada el 10 de enero de 2008 realizada en el Libro de Requerimientos n°65, agregándose a fs.992/995 planillas de observaciones. A fs.1079 luce acta de la inspección realizada el 12 de febrero de 2008, en el Libro de Requerimientos n°72, agregándose planillas de observaciones a fs.1080/1084. A fs.1133 se agrega acta de la inspección realizada en el Libro de Requerimientos n°71 de fecha 19 de febrero de 2008 con planillas de

observaciones (fs.II28/II32). A fs.II35 luce acta de la inspección de fecha 25 de febrero de 2008 realizada en el Libro de Requerimientos n°68 con planillas de observaciones de fs.II36/II39. A fs.II57 se agrega acta de fecha 29 de febrero de 2008 realizada con motivo de la inspección en el Libro de Requerimientos n°66, obrando a fs.II58/II62 planillas de observaciones.-

A fs. I23I obra la cédula con la notificación del notario, de la inspección de los Libros, con la entrega de la copias de la planillas de observaciones correspondientes.-

A fs. I245 el notario solicita fotocopia de los libros para realizar el descargo, lo que se autorizó, según constancia de fs. I246. No obstante, no realizó descargo alguno.-

Por resolución de fecha 23 de mayo de 2007 este Juzgado suspendió preventivamente en el ejercicio de su profesión al notario Alberto Eduardo Echalecú Goyeneche, (fs.754/757); resolución que le fuera notificada el 14 de mayo de 2007 (fs.765).-

II.- De las inspecciones efectuadas y los descargos presentados, surgen las siguientes observaciones que deben ser consideradas:

II. 1. En inspección de Protocolos años 2000 a 2007, hasta la escritura número 259 del 21 de mayo, folio 544:

1) **Falta Firma:** Año 2006: escritura n° 372.-

2) **Falta nota de Inscripción:** 2.I. En el Registro de la Propiedad: Año 2000: escritura n° 220. Año 2001: escritura n° 332. Año 2002: escritura n° 387. Año

2003: escrituras n° 16, 40, 123, 469 y 811. Año 2004: escrituras n° 507, 1337, 1338, 1540, 1620, 1964, 1970, 2033, 2034 y 2116. Año 2005: escrituras n° 13, 39, 66, 82, 160, 167, 168, 173, 181, 214, 215, 246, 252, 253, 298, 307, 313, 322, 329, 338, 349, 354, 371, 391, 392, 398, 404, 418, 434, 435, 436, 447, 460, 516 y 573. Año 2006: escrituras n° 45, 91, 216, 295, 296, 327, 353, 354, 355, 371, 393, 404, 407, 422, 426, 435, 442, 449, 559, 618, 619, 632, 647, 648, 649, 650, 652, 678, 711, 714, 715, 716 y 717. Año 2007: escrituras n° 10, 11, 12, 13, 14, 31, 52, 54, 67, 73, 88, 112, 118, 119, 121, 122, 132, 134, 136, 139, 140, 142, 144, 160, 171, 176, 177, 180, 181, 182, 207, 240, 241, 245, 259.- 2.2. En el Registro de Anotaciones Personales: Año 2000: escritura n° 462. Año 2001: escritura n° 228. Año 2005: escritura n° 497. Año 2006: escrituras n° 48, 370 y 630.-

3) **Inscripción fuera de término:** Año 2002: escrituras n° 368 y 937. Año 2003: escritura n° 309. Año 2004: escrituras n° 2042, 2110, 2114 y 2115. Año 2005: escrituras n° 45, 78, 130 y 408. Año 2006: escrituras n° 2, 453 y 666.-

4) **Deficiencias en certificados registrales:** 4.I. Falta del Registro de anotaciones personales: 4.I.I. En escrituras de Cesión de Derechos Hereditarios: Año 2000: escrituras n° 9, 157, 210, 347, 378, 462 y 487 Año 2001: escrituras n° 228, 246, 294, 420, 484, 541 y 576. Año 2002: escrituras n° 196, 199, 538 y 741. Año 2003: escrituras n° 404, 424, 470,

633 y 884. **Año 2004:** escrituras n° 905, 2082, 2165 y 2171. **Año 2005:** escrituras n° 20, 62, 69, 178, 435 y 517. **Año 2006:** escrituras n° 63, 103, 300, 498, 501, 560, 723 y 724. **4.I.2. En escrituras de transmisión o constitución de derechos reales:** **Año 2000:** escrituras n° 12, 208 y 487. **Año 2001:** escrituras n° 51, 52, 234, 262, 277 y 353. **Año 2002:** escrituras n° 13, 14, 167, 250, 685, 753, 779, 927 y 937. **Año 2003:** escrituras n° 58, 124, 134, 510, 559 y 913. **Año 2004:** escrituras n° 161, 1108, 1632, 1768, 1962, 2051, 2083 y 2106. **Año 2005:** escrituras n° 215, 224, 226, 339, 408 y 434. **Año 2006:** escritura n° 44, 176, 261, 422, 435, 462, 574, 632, y 728. **Año 2007:** escritura n° 181. **4.2. Falta Certificados de dominio del Registro:** **Año 2001:** escrituras n° 14, 51, 52, 75, 106, 234 y 277. **Año 2002:** escrituras n° 13, 14, 241, 252, 766, 892 y 927. **Año 2003:** escritura n° 133 y 427. **Año 2004:** escrituras n° 161, 235, 505, 996, 1108, 1137, 2087, 2098, 2106, 2116, 2124 y 2151. **Año 2005:** escrituras n° 307, 313, 400, 408, 418 y 558. **Año 2006:** escrituras n° 574, 611, 651, 632 y 711. **Año 2007:** escrituras n° 131, 132, 160 y 181. **4.3. Certificados vencidos:** **Año 2001:** escrituras n° 251, 252 y 261. **Año 2002:** escrituras n° 618 y 754. **Año 2003:** escrituras n° 303 y 440. **Año 2005:** escritura n° 492. **4.4. Otras deficiencias:** **Año 2002:** escritura n° 89, 101, 102, 396 y 618. **Año 2003:** escrituras n° 33, 40, 102, 123, 140, 170, 657 y 953. **Año 2004:** escritura n° 1264, 1465, 1540, 2079 y 2083. **Año 2005:** es-

critura n° 322. **Año 2006:** escrituras n° 5, 45, 52 (folio 121), 52 (folio 123) y 611. **Año 2007:** escrituras n° 52 y 54.-

##### 5) Deficiencias en documentación:

**5.1. Falta documentación habilitante:** **Año 2000:** escrituras n° 62, 128, 200, 201, 235, 236, 379, 395, 458, 459, 469 y 560. **Año 2001:** escrituras n° 153, 215, 231, 234, 252, 261, 332, 386, 389, 438 y 519. **Año 2002:** escrituras n° 130, 202, 203, 209, 268, 367, 378, 477, 488, 531, 580, 709, 751, 815 y 816. **Año 2003:** escrituras n° 118, 179, 265, 319, 438, 463, 471, 572, 576, 653, 684, 685, 678, 925 y 937. **Año 2004:** escrituras n° 2, 139, 168, 430, 604, 1049, 1485, 1541, 1588, 1721, 1962, 2054. **Año 2005:** escrituras n° 7, 13, 39, 40, 66, 85, 152, 174, 182, 183, 207, 223, 224, 226, 307, 313, 323, 346, 372, 392, 422, 427, 464, 476, 488, 502, 545, 600, 611. **Año 2006:** escrituras n° 15, 69, 80, 81, 132, 154, 166, 187, 213, 256, 329, 362, 468, 489, 490, 540, 612, 618, 632, 659, 660, 661, 666, 679 y 734. **Año 2007:** escritura n° 41, 115, 135, 167 y 185. **5.2. No acredita vínculo:** **Año 2001:** escritura n° 287. **Año 2002:** escritura n° 196, 344, 387, 733, 741, 748, 853 y 902. **Año 2003:** escrituras n° 207, 427 y 429. **Año 2005:** escrituras n° 42, 65, 300, 375, 426, 496 y 582 **5.3. Otra documentación:** **Año 2001:** escritura n° 429. **Año 2002:** escritura n° 622. **Año 2003:** escrituras n° 309, 321, 325, 345, 522, 575 y 657. **Año 2004:** escrituras n° 2, 295, 362, 993, 1632, 1753, 2050 y 2140. **Año 2005:** escritura n° 294 y 558. **Año 2006:** escrituras

n° 15, 107, 314, 557, 600, 627, 652, 661 y 708. **Año 2007:** escrituras n° 57 y 88.

5.4. Otras deficiencias: **Año 2006:** escritura n° 169 y 361. **Año 2007:** escritura n° 13.-

6) **Falta Legalizar:** **Año 2002:** escrituras n° 20 y 655. **Año 2003:** escritura n° 686. **Año 2004:** escrituras n° 228, 265, 572 y 1988. **Año 2005:** escrituras n° 134, 272 y 447.-

7) **Deficiencias en salvados:** 7.1. **Falta salvar:** **Año 2000:** escritura n° 319. **Año 2001:** escrituras n° 194, 438 y 484. **Año 2004:** escritura n° 362. **Año 2005:** escrituras n° 104 y 499. **Año 2006:** escritura n° 21. **Año 2007:** escritura n° 52 y 54. 7.2. **Salvado insuficiente o incompleto:** **Año 2003:** escritura n° 641. **Año 2004:** escritura n° 1337. **Año 2006:** escrituras n° 88 y 216. 7.3. **Salvado sin respetar renglones y sobre firmas:** **Año 2000:** escrituras n° 284 y 360. **Año 2001:** escritura n° 30. 7.4. **Mal salvado:** **Año 2005:** escritura n° 541. **Año 2006:** escrituras n° 35 y 536.-

8) **Escrituras antedatadas:** **Año 2001:** escrituras n° 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508 y 509.-

9) **Orden cronológico alterado:** **Año 2000:** escritura n° 24. **Año 2006:** escrituras n° 383, 384 y 385. **Año 2007:** escritura n° 53.-

10) **Orden numérico alterado:** **Año 2000:** escritura n° 168 bis. **Año 2001:** escrituras n° 15 bis y 119 bis. **Año 2002:** escrituras n° 488 bis y n° 500 bis. **Año 2006:** escritura n° 52. **Año 2007:** escritura n° 245.-

11) **Deficiencias en escrituras de Emancipación:** **Año 2001:** escritura n° 216. **Año 2006:** escritura n° 309. **Año 2007:** escrituras n° 106 y 220.-

12) **Falta Causa de firma a ruego:** **Año 2000:** escrituras n° 472 y 482. **Año 2002:** escrituras n° 486 y 850. **Año 2003:** escrituras n° 42, 47, 273, 490, 498, 521, 695, 699, 700, 701, 702, 703, 721, 722, 739 y 740. **Año 2004:** escrituras n° 2085 y 2142. **Año 2006:** escritura n° 302.-

13) **Deficiencias en testamentos:** 13.1. **Falta Inscripción:** **Año 2005:** escrituras n° 284 y 484. 13.2. **Inscripción fuera de término:** **Año 2005:** escritura n° 445. 13.3. **Firmas de más:** **Año 2005:** escritura n° 484. **Año 2006:** escritura n° 233. 13.4. **Falta fe de conocimiento de los testigos:** **Año 2006:** escrituras n° 549, 691 y 692. 13.5. **Otras deficiencias:** **Año 2000:** escrituras n° 442, 443 y 510. **Año 2005:** escritura n° 175.-

14) **Deficiencias en Poderes Irrevocables:** 14.1. **Sin negocio Base:** **Año 2000:** escrituras n° 16, 121, 221, 277, 295, 335, 397, 455, 461, 464, 482, 532 y 536. **Año 2001:** escrituras n° 22, 71, 85, 119 bis, 174, 267, 449 y 525. **Año 2002:** escrituras n° 307, 308, 333, 481, 487 y 488 bis. **Año 2003:** escrituras n° 401, 521, 523, 654 y 733. **Año 2004:** escrituras n° 2139 y 2150. **Año 2005:** escrituras n° 115, 127 y 332. **Año 2006:** escrituras n° 51, 274 y 416. 14.2. **Otras deficiencias:** **Año 2002:** escritura n° 493. **Año 2003:** escrituras n° 31, 522, 711, 720 y 803. 14.3. **Utiliza Poder Irrevocable sin condiciones de irrevocable**

**cabilidad: Año 2000:** escritura n° 37. **Año 2002:** escrituras n° 48 y 252. **Año 2003:** escritura n° 735. **Año 2005:** escritura n° 573. **Año 2006:** escrituras n° 740 y 741.-

**15) Falta nota de testimonio: Año 2003:** escrituras n° 123 y 811. **Año 2004:** escrituras n° 507, 1337, 1338 y 1970. **Año 2005:** escrituras n° 13, 39, 160, 167, 168, 173, 181, 214, 215, 246, 252, 253, 266, 298, 307, 313, 322, 329, 338, 349, 371, 391, 398, 418, 436, 447, 460 y 573. **Año 2006:** escrituras n° 45, 48, 91, 216, 295, 296, 327, 353, 354, 355, 370, 371, 381, 393, 404, 407, 422, 426, 435, 442, 559, 612, 618, 619, 632, 647, 648, 649, 650, 678, 711, 714, 715, 716 y 717. **Año 2007:** escrituras n° 10, 11, 12, 13, 14, 52, 54, 67, 73, 88, 112, 118, 119, 121, 122, 132, 136, 139, 140, 142, 144, 160, 171, 176, 177, 180, 181, 182, 192, 207, 234, 240 y 241.-

**16) Deficiencias en actas: Año 2006:** escrituras n° 97, 211, 212, 215, 220, 224, 265, 293, 325, 369, 432, 541, 603, 641, 730 y 745. **Año 2007:** escrituras n° 25, 104, 111 y 259.-

**17) Actas sin requirentes: Año 2006:** escrituras n° 211 y 224. **Año 2007:** escritura n° 259.-

**18) Mal uso de nota marginal: Año 2000:** escritura n° 304. **Año 2001:** escrituras n° 277, 280, 294, 313 y 483. **Año 2002:** escrituras n° 204 y 501. **Año 2003:** escrituras n° 128, 140, 166, 183, 388, 393, 522 y 641. **Año 2004:** escrituras n° 2068 y 2145.-

**19) Falta fe de conocimiento: Año**

**2001:** escritura n° 41. **Año 2003:** escrituras n° 546, 733 y 932. **Año 2005:** escrituras n° 525, 547, 548, 550 y 551. **Año 2006:** escrituras n° 111, 600, 636, 637, 662 y 698. **Año 2007:** escrituras n° 42, 46, 97, 106, 107, 126, 139, 140, 195, 220 y 254.-

**20) Justificación de identidad incompleta: Año 2006:** escrituras n° 549, 559, 568, 577, 592, 609, 616, 629, 645, 660, 667, 671, 672, 673, 681, 694, 708, 718, 719, 736 y 737. **Año 2007:** escrituras n° 13, 77, 88, 127, 136 (folio 280), 136 (folio 281), 150, 161, 162, 171, 177, 184, 201, 211, 215, 225, 232, 234, 245, 248 y 249.-

**21) Fallas en técnica de Redacción:**  
**21.1. Faltan datos personales: Año 2001:** escrituras n° 14 y 277. **Año 2002:** escritura n° 754. **Año 2003:** escrituras n° 369, 404 y 607. **Año 2004:** escritura n° 2169. **Año 2005:** escrituras n° 68, 152 y 375. **Año 2006:** escrituras n° 9, 25, 133 y 338.  
**21.2. Uso de guarismos: Año 2001:** escrituras n° 154, 193 y 194. **Año 2002:** escrituras n° 34, 35, 50, 115 y 514. **Año 2004:** escritura n° 2079. **Año 2005:** escrituras n° 608, 609, 610 y 611.  
**21.3. No coincide escritura con Matrícula: Año 2000:** escritura n° 477. **Año 2001:** escritura n° 52. **Año 2002:** escritura n° 248. **Año 2003:** escrituras n° 405, 503 y 726. **Año 2004:** escrituras n° 428, 1548, 1866, 2035 y 2124. **Año 2005:** escrituras n° 167, 280, y 457. **Año 2006:** escrituras n° 6, 30, 35, 96, 164, 292, 307 y 540. **Año 2007:** escrituras n° 52, 112, 118, 121, 122, 144 y 240.  
**21.4. No coincide escritura con Declaratoria de**

**Herederos: Año 2044:** escritura n° 1866. **Año 2005:** escritura n° 435. **Año 2006:** escrituras n° 511, 512 y 513. 21.5. **Falta juicio de capacidad: Año 2001:** escritura n° 41. **Año 2003:** escritura n° 546. **Año 2005:** escritura n° 152. **Año 2006:** escrituras n° 543, 554 y 555, 557, 558, 559, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 582, 583, 584, 585, 586, 587 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 611, 613, 615, 616, 617, 626, 629, 664, 670, 676, 701 y 739. **Año 2007:** escrituras n° 7, 10, 40, 49, 67, 72, 73, 126, 139, 140, 141, 142, 194, 195 y 220.-

**22) Deficiencias en escrituras de Bien de Familia: Año 2006:** escrituras n° 6 y 392.-

**23) Escrituras fuera de jurisdicción: Año 2001:** escrituras n° 542 y 552. **Año 2002:** escrituras n° 12 y 890. **Año 2004:** escritura n° 159.-

**24) Deficiencias en escrituras de Tracto Abreviado: Año 2000:** escritura n° 364. **Año 2001:** escrituras n° 75 y 234. **Año 2003:** escrituras n° 507, 510, 726 y 776. **Año 2004:** escritura n° 1338.-

**25) Irregularidades en escrituras de protocolización: Año 2000:** escritura n° 561. **Año 2001:** escrituras n° 153 y 243. **Año 2003:** escritura n° 616. **Año 2006:** escritura n° 322.-

**26) Falta simultaneidad: Año 2001:** escritura n° 281. **Año 2002:** escritura n° 447.-

**27) Deficiencias en escrituras judiciales: Año 2000:** escrituras n° 180 y 454. **Año 2001:** escritura n° 323. **Año 2002:** escri-

ta n° 260. **Año 2004:** escritura n° 771.-

**28) Representación insuficiente: Año 2002:** escritura n° 224. **Año 2003:** escrituras n° 26 y 259. **Año 2004:** escritura n° 265.-

**29) Observaciones especiales: Año 2001:** escrituras n° 15 bis, 252 y 353. **Año 2002:** Escrituras n° 176, 368, 387 y 902. **Año 2003:** escrituras n° 263 y 325. **Año 2004:** escrituras n° 507, 624, 656, 1437 y 2158. **Año 2005:** escrituras n° 70, 109, 132, 181, 212, 354 y 492. **Año 2006:** escrituras n° 618 y 619. **Año 2007:** escritura n° 181.-

II. 2. En inspecciones de Libros de Requerimientos para certificaciones de autenticidad de firmas e impresiones digitales:

El total de actas observadas en los seis libros inspeccionados son las siguientes: **Libro 65:** ciento treinta y ocho. **Libro 66:** ciento veinticinco. **Libro 68:** ciento nueve. **Libro 71:** cien. **Libro 72:** noventa y nueve, y del **Libro 74**, en el que se inspeccionaron 250 actas, se observaron sesenta y cuatro. Las que se consideran de mayor envergadura se clasifican de la siguiente manera:

**I. Falta firma:** Libro 65: Actas I y 138. Libro 66: Actas 146 y 248. Libro 68: Actas 154 y 234. Libro 71: Actas 124 y 214. Libro 72: Acta 299 y Libro 74: Acta 171. Tránsito del artículo 6 de la Reglamentación de Colegio de Escribanos.-

**2. Actas donde aparentemente se agrege otro requirente y se certifica otro documento:** Libro 65: Actas 50, 83, 144, 227 y 365. Libro 66: Actas 37, 49, 282, 284, 331, 394 y 399. Libro 68: Actas 94, 182, 187,

294, 302, 395, 396 y 398. Libro 71. Actas 16, 80, 217, 228, 331, 380, 385, 395, 398 y 400. Libro 72: Actas 144, 337, 338, 339, 370, 371, 379 y 400. Incumplimiento del artículo II de la Reglamentación.-

**3. Deficiencias en actas sin efectos, firmadas por el requirente:** Libro 66: Actas 264 y 315. Libro 68: Actas 167 y 328. No cumple con el artículo 10 de la Reglamentación.-

**4. Antedatada:** Libro 68: 294. Libro 71: Actas 16 y 331. Libro 72: Acta 379. Tránsito del artículo 5 de la Reglamentación.-

**5. Sin autorizar:** Libro 71: Acta 216. Tránsito del artículo 6 de la Reglamentación.-

**6. Sin individualizar documento:** Libro 74: Actas 132 y 147. Incumplimiento del artículo 5 de la Reglamentación.

**7. No hay precisión en el documento:** Libro 65: 48 Actas. Libro 66: 48 Actas. Libro 68: 51 Actas. Libro 71: 37 Actas. Libro 72: 26 Actas. Libro 74: 27 Actas. No cumple con lo dispuesto en el artículo 5 de la Reglamentación.

**8. Difiere la letra del salvado con la del Notario:** Libro 65: 80 Actas. Libro 66: 50 Actas. Libro 68: 41 Actas. Libro 71: 41 Actas. Libro 72: 47 Actas. Libro 74: 29 Actas. Incumplimiento del artículo 9 de la Reglamentación.

**9. No acredita representación:** Libro 65: 1 Acta. Libro 66: 4 Actas. Libro 74: 1 Acta. Tránsito del artículo 7 de la Reglamentación.

**10. Folio de certificación utilizado**

**en otro acto:** Libro 65: 1 Acta. Libro 72: 1 Acta. No cumple con el artículo 15 de la Reglamentación.

**II. Sin salvar, insuficiente o incorrecto:** Libro 65: 6 Actas. Libro 66: 7 Actas. Libro 68: 11 Actas. Libro 71: 12 Actas. Libro 72: 11 Actas. Libro 74: 3 Actas. No cumple con lo dispuesto en el artículo 9 de la Reglamentación.

**12. Orden cronológico alterado:** Libro 65: 4 Actas. Libro 66: 8 Actas. Libro 68: 1 Acta. Libro 71: 1 Acta. Tránsito de la Reglamentación (artículo 5).

**13. Firmas de más:** Libro 65: 1 Acta. Libro 68: 1 Acta. Libro 71: 1 Acta. Libro 72: 1 Acta. Evidencia falta de control.

**14. Orden numérico alterado:** Libro 66: 11 Actas. Libro 72: 1 Acta. Incumplimiento del artículo 5° de la Reglamentación.

Mención especial merece las observaciones de las siguientes actas: Libro 72: Acta 17: "Deficiencia en técnica de redacción: El notario consigna tres requirentes, agregando finalmente por el último "quién firma como testigo a ruego". No expresa de quién, ni consigna que uno de los requirentes impone su impresión digital (hay dos firmas y una impresión digital)" (fs. 1080). Libro 74: Acta 251: "En blanco pero con firma y sello del Notario" (fs. 1055).-

III. Actuaciones de denuncias contra el notario Alberto Eduardo Echalecú Goyeneche:

III.1. Actuación nº 25.864/2004 caratulado: "Delegación Lomas de Zamora del

Colegio de Escribanos comunica irregularidades en Libro de Requerimientos N° 59 – Registro n° 13 del partido de Lomas de Zamora.”: Se origina en este Juzgado por la nota enviada por el Colegio de Escribanos de esta Provincia, remitiendo presentación efectuada por la Delegación Lomas de Zamora de dicha Institución, mediante la que comunica irregularidades observadas en el Libro de Requerimientos para Certificaciones de Autenticidad de Firmas e Impresiones Digitales N°59 correspondiente al Registro de Escrituras Públicas N°13 del Partido de Lomas de Zamora. Se acompaña documentación, entre la que se encuentra el original del formulario 08 n°15243562 correspondiente al automóvil dominio ALU-586, suscripto por Rubén Víctor Caraballo, Gladys Fernández y Gabriel Omar Rodríguez, y anexado folio para certificación notarial de firmas e impresiones digitales DAA 02503063 en el que el notario Echalecú Goyeneche certifica sus firmas; así como el Libro de Requerimientos aludido.-

Por decreto del 4 de junio de 2004 (fs.II), se dispone el pase a Inspección a fin de que se labre informe acerca del referido Libro; informe que fechado el 22 de junio del mismo año, obra a fs.I2/I3.-

A fs.I5, por decreto del 15 de diciembre de 2004, se cita al notario Echalecú Goyeneche para que tome conocimiento de lo actuado, en los términos de los artículos 45 y 46 del Decreto Ley 9020. A fs.I7, el citado profesional solicita prórroga, la que se concede por el término de diez días. A

fs.20 y 22, solicita, respectivamente, nuevas prórrogas para presentar descargos; lo que se provee por el término de diez días, según constancias de fs.21 y 23. A fs.31/36, se presenta el referido notario, con el patrocinio del abogado Ricardo G. Stritzler, constituye domicilio procesal y formula descargo a las observaciones realizadas por la inspección efectuada en el Libro de Requerimientos n° 59 a su cargo; acompaña documentación a fs.24/30. A fs.38 se lo tiene por presentado, por constituido el domicilio procesal y por contestada la vista.- Atento lo que surge del informe elevado por la Inspección, se dispone la realización de pericia caligráfica respecto de las firmas obrantes en el Libro de Requerimientos n° 59, detalladas en las Actas que se mencionan en el informe de fs.I2/I3, notificándose al notario (art.247 C.P.P.); a esos efectos propone perito de parte (fs.40).-

Los informes periciales –suscriptos por ambos peritos- de las firmas atribuidas a: Juan Antonio Bettini –obrantes en las actas n°220 y n°289- (fs.52/53); Guillermo Armando Bruno -actas números 62, 146, 212 y 332- (fs.54/55); Daniel Bustello, Martín Edgardo Ginel y Armando Enrique Campaña -actas números 117, 142 y 321-(fs.56/57); Marcela Liliana Calvette -actas números 53 y 223- (fs.58/59); Eduardo Calvo -actas números 190 y 355- (fs.60/61); José Alejandro Curra y Miguel Niro -actas números I, 284 y 330-(fs.62/63); y Jorge Daniel Ledesma –acta número 398- (fs.72/73); concluyen que las firmas atribuidas a cada una de esas per-

sonas, en distintas actas del libro, peritadas entre sí, no provienen de un mismo puño escritor, lo que se desarrollará en los considerandos.-

III.2. Actuación n° 26.141/2007 caratulada: "Delegación Lomas de Zamora del Colegio de Escribanos comunica irregularidades del Libro de Requerimientos n° 73 - Registro n° 13 del Pdo. de Lomas de Zamora" (Esc. Echalecú Goyeneche): Que a fs.43 luce nota de fecha 15 de mayo de 2007, del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, mediante la que remite el Libro de Requerimientos para Certificaciones de Autenticidad de Firmas e Impresiones Digitales n° 73, correspondiente al Registro de Escrituras Públicas n° 13 del Partido de Lomas de Zamora, el que fuera entregado a esa Institución por su Delegación Lomas de Zamora, al haberse advertido irregularidades al presentarse para su legalización trámites de certificaciones de firmas. Se acompaña documentación que fuera retenida, consistente en formularios 02 y 08 y folios para certificación notarial de firmas e impresiones digitales y para legalizaciones, e informe producido por la Inspección del Colegio de Escribanos detallando las irregularidades -fs.I/42-. En el referido informe que obra a fs.42, se observó: a) **Falta de firmas:** diez actas. b) **Incumplimiento art.II** segunda parte del Reglamento respectivo en cien actas. c) **Incumplimiento del art.6 inc.5** en seis actas. d) **Espacios en blanco:** en número de folio Actuación, datos personales, en número

de acta, en número de motor y chasis en documentos presentados. e) En Acta n° 179 hay **dos comparecientes y tres firmas.** f) En Acta 20I **falta sello del notario.-**

Por decreto del 21 de mayo de 2007 (fs.44), se dispone correr traslado al notario Echalecú Goyeneche, de las observaciones detalladas, lo que se le notifica el 24 de mayo de 2007 (fs.45 vta.). A fs.46 se designa a una Inspectora de este Juzgado para que informe sobre las firmas y personas que surgen de la documentación agregada y las que aparecen en las actas de certificación que se mencionan del Libro de Requerimientos n°73. A fs.47/48 obra el referido informe del que resulta la aparente disimilitud entre las firmas obrantes en la documentación retenida y las estampadas en el Libro de Requerimientos. Atento ello, a fs.49, se dispone, con fecha 26 de junio de 2007, la realización de pericia caligráfica de las firmas atribuidas a: 1. Mario Oscar Guerra y Glenda Silvana Parangón, obrantes en la documentación de fs.2vta., 5 vta. y 6 vta. y las estampadas en el Acta n°22I del referido Libro de Requerimientos. 2. Daniel Alfredo Salazar y Gladys Myriam Zaffora, obrantes en la documentación de fs.9 vta. y en el Acta n°239 del citado Libro. 3. Pascual Babalace y Noemí Curti, obrante en documentación de fs.15vta., 17vta. y 18vta. y en el Acta n°184. 4. Miguel Angel Harvey Pafundi, obrante en documentación de fs.24, 27 y 28 y en el Acta n°138. 5. María Cristina Martínez obrante en documentación de fs.30vta., 32vta. y 33vta. y en el Acta n°203. 6. Gonzalo Ja-

vier Coimbra, obrante en documentación de fs.34vta., 37vta. y 38vta. y en el Acta n°203. En la misma resolución se dispone notificar al notario (art.247 C.PP), lo que se cumple el 2 de julio de 2007, según cédula de fs.88/89.-

A fs.70 se presenta el notario y acompañación presentación con firma certificada de Noemí Curti, quien ratifica haber firmado el Formulario 08 correspondiente al Dominio SQF-582 (fs.15), firma que se certificara en el Acta n°184, según folio de actuación notarial DAA04772766 del 19 de abril de 2007 –el que obra a fs.16.-

A fs.82/97 obra copia del escrito presentado en legajo, el 19 de junio de 2007, por el notario Echalecú Goyeneche, en el que efectúa descargos con relación a las observaciones efectuadas en la inspección del Libro de Requerimientos n° 73 –con documentación de fs.75/81.-

A fs.90, con fecha 16 de julio de 2007, se dispone remitir la presente actuación y el Libro de Requerimientos n°73, a la Asesoría Pericial a fin de que se efectúe la pericia caligráfica dispuesta a fs.49.-

A fs.92/93, 94/96, obran agregados informes periciales de fecha 27 de agosto de 2007; y a fs.97/99 obra informe pericial del 21 de agosto del mismo año, de los que resulta que no existe comunidad caligráfica de firmas, entre las obrantes en la documentación que fuera retenida por la Delegación Lomas de Zamora del Colegio de Escribanos, y las firmas obrantes en el Libro de Requerimientos n°13; firmas atribuidas a Miguel Angel Harvey Pafun-

di -Acta n° 138-, Pascual Babalace -Acta 184-, y a Mario Oscar Guerra -Acta 221-. El notario Echalecú Goyeneche, autorizante de dichas Actas, en su defensa nada dijo; ya que no presentó descargo ni contestó en oportunidad de que se le corriera la vista que prescribe el art.52 del Decreto Ley 9020.-

III.3. Actuación n° 26.197/2007 caratulada: "Not.Echalecú Goyeneche, Alberto Eduardo s/Irregularidades en Libro de Requerimientos n° 69 del Registro de Escrituras Públicas n° 13 de Lomas de Zamora": Se inicia en este Juzgado el 12 de diciembre de 2007, en virtud del informe efectuado por la Inspectora Liliana R. Brescia, mediante el que comunica que la Delegación Lomas de Zamora del Colegio de Escribanos de la Provincia, advirtió irregularidades en una certificación de firmas autorizada por el notario Alberto Eduardo Echalecú Goyeneche, en el citado Libro; en oportunidad en que la misma fuera presentada para su legalización.-

De la verificación efectuada en la documentación surge que la certificación se efectuó en el Acta n° 241, folio 241, del 23 de agosto de 2006 en Libro de Requerimientos n° 69 del Registro n° 13 de Lomas de Zamora, que es correlativa con la anterior y posterior. Que tiene firmas de requirentes y autorización del notario. Que se usó el Folio de Actuación n° DAA04237099 adquirido en Delegación Lomas de Zamora el 24 de agosto de 2007, por lo que la certificación es antedatada. Que aparentemente

lo salvado corresponde a la caligrafía del notario. Que en la documentación figura que certifica en Formulario n° 08 RNPA n° 18656537. Que en el Acta consta que el Formulario 08 es n° 18845417. Que la firma de la vendedora Viviana Norma Adamec estampada en el Acta, difiere de la que obra en el formulario 08. Que la vendedora (condómina en la venta) figura en Acta con D.N.I. N° 16.846.944 mientras que en el formulario 08 dice D.N.I. N° 17.460.741. Remite a este Juzgado la documentación en original agregada a fs. I a 6 de la presente actuación y el Libro de Requerimientos para Certificaciones de Autenticidad de Firmas e Impresiones Digitales n° 69, fotocopia certificada del formulario de rechazado de la legalización efectuada por la Delegación Lomas de Zamora, comprobante de compra de folios de Actuación Notarial utilizado para la certificación, Formulario 08 RNPA n° 18845417 (original, duplicado y triplicado) con la certificación efectuada por el notario en F° DAA04137099.-

Por decreto del 14 de diciembre de 2007, se dispone citar al notario Echalecú Goyeneche a tomar conocimiento de la presente actuación.-

A fs.17 la Inspectora Brescia, comunica que la Delegación Lomas de Zamora le informó de otro rechazo de un trámite de legalización de una certificación de firmas efectuada por el notario Echalecú Goyeneche en el formulario 08 n° 13662212 (en triplicado) sobre certificación de firma de Maximiliano Ariel Martínez Langoni, en Acta n° 75, folio 75, con fecha 26 de ju-

lio de 2006, en Libro de Requerimientos n° 69, en la que se observó que la firma del requirente difiere con la firma estampada en el formulario 08.-

A fs.21/24 obran acta y planillas de observaciones que dan cuenta de la inspección efectuada el 30 de noviembre de 2007, en el referido Libro de Requerimientos n° 69; con documentación de fs.25/32. Por decreto de fs.34 se dispone el comparendo del notario denunciado, a fin de practicar la notificación correspondiente a la inspección efectuada. El notario se presenta a fs.35 y a fs.38, el 20 de febrero de 2008, solicita prórroga de plazo para efectuar sus descargos; lo que se concede el 25 de febrero de 2008, por el término de quince días.-

Por decreto del 3 de abril del mismo año, se dispone la realización de una pericia caligráfica, respecto de, entre otras, las firmas atribuidas a **Oscar Alberto Roldán y Viviana Norma Adamec**, obrantes en formulario 08 n°18845417, original, duplicado y triplicado (fs.3, 5, y 6) y en el Acta n°241 del Libro de Requerimientos n°69; habiéndose notificado al notario el 10 de abril de 2008 (fs.46). A fs.50/53, obra informe pericial recibido el 5 de mayo de 2008.-

**IV.-** Con fecha 27 de mayo de 2008 el notario Echalecú Goyeneche presenta escrito de descargo a las observaciones efectuadas por la inspección del Libro de Requerimientos n° 69.-

Que a fs.1288 de legajo, por proveído del 17 de abril de 2009, se corre vista al notario Alberto Eduardo Echalecú Goye-

neche (artículo 52 del Decreto Ley 9020), con relación a lo actuado en legajo: inspección efectuada a partir del año 2000 hasta la escritura n°259 del año 2007, e inspección de Libros de Requerimientos para Certificación de Autenticidad de Firmas e Impresiones Digitales números 65, 66, 68, 71, 72 y 74; y en las siguientes Actuaciones: 1) número 25.864/04 caratulada: “Delegación Lomas de Zamora del Colegio de Escribanos comunica irregularidades en Libro de Requerimientos n° 59 – Registro n° 13 del pdo.de Lomas de Zamora”, 2) número 26.141/07 caratulada: “Delegación Lomas de Zamora del Colegio de Escribanos comunica irregularidades en Libro de Requerimientos n° 73 – Registro n° 13 del pdo.de Lomas de Zamora”, y 3) número 26.197/07 caratulada: “Not. Echalecú Goyeneche, Alberto Eduardo s/irregularidades en Libro de Requerimientos n° 69 del Registro de Escrituras Públicas n° 13 de Lomas de Zamora”; lo que fue notificado el 20 de abril del mismo año, según constancia de fs.1293.-

Que con fecha 8 de octubre de 2009, a fs.1402, se llama “Autos para resolver” (art.54 del Decreto-Ley 9020), respecto de lo actuado en legajo y en las Actuaciones citadas precedentemente, lo que se notifica el día 15 de octubre de 2009 según cédula de fojas 1404.-

#### Y CONSIDERANDO:

1.1. Inspección de Protocolos años 2000 a 2007, hasta la escritura 259 del 21 de mayo, folio 544:

**I) Falta firma:** La inspección observó que en la escritura número **372 de 2006** de Poder Especial para venta: “Falta una firma (Otorgante y cónyuge da asentimiento = I firma) (fs. 1015). El notario nada dice en su descargo por lo que no puede saberse cual es la firma faltante. Cabe acotar que la firma de las partes constituye un requisito medular de la escritura. Los artículos 988 y 1001 del Código Civil, establecen que las escrituras deben estar firmadas por las personas que la otorguen, y el artículo 1004 sanciona con nulidad aquellos instrumentos en los cuales falta tan esencial recaudo. La omisión de la firma determina que el instrumento no llega a estructurarse jurídicamente como tal y, en cuanto a su contenido, tampoco existe acto jurídico, ya que no consta la prueba fehaciente de la exteriorización del consentimiento, la objetivación de la voluntad que generó el acto. De allí que en las escrituras públicas luego de su íntegra lectura por el notario, la culminación del acto, sea precisamente la firma de las partes, quedando definitivamente cerrado con la autorización notarial (Conf. González, Carlos E., “Derecho Notarial”. Ed. La Ley, Año 1971, pág. 421/22). Es de recordar que la importancia de este requisito es puesta de manifiesto en la gravedad de la sanción con que la Ley castiga su omisión. La firma acredita no sólo la comparecencia de la persona al acto, sino además su conformidad con los hechos en los que se enuncia documentalmente su participación y, fundamentalmente, con sus declaraciones de voluntad, a punto tal que no queda

obligada si falta la misma. Como dice Spota refiriéndose a la nulidad que consagra el art.1004 del Código Civil “...En esto la Ley ha sido expresa. Esa nulidad, por ser tal, es absoluta e inconfirmable, siendo declarable de oficio por aparecer manifiesta en el instrumento público (art.1004 y 1047)” (Spota, Alberto. Tratado de Derecho Civil Pte.Gral.T.II, Vol.3 pág.578). No compete a éste fuero declarar ni de oficio ni a pedido de parte la nulidad de una escritura o la invalidez de un acto jurídico en ella receptado, pero sí señalar los vicios y defectos de que adolece, siempre que los mismos pudiesen haber devenido tales por la intervención de un notario. Es la actuación de éste la que se observa, es su deficiente aplicación de las normas legales que como técnico en derecho está obligado a conocer, lo que origina su responsabilidad disciplinaria por mal desempeño.-

**2) Falta nota de inscripción: 2.I En el Registro de la Propiedad:** De las **cincuenta y una** escrituras detalladas en los vistos observadas en la primera inspección, de las cuales en treinta y dos se señaló que falta también la nota de expedición de testimonio, el notario no realiza ningún descargo. Por lo tanto no puede saberse si sólo incumplió el artículo 148 inciso 1) y 2) del Decreto Ley 9020 o le faltó cumplir con los artículos 2505 y 3135 y concordantes del Código Civil y artículos 2 y 5 de la Ley 17.801. En la segunda inspección se puntualizaron **sesenta y nueve** escrituras. El notario en su descargo informa la inscripción definitiva de veinticinco escrituras

todas dentro del término legal, y que cuarenta escrituras se encuentra en trámite, sin informar si se encuentran protegidas por lo dispuesto en los artículos 5 y 9 inciso b) de la ley 17.801. No formaliza descargo de las escrituras números **516** de **2005** de Compraventa en la que se señaló: “Falta inscripción por dos de la tres parcelas que se venden” (fs. 1006). En la número **652** de **2006** de Permuta se observó: “Falta inscripción por uno de los dos inmuebles” (fs. 1025). En la número **134** de **2007** de Cancelación de Hipoteca se observó la falta de inscripción (fs.1034) y en la número **259** de **2007** de Aclaratoria en la que se puntualizó: “Falta de inscripción, el notario expresa en el texto que procederá a la misma” (Fs. 1040). La Ley 17.801 a partir de su artículo 5°, implementa un sistema de protección que queda desvirtuado con la falta de inscripción en término. En efecto, los documentos cuya presentación para su toma de razón no se efectúa dentro del plazo de cuarenta y cinco días que establece la ley, carecen de la cobertura registral instituida para garantizar los derechos que en ellos se establecen. Los efectos que produce la inscripción implican precisamente, la oponibilidad del acto respecto de terceros, (art.2505 del C.C. y art. 2° Ley 17.801) y su omisión constituye un perjuicio potencial para las partes. La falta de título debidamente inscripto priva a las partes del documento acreditativo de su derecho, le imposibilita disponer del bien y darlo en garantía, colocándolo en una situación de incertidumbre que puede lesionarlo, pues

en tanto el dominio se mantenga en cabeza del anterior titular, cualquier acción dirigida contra el patrimonio de éste, puede alcanzar a aquél. La Ley Orgánica del Notariado, en su art. 35 inc. 8°, establece como deber a cargo del notario “tramitar, bajo su sola firma, la inscripción en los Registros Públicos de los actos pasados en su protocolo”. Este Juzgado se ha pronunciado reiteradamente en el sentido de considerar al notario plenamente responsable del trámite inscriptorio. En análogo sentido, la jurisprudencia ha expresado: “Es deber de los escribanos extremar las medidas que posibiliten a la brevedad posible, la inscripción del título de dominio de los interesados” (La Ley, 98-397). Coincidentemente con lo expuesto, el Dr. Alterini ha sostenido que: “...el notario que no inscribe temporáneamente un título en el Registro, omite aquellas diligencias que exige la naturaleza de la obligación que asumiera, y por lo tanto, es culpable, máxime que por su carácter de profesional especializado y depositario de una importante misión social, es mayor su deber de obrar con prudencia y pleno conocimiento de las cosas” (Alterini, Jorge; su voto en Cámara Nacional Civil, Sala “C” 5-II-76; “Quiroga, Remedios C/Viale, Victoriana” en E.D. 71-399). El Dr. Héctor Negri, Ministro de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, en fallo relativamente reciente, ha sostenido que “la inscripción registral constituye una condición de eficacia necesaria para que el derecho real pueda producir la plenitud de sus efectos, no obstante que el derecho preexiste al acto de

la inscripción, porque ésta no tiene carácter constitutivo sino declarativo: perfeccionador” (Ac. 56.865, acuerdo del 17-2-98, pub. En D. de J.J. 29-4-98).- **2.2 En el Registro de Anotaciones Personales:** En las inspecciones se observaron con esta anomalía siete escrituras, de las cuales el notario sólo realiza descargo de la número **370 de 2006** expresando: “...se trata de una Cesión de Derechos Hereditarios de Capital Federal por no que no se inscriben el registro respectivo” (fs. II99). Teniendo en cuenta que el notario debe producir instrumentos que den seguridad a las partes intervinientes y no por el contrario que puedan dar origen a un pleito, cuando existan inmuebles en el acervo hereditario entendemos que las cesiones deben ser inscriptas. Ello por lo demás surge del artículo 30 de la Ley 17.801 y de la Disposición Técnico Registral n°216 de 1966. La Ley Registral en el citado artículo, dispone que “El Registro tendrá secciones donde se anotarán ... b) Toda otra registración de carácter personal que dispongan las leyes nacionales o provinciales y que incida sobre el estado o la disponibilidad jurídica de los inmuebles”. Asimismo en reiterados fallos jurisprudenciales se ha sostenido este criterio (entre otros Cámara Nacional Civil, en pleno en fallo del 24 de diciembre de 1979, recaído en autos “Discoli Alberto T. Suc. (La Ley, Tomo A, 1980), que dice: “Para que la cesión de derechos hereditarios que comprende cosas inmuebles sea oponible a terceros interesados debe ser anotada en el Registro de la Propiedad”. En el mismo sentido se

expidió la Cámara Nacional Civil Sala “D” en fallo del 7 de agosto de 1973 (R. del N. 1974, n°733, pág.271).-En el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, vigente la Ley 17.417, se estableció la obligatoriedad de la inscripción de la cesión de herencia en el Registro de la Propiedad, pero al derogarse la citada ley por la Ley 22.231 y conforme al decreto 2080/80, se dejaron sin efecto aquellas anotaciones porque en ese momento no era posible ya que el Registro carecía de legajos personales, distinto al de inhibiciones. Finalmente con la modificación para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires del decreto 2080/80 por el decreto 466 del 5/5/99, quedó redactado el art.137 del decreto 2080 T.O. 1999, de modo tal de ser obligatoria la inscripción de cesiones de acciones y derechos hereditarios anteriores a la registración de la respectiva declaratoria de herederos o testamento. En la Provincia de Buenos Aires, donde el Registro de Anotaciones Personales funcionó sin contratiempos se inscriben regularmente estas cesiones; de lo contrario el autorizante pone en riesgo los derechos de los contratantes por falta de publicidad registral, a la vez que incumple sus deberes notariales.-

**3) Inscripción fuera de término:** Catorce escrituras en el protocolo de los años 2002 a 2006 se señalaron por que la presentación para su inscripción se realizó después de los cuarenta y cinco días que establece el artículo 5 de la Ley 17.801. La Ley 17.801 a partir del artículo citado, establece un sistema de protección para garantizar la inscripción de los actos por los que se

constituyan, transmitan o modifiquen derechos reales sobre inmuebles, que queda desvirtuado con la falta de presentación en término. Efectivamente, los documentos cuya presentación para su registración no se efectúa dentro del plazo de cuarenta y cinco días que establece la ley, carecen de la cobertura registral instituida para garantizar los derechos que en ellos se establecen. Tal falta evidencia grave negligencia del notario, quien al omitir o al cumplir tardíamente el requisito de la inscripción a que se refieren los arts.2505 del Código Civil y 2º de la Ley 17.801 para que se produzca la publicidad y pueda efectivizarse la oponibilidad frente a terceros, pone en peligro los intereses de quienes requirieron su intervención para la formalización de los actos de referencia. La falta del título inscripto en el Registro de la Propiedad, priva a las partes del documento acreditativo de su derecho, le imposibilita disponer del bien y darlo en garantía, colocándolo en una situación de incertidumbre que puede lesionarlo, pues en tanto el dominio se mantenga en cabeza del anterior titular, cualquier acción dirigida contra el patrimonio de éste, puede alcanzar a aquél. Como ya se expreso, este Juzgado se ha pronunciado ya reiteradamente en el sentido de considerar al notario plenamente responsable del trámite inscriptorio. En análogo sentido, la jurisprudencia ha expresado que “es deber de los escribanos extremar las medidas que posibiliten a la brevedad posible la inscripción del título de dominio de los interesados”. (La Ley 98:397). (Conf. La Ley 83:682; J.A. 956-III-119; voto del

Dr. Jorge Alterini en Cámara Nac.Civ., Sala “C”, 5-II-76 en E.D. 71-399). Doy por reproducido en éste punto, todo lo considerado en el anterior. El notario no produjo descargo de esta observación.-

**4) Deficiencia en certificados registrales: 4.I Falta del Registro de Anotaciones Personales: 4.I.I En escrituras de Cesión de Derechos Hereditarios:** Con esta anomalía se señalaron **treinta y dos** escrituras en la primera inspección y ocho en la segunda. En **veintiuna** escrituras de la primera, se puntualiza que se agrega informe de anotaciones personales de fecha posterior por nota. En su descargo el notario informa el número de entrada del certificado y la fecha, que es de los años 2004 a 2006, cuando corresponden a escrituras otorgadas en el año 2000 a 2005, citando en todo los casos la Disposición Técnico Registral 10 de 1982. En las escrituras números **905, 2082, 2165 y 2171 de 2004** y en las números **20, 26, 69, 178 y 435 de 2005** se observó la falta de certificado de Anotaciones Personales por Cesión del Causante, el notario manifiesta en su descargo que agrega informe, pero todos son del año 2006. Con respecto al descargo de la escritura número **905 de 2004** no corresponde lo expresado por el notario ya que a fs. 719 manifiesta: “Agrega Certificado de Informa de Dominio Matriculado (Folio Real) Número 0652337/1 de fecha 12-5-2006, el cual fue solicitado por resolución 10/82”. El notario no realiza descargo de las escrituras **228 de 2001, 517 de 2005** y de las **nueve** escrituras detalladas en los vistos del

año **2006**. Lo expresado precedentemente pone el evidencia que el notario no cumplió con lo dispuesto por la Disposición Técnico Registral n°216 del año 1966 art. 2 in fine y art. 4, que exige certificados por inhibiciones y de no existir cesiones de derechos por el causante para la inscripción de las escrituras de Cesión de Acciones y Derechos Hereditarios. Este último certificado servirá para desestimar la posibilidad de que un heredero pueda, amparado por el desconocimiento de los terceros, disponer varias veces de sus derechos hereditarios a favor de distintas personas.- **4.I.2 En escrituras de transmisión o constitución de derechos reales:** De las **cuarenta y nueve** escrituras detalladas en los vistos, la primera inspección señala que en **diecisiete** escrituras se agregó por nota, certificado de inhibición de fecha posterior. El notario en su descargo lo ratifica, informando el número y la fecha de entrada, de esto surge que la solicitud de los certificados se realizó años después del otorgamiento, (a título de ejemplo: el certificado de la escritura número 12 de 2000 se solicitó en el año 2005 y el de la escritura número 157 de 2000, en el año 2004). La inspección puntualizó la falta de certificado en las escrituras número **277 de 2001**, en las números **685, 779 y 937 de 2002** de Venta y Constitución de Usufructo y las números **224, 226 y 408 de 2005** de Venta, Venta e Hipoteca y Venta de parte indivisa respectivamente. El notario no realiza descargo. De las restantes el notario informa: de la número **753 de 2002**, que agregó el certificado, que es

del año 2004; de la número 927 del mismo año, que anexó los certificados solicitados a la Provincia de Santiago del Estero, sin expresar fecha de los mismos. De las escrituras números **1108, 1632, 1708 y 2051** de **2004** expresa que agregó los certificados, todos expedidos en el año 2006. Mención especial merece la escritura número **1962** de **2004** de Venta por Tracto Abreviado, observada porque faltaban los certificados de inhabilitación de cuatro vendedores y el de cesión a nombre de los causantes, el notario sólo informa que agregó los certificados de inhabilitación de los vendedores, pero nada dice de los de cesión. También es de destacar la escritura número **2083** de **2004** de Hipoteca, la inspección señaló que el Certificado de dominio de fecha posterior está mencionado en el cuerpo de la escritura, además falta el certificado de inhabilitación. En su descargo el notario informa que agregó el certificado de anotaciones personales, que es del año 2006 y con respecto al de dominio dice “solicitado por Resolución 10/82”. En las escrituras del año **2005** se observó: En la número **215** de Venta por Tracto abreviado que faltaba la inhabilitación de un vendedor y el de cesión por el causante, el notario en su descargo dice que agregó el certificado de inhabilitación (vigente) y el otro es expedido en el 2006 por Resolución 10/82. En la escritura número **339** de Venta se señaló que faltaba anexar los dos certificados de inhabilitaciones que menciona, en su descargo expresa que agregó los certificados -por su fecha uno estaba vigente y el otro es de fecha posterior-. En la número

**434** de Venta por Tracto Abreviado se puntualizó que faltaba el Certificado de Anotaciones Personales por el causante; el notario informa que se agregó, pero la fecha es de cuatro meses después de otorgada la escritura, nuevamente cita la resolución 10/82. De las diez escrituras observadas, **nueve** de **2006** y **una** de **2007**, detalladas en los vistos, el notario no realiza descargo. Amerita un comentario especial las observaciones de las siguientes escrituras: En la número **435** de **2006** de Donación, la inspección señala: “Falta C. Inhabilitación de la cónyuge del titular registral, ya que siendo el bien ganancial luego del divorcio ambos son co-disponentes” (fs. 1017). En la número **574** de **2006** de Compraventa del 9 de octubre se observó: “Certificados de Dominio e Inhabilitaciones de fecha posterior (10-10-06, y mencionados con dicha fecha en el cuerpo de la escritura” (fs. 1019). En la escritura número **181** de **2007** de Reversión de Donación se puntualizó: “Falta Certificado de Dominio e Inhabilitación (los pidió como informes)” (fs. 1037).-

En las escrituras relacionadas precedentemente el notario incumplió el artículo 23 de la Ley 17.801 al no solicitar el certificado de Anotaciones Personales por los disponentes de los derechos. Además con respecto a las escrituras con Tracto Abreviado, se debe solicitar un certificado de cesiones de derechos hereditarios por el causante, ya que la falta de éste puede traer aparejada la obligación de responder por daños y perjuicios, además de la responsabilidad disciplinaria del notario autorizante. En fallo de la

Excma. Cámara Segunda de Apelación, Sala Tercera, de La Plata, “M., L.A. C/FISCO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES S/ACCION SUSTANCIAL DE NULIDAD DE COSA JUZGADA, causa 92.628, del I de marzo de 2007, amén de referirse a la inscripción de las escrituras de cesiones de acciones y derechos hereditarios en el Registro de Anotaciones Personales, también se expresó que “Por ello es que, invocándose derechos hereditarios por los accionantes en el juicio expropiatorio que ocupa este proceso, a la hora de verificar “las anotaciones personales” que pudieran pesar sobre la causante que aún titularizaba el dominio...debió consultarse a ese registro o en su caso al expediente sucesorio invocado.”; “Con atingencia a ello debo decir que no puede pretenderse que esas registraciones se efectuaran inicialmente respecto a los inmuebles que involucraban esas cesiones, pues las mismas no contenían la designación de los mismos y por lo cual conforme a lo previsto al artículo 29 última parte del decreto ley II.643 no era factible la registración sobre el asiento del dominio, más si pesaba la ineludible carga que impone el art. 23 de la ley 17.801 de verificar el estado jurídico de los bienes y de las personas registradas, especialmente en este supuesto en que el Fisco adquiriría el dominio de inmuebles tal como fuera ordenado en la resolución de fs. 161 del proceso expropiatorio, lo cual a la postre efectivizó por su parte el cesionario actor conforme se meritara. Y asimismo que en el Registro de la Propiedad de la Pcia. de Bs. As., las únicas

anotaciones personales o de carácter personal que se realizan, son las inhibiciones y la cesión de acciones y derechos hereditarios y unas y otras se vinculan al inmueble, las cuales se efectivizan cuando se inscriben conjuntamente con la declaratoria de herederos, como así había sido dispuesto en el sucesorio, o de lo contrario se anotan exclusivamente por la persona del causante, como aquí sucedió (cfr. Felipe P. Villaro, Raúl F. Bidart “Legislación Registral Inmobiliaria” pág. 35, Editorial Campos Bs. As. 1972). ...Así ha de verse entonces en esas actuaciones, que si bien constan certificados de dominio que se corresponden a la mencionada causante (fs. 107 y 110) debo señalar que en el informe de anotaciones personales sólo se hizo el requerimiento de constancias de “inhibiciones” cuando el propio formulario tiene indicado entre las “anotaciones personales” en rubro aparte la indagación registral de “cesiones de Derechos Hereditarios”, lo cual no se pidió (fs. 93 y 97).”; “Se patentiza de tal modo la evidencia que la omisión deliberada de traer a este proceso al aquí cesionario, imposibilitó a este hacer valer sus derechos los que ya en el sucesorio mencionado, tenían debido reconocimiento mediante la correspondiente inscripción de esas cesiones con relación a los bienes relictos, derechos que le cedieran los codemandados mediante distintos actos escriturarios y que se referencian todos en la cesión hecha mediante escritura que corre a fs. 645/647 y que fue inscripta como ya se dijo en el registro de cesiones hereditarias y oponible por lo tanto por su publicidad,

frente a terceros al tiempo y en el momento de dictarse sentencia en el proceso expropiatorio (arts. 23, 28 y 36 ley 5708; arts. 16, 23, 30 ley 17.801, arts. 15, 16, 29 decreto ley II.643, disposición técnico registral N° 20/1991 de la Dirección del Registro de la Propiedad Inmueble; cfr. Felipe P. Villaro, Raúl E. Bidart “Legislación Registral Inmobiliaria” pág. 34/35).” También Lamber lo ilustra de manera clara al decir: “...Un vendedor por tracto abreviado, pudo haber hecho cesión de sus derechos hereditarios, toda vez que hasta la partición perdura la comunidad hereditaria y el acto es lícito y posible, aunque estuviera dictada la declaratoria de herederos y aun cuando estuviere inscripta. Pero eso no se conoce, y por tanto, a pesar de haber cedido y publicitado la misma, comparece a vender las partes indivisas. El autorizante pidió inhibiciones por él, y salió libre, la venta se hace, y luego se presenta el cesionario que publicitó su derecho y ataca el acto. En la disputa entre los derechos del cesionario inscripto y el comprador de partes indivisas o del todo de ser único heredero, deberá defender su título y le atribuirá responsabilidad al escribano autorizante, que nada tendrá en su defensa, porque fue negligente en la omisión de pedir un certificado de cesiones por el causante, con lo que se hubiera anoticiado del hecho. Probablemente responderá por daños. Si hubiera cumplido con la solicitud del informe hubiera conocido el desplazamiento de los derechos del vendedor mediante cesión y evitado el fraude, o bien, de no haberse inscripto la cesión, le trasla-

dará el problema al autorizante de la misma, porque el tendría un certificado libre. Toda esta serie de conflictos se evita cumpliendo lo que el legislador ha pretendido regular: inscribir las cesiones en el registro de anotaciones personales y solicitar en caso de nueva cesión o de ventas por tracto abreviado el informe respectivo. Ya no se trata de analizar si está o no obligado por el artículo 23 de la ley 17.801. Está obligado por el cumplimiento de los deberes notariales, que exigen asegurar la legitimidad de su intervención (art.35 inc.4, del Decreto Ley 9020).” (Lamber, Rubén A. “Control y fiscalización del protocolo”, Seminario Laureano A. Moreira de la Academia Nacional del Notariado, junio de 2008).- **4.2 Falta Certificados de dominio del Registro: En las escrituras números 14, 51, 52, 75 y 106 de 2001** la inspección observa que el notario agrega por nota certificado de fecha posterior, en tres de ellas en que el notario en su descargo ratifica lo manifestado, de la fecha que informa surge que fueron solicitados en el año 2004 y 2005. De la escritura número **234 de 2001** de Venta por tracto abreviado en la que se señaló la falta del certificado de dominio y de anotaciones personales por cesión del causante, el notario en su descargo expresa que agregó este último -de fecha posterior-, pero nada dice del dominio. Tampoco hace descargo de la escritura número **277 de 2001** con respecto al certificado de dominio faltante. En las escrituras números **13, 14, 241, 252 y 766 de 2002**, la inspección observa que se agrega por nota certificado de fecha poste-

rior, de la ratificación del notario en su descargo se desprende que los certificados se expedieron en el año 2003 y 2004. No realiza descargo respecto al certificado de dominio faltante de la escritura número **892** de **2002** de Permuta y de la escritura número **927** del mismo año expresa que agregó el certificado solicitado a la Provincia de Santiago del Estero, pero sin informar con que fecha. La inspección señala que en la escritura número **133** de **2003**, por nota se anexa certificado de dominio de fecha posterior; en su descargo el notario informa número y fecha, resultando que se solicitó en el año 2004, nuevamente invoca la resolución 10/82. Con respecto al certificado faltante en la escritura **427** de **2003** de Donación de nuda propiedad, nada dice. Con relación a las escrituras del año **2004** en su descargo de las números **2087**, **2098**, **2106** y **2151** expresa que agrega el certificado citado en la escritura. De las números **1108** y **2124** que anexa los certificados pero estos se solicitaron en el año 2006. De los certificados faltantes de las escrituras **161**, **505**, **996**, **1137** y **2116** no formaliza descargo. De las escrituras observadas en el año **2005** el notario expresa que agregó los certificados de las escrituras números **307** y **418** pero del descargo surge que el de la primera escritura estaba vencido, mientras que el de la otra estaba en término. Del certificado faltante de la escritura número **313**, folio 695, el notario informa que “obra agregado al folio 676 de ese protocolo” (fs.723). De las escrituras números **400** y **408** ambas de Venta parte indivisa

en las que se señaló la falta de certificado y de la número **558** de Compraventa en la que la inspección señala: “Se venden tres inmuebles: Falta agregar uno de los tres certificados de Dominio” (fs. 1007), el notario no realiza ningún descargo. Con respecto a las cinco escrituras del **2006** y las cuatro del **2007**, el notario no formaliza descargo.-

En las escrituras mencionadas no se ha cumplido con la obligación que impone el art. 23 de la Ley 17.801, que en lo pertinente dispone: “Ningún escribano... podrá autorizar documentos...sin tener a la vista... certificación expedida a tal efecto...”. Dicha disposición que tiende a proteger al eventual titular de un derecho, permitiéndole conocer, antes de su adquisición, la situación jurídica de los bienes y de las personas, ha sido reiteradamente desconocida por el profesional interviniente. Debe tenerse en cuenta también, que la disposición recordada del art.23 de la Ley Registral no es aislada, sino por el contrario hace a un todo juntamente con los artículos 5, 25 y concordantes del mismo cuerpo legal. Estas normas conforman lo que en doctrina del derecho registral se conoce como principio de prioridad indirecta, que constituye una verdadera reserva o protección para los casos en que éste se haya implementado de acuerdo con la ley. Esto, debe saber el notario, no solamente redundará en beneficio de la seguridad de los derechos de los contratantes, sino que también hace a la responsabilidad civil y/o penal que eventualmente pudiera surgir y, sobre todo, la disciplinaria

que, de todos modos, siempre debe aplicarse en este fuero.- **4.3 Certificados vencidos:** En el año **2001** de las escrituras señaladas el notario expresa: de la número **251** que anexa certificado de Anotaciones Personales de 2005 y en número **252** que agrega dos certificados en Anotaciones Personales uno del año 2005 y otro del año 2001 –vencido- y de la escritura número **261** que incorpora certificado expedido en el año 2006, en las tres invoca la Resolución 10/82. De la escritura número **303** de **2003** el notario manifiesta que agrega certificados de Anotaciones Personales por Inhibición y Certificado de Dominio expedido en el año 2004 por Resolución 10/82. De las escrituras **618** y **754** de **2002**, **440** de **2003** y **492** de **2005** observadas por haberse agregado certificados vencido el notario no formaliza descargo. A lo ya expuesto en los ítem anteriores puede agregarse que la Ley Registral es un plexo jurídico uniforme y, como tal, las normas allí legisladas son concordantes entre sí cuando se trata de un principio de esa disciplina, por ello, como ya se dijo, es preciso invocar el art.24 de la Ley 17.801 que establece los plazos de validez de los certificados solicitados. Por lo tanto fuera de esos plazos, a los efectos de la reserva de prioridad, deben considerarse como no solicitados, por lo que es responsable disciplinariamente.- **4.4 Otras deficiencias:** La inspección señaló distintas irregularidades con relación al pedido y utilización de los certificados registrales, estas se pueden agrupar de la siguiente forma: 1) En las escrituras **89**, **101** y **102** de **2002**

de Compraventa se observó: “El certificado de dominio informa un Dominio solicitado para el Reg. n° 15 (30) con reserva vigente (para compraventa)”(fs. 625). Esto significa que el Notario autorizó la escritura aún habiendo sido anoticiado por la publicidad registral de que existía reserva de prioridad para otro registro notarial y también para efectuar una venta, con lo que su accionar puso en riesgo los derechos de quienes resultaron compradores en su escritura, dejando a la vez abierta la posibilidad de que se efectuaran dos ventas sobre el mismo inmueble, lo que contraría todos los principios que informan su actuación y desbarata todo el andamiaje registral relatado ya en ésta resolución. En su descargo el Notario agrega certificados en la primera y última escritura expedidos con fecha 2004, citando la resolución 10/82. 2) No menciona en la escritura constancias registrales: a) En las escrituras números **396** y **618** de **2002** y **2079** de **2004** en los certificados consta inhibición del vendedor. b) En las escrituras números **33** y **953** de **2003** y **611** de **2006** de los certificados surgen hipotecas vigentes. c) En las escrituras números **40** de **2003**, **1465** de **2004** y **52** y **54** de **2007** los certificados citan derecho real de Servidumbre en la primera y de Usufructo en las restantes, en las del año 2007 la inspección señala que no hace mención en la escritura pero agrega un certificado de defunción del usufructuario. d) En las escrituras números **123** de **2003** y **322** de **2005** los certificados informan embargos, contrariamente en las escrituras números **102** de **2003** y **2083**

de 2004 se han mencionado en el texto de la escritura embargos que no constan en los certificados de fecha posterior agregados al protocolo. e) En la escritura número 45 del I6 de enero de 2006 de Compraventa por Tracto Abreviado se señaló: “De la Matrícula en rubro Titularidad sobre el dominio, surge una Inscrip. Prov. Subasta, presentación del 7-10-05, en Juicio Ejecutivo contra los herederos-vendedores, Juzg. 1º Inst. 101 Sec. Única Cap. Fed. que el Notario no menciona” (fs. 1009). El notario en su descargo sólo expresa que la escritura se encuentra pendiente de inscripción. Es claro que si a los vendedores de su escritura les fue subastado el bien cuyo dominio pretendieron luego transferir, largo, azaroso y tal vez de imposible cumplimiento sea el final de dicho trámite inscriptorio, ya que quienes dispusieron del dominio habían perdido la titularidad del mismo en aquella subasta. 3) En las escrituras números I70 y 657 de 2003, la primera de Venta de Parte indivisa y en la otra de Aporte de inmueble a Sociedad Anónima, solicita informe de dominio. En su descargo de la número I70 agrega certificados expedidos en el año 2004 (cita Resolución 10/82) 4) En la escritura número I264 de 2004 se agrega certificado de dominio sin informar. El notario expresa que anexó certificado, este se expidió en el 2006. 5) En la escritura número I540 de 2004 se observó: “No surge del Dominio que agrega la posesión Ley 24.374 de la cedente (le falta una hoja).El notario en su descargo dice que agrega la hoja faltante. 6) En las escrituras números

5, 52 (folio 121) y 52 (folio 123, ya que repite número de escritura) de 2006 esta mal citado el número del certificado de Anotaciones Personales de cesión por el causante en la primera y el de inhibiciones en las otras. Con las omisiones apuntadas precedentemente el notario incumplió una vez más con lo dispuesto por el artículo 23 de la Ley I7.80I en su segunda parte: “Los documentos que se otorguen deberán consignar el número, fecha y **constancias** que resulten de la certificación”. La “ratio legis” de tal exigencia es la misma que fundamenta la obligación de solicitar la certificación: hacer conocer a los adquirentes la situación jurídica de los bienes. Si la certificación se pide, pero no se vuelcan en el texto los gravámenes informados, no hay certeza de que el adquirente los conozca.- En las otras deficiencias señaladas como escrituras con certificados en la que se informa una reserva de prioridad para otro registro, el notario no tuvo en cuenta que debió, en primer lugar, solicitar él los certificados con reserva para su registro, y en segundo lugar, obtener del notario solicitante de los anteriores la expresa constancia, inserta por nota en los mismos, de que no serían utilizados. Con respecto a las escrituras en que es transmite el dominio existiendo inhibición de un vendedor, el notario no ha tenido en cuenta que la inhibición es una medida dispuesta por un Juez cuando se desconoce la existencia de bienes que puedan ser embargados, y cesará cuando se presenten bienes para que se pueda trabar esa medida cautelar (art.228 C.P.C. y C.), es decir que con su proceder desvirtúa la resolución ju-

dicial y autoriza un acto en desmedro de los acreedores que obtuvieron tal medida.-

Tratamiento especial merece la recurrente mención del Notario a la Disposición Técnico Registral IO del año 1982, que no constituye justificación ni dispensa de las faltas cometidas. En efecto, la norma en cuestión sólo fija un criterio de tratamiento por parte del Registro de la Propiedad respecto de los documentos notariales que se pretenden inscribir, mediando la falta o pérdida de vigencia al momento del acto, del certificado previo, exigido por el artículo 23 de la Ley 17.801, es decir que legisla para la patología, y de ninguna manera habilita al Notario a autorizar escrituras sin cumplir con la obligación legal de tener a la vista los certificados, como así lo manda el artículo citado y la ley notarial.

### 5) Deficiencias en documentación:

**5.1 Falta documentación habilitante:** De las doce escrituras puntualizadas en el año 2000 el notario realiza descargo de solamente de cuatro y son las siguientes escrituras: número **128** anexó en el Acta n° 23 faltante; número **395** agregó el Poder General Amplio omitido; en las números **458** y **459** anexó Acta de Asamblea (2I-6-00) y Reglamento de Copropietario Consorcio "Altamar". En el protocolo de año 2001 se observaron **once** escrituras el notario realiza descargo de cinco, son las siguientes: la número **261** agregó fotocopia de Acta de Asamblea General Extraordinaria y Acta de Directorio faltantes; la número **386** anexó el Acta de Directorio número 7; la número **389** la inspección señala: "No surge

de la Docum. que agrega, en que carácter interviene el compareciente que dice representar a la S.A. extranjera compradora" (fs. 621). El notario a fs. 710 manifiesta "De la documentación agregada surge que el compareciente interviene en su carácter de Organizador de la Sociedad de Responsabilidad Limitada denominada "...". Por lo que adjunto fotocopia de la misma". Esto último no lo realiza. De la escritura número **438** agregó el Acta de Asamblea y el Reglamento "Consortio Altamar" y de la número **519** adjuntó fotocopia del Acta de la que surge representación como apoderado de la Unión Transitoria de Empresas. Son catorce las escrituras observadas en el año 2002, y el notario solo informa que agrega documentación faltante de seis escrituras: en la número **378** anexó fotocopia de Estatuto Social. En la número **477** trato Social, Escritura complementaria y Actas de Asamblea y Directorio; en la número **488** de Cancelación, incorpora el Poder General Amplio del Banco Nación; en la número **531** de Rubrica de Libro de Consorcio de Propiedad Horizontal, incorpora fotocopia del Reglamento; en la número **751** de Protocolización anexa el Poder General de Administración y Disposición y en las números **580** de Poder General y **816** de Modificación de Estatutos de Sociedad Anónima agrega las Actas de Asamblea General Ordinaria correspondientes, señaladas como faltantes. En el año 2003 se puntualizaron quince escrituras, el notario sólo hace descargo de **siete**. De las escrituras **118, 319, 438, 572, 576** y **678** informa que agre-

go fotocopia de la documentación correspondiente para acreditar la representación y en la **925** dice que anexó Modificación de Contrato y el Acta de asamblea. De las doce escrituras observadas en el año **2004**, formaliza descargo sólo de siete. De las escrituras **2, 430, 604, 1049, 1485, 1588 y 1962** expresa que agregó fotocopia de las Actas y poderes citados pero que se omitieron anexar. En el protocolo del año **2005** se puntualizaron veintinueve escrituras y el notario solo realiza descargo de **siete** y son las siguientes: de las números **13, 40, 182 y 392** expresa que agregó el Contrato Social respectivo y de las números **85 y 174** que anexó el Acta de Directorio faltante. De la número **545** en la que inspección señaló que faltaba el Contrato Social y el Poder general de la Sociedad Anónima vendedora y el Poder General de uno de los compradores, el notario a fs. 1195 expresa que agregó los poderes pero nada dice del Contrato Social. En el protocolo del año **2006** son **veinticinco** las escrituras observadas, el notario realiza descargo sólo tres: en la número **154** expresa que agrega el poder de la vendedora; en la número **187** que se adjunta fotocopia debidamente autenticada de la emancipación y de la número **632** que se anexa Contrato Social y Poder General Amplio de Administración y Disposición. **Cinco** son las escrituras señaladas en el año **2007** y el notario no realiza descargo.

La gran cantidad de escrituras detalladas en los vistos que se observaron por deficiencias en cuanto a la omisión de acreditar, tanto la representación invocada por personas físicas

como la existencia legal de personas jurídicas cuya representación se atribuye a los comparecientes, el carácter que estos invocan y sus facultades para otorgar el acto, ya que falta anexar al protocolo los poderes u otros documentos habilitantes, de las cuales el notario no formaliza descargo, pone de manifiesto que no ha tenido en cuenta lo establecido por el artículo 1003 de Código Civil y por los artículos 156 del Decreto Ley 9020 y 35 incs. 3 y 4 de este último ordenamiento legal. Si bien las deficiencias que afectan las escrituras pueden ser subsanadas mediante actos ratificatorios o confirmatorios, mientras éstos no se efectúen están supeditadas a la amenaza de la ineficacia del acto que contienen (Conf. Cám. Nac. Civil, Sala “B”, 17-9-1970, E.D. 2-11-71: “...el contrato celebrado a nombre de otro, careciendo de la debida representación es de ningún valor...”). Es de aplicación al caso el artículo 1161 del Código Civil. Por otra parte, debe señalarse que si en el acto instrumentado se invoca una representación, es en el respectivo documento, y en el momento de su otorgamiento cuando corresponde acreditarla; y que, independientemente de su posterior subsanación o no, la falta disciplinaria quedó configurada desde el momento en que la inspección señalara la ausencia de los documentos que se citan o la omisión de relacionarlos debidamente en su texto. **5.2 No acredita vínculo:** De las **diecinueve** escrituras detalladas en los vistos el notario realiza descargo solamente de **diez** escrituras. De las escrituras de Constitución de Bien de Familia números **287 de**

2001; 344 de 2002; 429 de 2003 y 42, 375 y 582 de 2005 expresa que agrego las partidas de matrimonio y nacimiento para cumplir con lo dispuesto en los artículos 36 y 43 de la ley 14.394. De las escritura números 196, 733 y 853 de 2002 y 427 de 2003 informa que anexó las partidas de nacimiento para acreditar la patria potestad. Lo cierto es que incumplió lo que establecen los artículos 1003 del Código Civil y 156 del Decreto Ley 9020, y el artículo 35 inciso 4 del mismo ordenamiento legal.

**5.3 Otra documentación:** Treinta son las escrituras señaladas en el protocolo de los años 2001 a 2007 por haber omitido el notario anexar distinta documentación que hace a la estructura del documento y que en los respectivos textos dice adjuntar. El notario formaliza descargo informando haber agregado la documentación sólo de trece escrituras y son las siguientes: número 622 de 2002; los números 2, 295, 362, 1632 y 2050 de 2004; la número 294 de 2005 y las números 107, 557, 627, 652 y 708 de 2006. Independientemente de las consecuencias que pudiera tener con respecto a la validez del instrumento, que en estos casos no parecería verse afectada por la falta de la documentación, cabe concluir que si en el texto manifiesta haberlo agregado para acreditar las diferentes constancias enunciadas, debe necesariamente hacerlo.

**5.4 Otras deficiencias:** La inspección observó las siguientes: En la escritura número 169 de 2006: “Otorga una S.A., según la documentación que agrega la representación legal y el uso de la firma social es CON-

JUNTA de Presidente y Vicepresidente del Directorio. Compareció sólo el Presidente”. El notario nada dice al respecto, por lo que se incumplió con los artículos 1003 y 156 del Decreto Ley 9020 por ser insuficiente la representación. En las escrituras números 361 de 2006 y 13 de 2007 que siendo la Sociedad Anónima vendedora extranjera, con sucursal en el país, falta agregar la inscripción de la misma en Inspección General de Justicia. El notario no realiza descargo, poniéndose en evidencia que no tuvo en cuenta lo dispuesto por el artículo 124 de la ley 19.550.-

**6. Falta legalizar:** Con esta anomalía se puntualizaron diez escrituras, el notario hace descargo de cinco escrituras: los números 686 de 2003; 228, 372 y 1988 de 2004 y 272 de 2005. Si bien la autenticidad es de la esencia del instrumento público, cuando éste debe ser presentado fuera de los límites del territorio de la autoridad estadual que lo produce, “se hace necesario que se certifique o explicita tal veracidad exterior formal, para que los eventuales receptores de los mismos tengan la seguridad de que quien figura como emisor y autor del documento, estaba en ejercicio efectivo del poder fideiuciario (y por ende revestía la condición de oficial público) al momento de autorizarlo” (Saucedo, Ricardo Javier, “Legalización de Documentos Notariales” en “Tratado de Derechos Notarial, Registral e Inmobiliario”, Ed. Ad Hoc.1998, tomo II, página 1070). Cabe señalar que la legalización es indispensable para todo instrumento público expedido fuera de la

jurisdicción en que deba hacerse valer. La primera legalización se realiza cuando el documento debe circular dentro del país. La legalización opera en torno a la autenticidad externa de los instrumentos públicos en general y de los documentos notariales en particular (Adriana Abella, Derecho Notarial, derecho documental, responsabilidad notarial, Ed. Zavalía, pág.319).

**7) Deficiencias en salvados: 7.1 Falta salvar:** De las diez escrituras observadas las números **484 de 2001; 362 de 2004; 499 de 2005; 52 y 54 de 2007** la omisión era en la fecha y en la escritura número 104 de 2005 en el precio, es decir en partes esenciales de la escritura. El notario de las números 499 de 2005 y 54 de 2007 expresa que involuntariamente lo omitió, hecho que no volverá a suceder.- **7.2 Salvo incompleto o insuficiente:** Se señaló en las escrituras números **64I de 2003; I337 de 2004; 88 y 216 de 2006**, el notario realiza descargo de las dos últimas diciendo de la primera “ que omitió salvar de forma completa, hecho que en el futuro no volverá a suceder” y de la otra que “ que no realizó el salvado completamente por cúmulo de trabajo” (fs. 1197 y 1197 vta.), lo que no es aceptable.- **7.3 Salvo sin respetar renglones y sobre firmas:** Con esta anomalía se puntualizaron las escrituras **284 y 360 de 2000 y 30 de 2001**. El notario no hizo descargo.- **7.4 Mal salvado:** En la escritura número **54I de 2005**, se señaló: “Salva con otro número el sobre raspado del D.N.I. de la apoderada del vendedor” (fs. 1007). El notario nada dice al respecto. En la escri-

tura número **35** se observó: “La apoderada de los vendedores comparece por si y por 7 hijos, luego de consignar todos los datos personales de uno de ellos, el Notario los testa y al final en el salvado consigna: Testado “...” Vale. Qué es lo que se entiende, qué ese hijo también fue representado?” (fs. 1009). En su descargo a fs. 1197 expresa: “El escribano autorizantes omitió anteponer la palabra NO a la palabra Vale, por lo que el hijo que fue testado no fue representado en ese acto” En la escritura número **536 de 2006** se puntualizó: “Tiene un salvado (relacionado con un embargo), que no corresponde a esta escritura” (fs.1018). El notario no realizó descargo.-

Todas las observaciones detalladas configuran un cuadro de serias irregularidades en cuanto a la observancia del requisito exigido por los artículos 1001 y 989 del Código Civil y por el artículo 138 del Decreto-Ley 9020. Dispone el primero de los preceptos mencionados que: “El escribano debe... concluida la escritura...salvando al final de ella, de su puño y letra, lo que se haya escrito entre renglones y las testaduras que se hubiesen hecho”. El Decreto Ley 9020, complementado el artículo antes citado explícita claramente que “El notario salvará de su puño y letra al final, antes de su firma y de los comparecientes, por palabras enteras, lo escrito sobre raspado y enmiendas, testaduras, interlineados y otras condiciones introducidas en el texto del documento”. Las graves consecuencias que el incumplimiento de dicha obligación acarrea al instrumento están determinadas en el art.989

del Código Civil, que establece: “Son anulables los instrumentos públicos... cuando tuviesen enmiendas, palabras entre líneas, borraduras o alteraciones **en partes esenciales**, como la fecha, nombres, cantidades, cosas, etc., no salvadas al fin”. Del texto de las disposiciones antes citadas, surge claramente en qué momento debe cumplirse con el requisito legal: antes de la firma del documento. El ya citado art.1001 del Código de fondo, dice que el escribano debe leerla a las partes, “salvando al final de ellas...”; y ese momento es, precisamente, después de la lectura, lo que permite advertir las correcciones efectuadas en el instrumento y antes de las firmas de los otorgantes, que pueden así conocerlas. A ello cabe agregar que para dar cumplimiento a tal requisito, deben respetarse los renglones que marca el folio de protocolo (artículo 94 Reglamento Notarial). La exigencia que impone al notario nuestra legislación está encaminada a garantizar la veracidad del propio instrumento. Si tal requisito no se ha cumplido, o se lo ha hecho en forma deficiente, las anomalías que ofrece el instrumento en partes esenciales plantean la presunción de incertidumbre del contenido instrumental.-

Justificadas y explicables las previsiones legales, ya que contribuyen a dotar de seguridad al instrumento. Como bien dice Neri, “...un instrumento público que tiene enmiendaturas sobre partes esenciales no salvadas de puño y letra del notario es un instrumento que no inspira confianza alguna, ni puede servir de prueba aunque las firmas que contenga sean reconocidas,

pues la falta de salvedad de las correcciones equivale a negarles virtualidad...” (Neri, Argentino I., “Tratado teórico y práctico de Derecho Notarial”, T.3, pág.689). En este sentido, es sumamente explícito el criterio sustentado por la Excma.Cámara Nacional Civil, Sala F., en sentencia de fecha 30-3-1971 (publicada en Rev.del Notariado n° 720, año 1971, pág.2210) que expresó: “Si bien no existe una norma legal expresa que establezca la forma en que deben salvarse las entrelíneas, excepto la obligación misma de salvarlas al final de la escritura (art.1001 del Código Civil)” es “indudable que no puede hacerse con otro interlineado. Es decir que si toda la escritura pública debe llevar obligatoriamente todos los renglones del folio de protocolo, el salvado hecho de puño y letra por el escribano, debe seguir la misma norma, o sea ser escrito regularmente sobre los renglones siguientes al cuerpo de la escritura...”. Como ya se ha dicho, la exigencia que impone al notario nuestra legislación está encaminada a garantizar la veracidad del propio instrumento, por lo que deben extremarse los recaudos para que las correcciones contenidas en el texto queden salvadas claramente con anterioridad a la firma del respectivo documento.

**8) Escrituras antedatadas:** El notario Echalecú Goyeneche ha instrumentado ocho escrituras cuyas fechas de otorgamiento son anteriores a la adquisición de folios en que fueron redactadas. Ello ocurre en el año **2001** con las escrituras números **502, 503, 504, 505, 506, 507, 508 y 509** todas de fecha 15 de noviembre que fueron

instrumentadas en folios adquiridos el 16 del mismo mes y año. De lo expuesto resulta, sin lugar a duda, que las fechas que figuran en dichas escrituras, no son las reales de su otorgamiento, dada la imposibilidad material de redactarlas en folios que aún no se encontraban en su poder, o sea se antedataron las mismas, alterando de esa forma un elemento fundamental para la validez del instrumento. Así surge de nuestra legislación de fondo, que en muchas de sus disposiciones considera la fecha como requisito esencial. Tal lo dispuesto en los artículos 989, 1001, 1004 y 1005 del Código Civil. Al respecto Salvat, al hablar de simulación se refiere a la fecha y dice que en el caso en que se da al acto una fecha anterior o posterior a la de su celebración, la misma no es verdadera (Salvat, Raymundo, Derecho Civil. Pte.Gral., T.II n° 2507, ap.c) pág.645). Antedatando las escrituras públicas se derrumba una de las cualidades principales del instrumento: su fecha cierta. Hay falsedad ideológica si no se respeta estrictamente ese recaudo, pues es una de las manifestaciones del autorizante amparadas por la cobertura de la fe pública. Como dice Manzini, citado por Spota: “Cuando el autor del documento se halla obligado por una norma del Derecho Objetivo, o por un deber funcional a la veracidad, el instrumento por él elaborado, para responder al fin probatoria en vista del cual se ha dispuesto la tutela penal, debe ser aparte de genuino, también verídico. Si el documento es genuino, pero no verídico, el documento es conceptualmente, es decir ideológicamente

falso” (Spota, Alberto G. Ob. Cit. T.I V. 3 (7) pág. 454. La falta es de tal gravedad que es imposible no remarcarla. Por otra parte, el nacimiento o extinción de numerosos derechos u obligaciones depende de la fecha en que se formalicen los actos jurídicos que los originan. “Solo en la escritura pública podemos tener la certeza de que la fecha de ella es rigurosamente exacta y los efectos que de esta virtud excepcional pueden producirse, son innumerables y valiosísimos.” (González, Carlos Emérito “Derecho Notarial” Ed.La Ley, 1971, pág.320). Como expresa Neri: “La fuerza jurídica de la fecha se revela a través de diversas circunstancias: 1)Es de esencia de todo instrumento público, determina el tiempo de su otorgación y guarda estricta relación con el orden cronológico de ubicación dentro del protocolo; 2)Preconstituye una prueba de capacidad o incapacidad civil de los otorgantes y de los testigos partícipes; 3)Permite abrir juicio acerca de la falsa mención del estado civil de las personas comparecientes al acto; 4) Asegura la ejecución, la adquisición o la resolución de un derecho; 5)Limita la pretensión de aplicación de la ley en el supuesto de un cambio de ellas; 6)Tiene conexión entre el mandante y el mandatario (artículo 1961), respecto de los actos privados que ejecutó este último; 7)Reviste valor, en sentido negativo, cuando es denunciada como falsa etc.” (Neri, Argentino I. “Tratado Teórico Práctico de Derecho Notarial”, 1970, tomo 3, pág.3471, conforme Sentencia de este Juzgado de fecha 23 de septiembre de 1982 en legajo Registro

Nº6 del Partido de Necochea entre otros).-

**9) Orden cronológico alterado:** La inspección observa en las escrituras números **383, 384 y 385** de fecha 7 de julio de **2006**: “En estas tres últimas escrituras si bien cada una tiene nota de “no paso”, efectos tienen y hay un error en fecha: la última escritura otorgada Fº 776 Nº 382 del 14-7-06 y escritura posterior otorgada Fº 786 Nº 386 del 14-7-06” (fs.1016). En su descargo de fs. 1199 vta. expresa: “El autorizante al anular la escritura y quedar sin efecto, omitió arreglar la fecha, hecho que no volverá a suceder”. Se puntualizó también que la escritura número **53 de 2007** es del 5 de febrero, y las números 52 y 54 (anterior y posterior) son del 6 de febrero. El notario no hizo descargo. Tan imprescindible es la determinación expresa de la fecha, que nuestro codificador ha fulminado con la máxima sanción a la escritura que tuviese alterado el orden cronológico (art. 1005 del C. Civil). Amerita recalcar que la misión del notario es dar, con los actos que autoriza, la máxima seguridad a los negocios pactados entre sus requirentes, entregando un “opus” que esté exento de controversias; de allí surge la plena responsabilidad disciplinaria que incumbe juzgar en estos estrados. Al respecto se da por reproducido todo lo expresado en el ítem anterior.-

**10) Orden numérico alterado:** La inspección señaló esta anomalía en las siguientes escrituras: **I68 bis de 2000; I5 bis y I19 bis de 2001 y 488 bis y 500 bis de 2002**. En el protocolo del año 2006 se detectó la existencia de dos escrituras con el

número 52 (folios 121 y 123). En la escritura número 245 de 2007 se observó: “Repite número de escritura (Esc. Anterior Nº 245 Fº 510 del 15-5-07)”. Lo cierto es que estas irregularidades ponen de manifiesto la falta de control con que han sido llevados los protocolos, en clara trasgresión con lo preceptuado en el art. 146 del Decreto Ley 9020.-

**11) Deficiencias en escrituras de Emancipación:** En la escritura número 216 de **2001** la inspección señaló “Emancipan a una persona que nació el 7 de marzo de 1980 (o sea que es MAYOR DE EDAD)” (fs. 619). En las escrituras números **627 de 2006; 213 y 463 de 2007** la inspección observó que los menores emancipados no tenían 18 años. El notario no hace descargo. Con su proceder se pone de manifiesto que el notario no tuvo en cuenta lo prescripto en el artículo 131 de Código Civil y la falta de estudio en ver si se cumplen lo requisito exigido por la ley.-

**12) Falta causa de firma a ruego:** De las **veintitrés** escrituras observadas por la anomalía del epígrafe, detalladas en los vistos el notario no formaliza descargo. Que en estas escrituras donde algún otorgante ha puesto la impresión digital, no se hace mención al motivo por el que no puede firmar, contraviniendo el art. 157 del decreto Ley 9020/78 que establece como obligación del notario “para el caso de que alguno de los comparecientes no supiese o no pudiese firmar, además del cumplimiento de las normas del Código Civil, relativas a la firma a ruego, **dejar constancia de la causa**

del impedimento y hacerle estampar al pie de la escritura la impresión digital del pulgar derecho y en su defecto la de cualquiera que identificará”.-

### **13) Deficiencias en testamentos: 13.1.**

**Falta Inscripción:** Se puntualizaron las escrituras números **284 y 484 de 2005** por carecer de nota de inscripción. Al no haber realizado descargo el autorizante, no puede saberse si las inscribió y omitió colocar la nota a la que hace referencia el art.148.I.2) del Decreto Ley 9020, o carecen de inscripción, incumplándose, en este caso, con la obligación que emana del artículo 181 del Decreto Ley 9020 que reza en su parte pertinente: “Es obligación de los notarios de la Provincia, el comunicar al Registro con su firma y sello... el otorgamiento de todo testamento por acto público...dentro de los treinta (30) días del hecho respectivo...”. La obligación de la inscripción se reafirma con lo dispuesto por la Ley 11.511, modificatoria -entre otros- del artículo 724 del C.P.C y C., que establece que al iniciar el proceso sucesorio, “...en todos los casos se oficiará al Registro de Testamentos del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, quien deberá informar sobre la existencia de testamentos u otra disposición de última voluntad.- **13.2. Inscripción fuera de término:** Fue observada la escritura número **445 de 2005**, por haberse inscripto fuera del plazo de treinta días que establece el art.181, citado precedentemente. Acerca de esta irregularidad, el notario no efectuó descargo. Rige también respecto de las omisiones puntualizadas en estos dos últimos

rubros, la obligación genérica que, entre los deberes del notario, enuncia el art.35 inc.8, del Decreto-Ley 9020.- **13.3. Firmas de más:** Otra irregularidad detectada en las escrituras que receptan Testamentos, se pone de manifiesto en las números **484 de 2005 y 233 de 2006**; en la primera hay cuatro comparecientes y cinco firmas; en la segunda hay una firma de más, que correspondería a la instituida heredera. La existencia en una escritura de firmas que no corresponden a personas intervinientes en el acto, si bien no afecta al instrumento en su validez, constituye sí un serio descuido atribuible al autorizante, precisamente en el momento culminante del proceso escriturario, cual es la suscripción del documento; y demuestra por sí sola -una vez más- la falta de control y negligencia con que el notario ha llevado el protocolo a su cargo.- **13.4. Falta fe de conocimiento de los testigos:** En las escrituras del año **2006** números **549, 691 y 692** se ha detectado esta irregularidad, ya que el notario justificó su identidad por el procedimiento establecido en el artículo 1002 inciso c) del Código Civil, texto según Ley 26.140. El artículo 3699 del citado ordenamiento establece que “Los testigos deben ser conocidos del escribano...” y, caso contrario, el notario “...puede exigir antes de otorgar el testamento, que dos individuos aseguren la identidad de sus personas y la residencia de ellos.”; por lo que no se aplica para justificar la identidad de los testigos la exhibición de documento idóneo. En su descargo dice el notario que faltó mencionar la fe de conocimiento de los testigos

por haberse borrado involuntariamente del archivo de la computadora; es decir que conocía a los testigos, pero por error no lo vuelca en el texto escriturario; lo que pone de resalto su descuido en la facción de los documentos que autoriza.- **13.5. Otras deficiencias:** Acerca de las observaciones que se detallarán a continuación, el notario no hizo descargo: Escrituras números **442 y 443 de 2000** –Aclaratorias de revocación de testamentos- se otorgan para “subsana” escrituras de Revocación de Testamento, autorizadas por el mismo notario, en las que no comparecieron testigos. El artículo 3827 del Código Civil establece que: “El Testamento no puede ser revocado sino por otro testamento posterior, hecho en alguna de las formas autorizadas por este Código”. Es importante destacar que si la revocatoria del testamento se hizo por escritura pública deben cumplirse los mismos requisitos que se exigen para el otorgamiento del testamento, entre los que se encuentra la presencia de tres testigos residentes en el lugar (artículo 3654 del Código Civil). Las escrituras autorizadas con tal omisión están viciadas de nulidad, atento lo dispuesto por el artículo 986 de la ley de fondo y por consiguiente no cabe la posibilidad de autorizar una aclaratoria, se debió otorgar una nueva escritura. Si el notario quiso autorizar nuevamente las escrituras de revocación, se contradice con el final de las aclaratorias, donde especialmente ratifica las escrituras viciadas de nulidad. Asimismo se observó que en las Aclaratorias no se da fe de que la otorgante se encuentre en pleno uso de

sus facultades mentales. Tampoco los testigos dicen haber visto y oído a la otorgante al momento de la revocatoria. A fs.663 y fs.666 obra fotocopia de las escrituras observadas.- Escritura número 510 de 2000 –Protocolización de Testamento ológrafo: falta agregar el Testamento que se protocoliza, solo agrega copia simple, sin firma del Juez. El art.740 del C.P.C. y C. de la provincia dispone: “Si los testigos reconocieren la letra y firma del testador, el juez rubricará el principio y fin de cada una de las páginas del testamento y designará un escribano para que lo protocolice.”. Protocolizar es anexar al protocolo, incorporar materialmente un documento para que forme parte de él, es la inserción del mismo. El art.1003 del Código Civil dispone: “... El documento a protocolizarse será entregado al escribano público que haya de realizar la diligencia, para que lo **agregue a su protocolo**, mediante un acta...” y el art.162 del Decreto Ley 9020, en su inciso 2º, dispone: “2. Se **agregarán al protocolo el documento** y en su caso, las actuaciones que correspondan”. Por lo que la anexión de copia simple, no es protocolización. Escritura número **175 de 2005** –Testamento-: se observó que comparecen ambos cónyuges a otorgar Testamento en el mismo acto e instrumento, falta nota de inscripción. Con la autorización de esta escritura el notario transgredió la prohibición expresa del art.3.618 del Código Civil, que establece: “Un testamento no puede ser hecho en el mismo acto, por dos o más personas, sea en favor de un tercero, sea a título de disposición recíproca y

mutua.”.- Con las anomalías descritas se pone de manifiesto que el autorizante no ha tenido en cuenta que, si objetable es la inobservancia de las formas notariales en la instrumentación de cualquier acto jurídico, mucho más lo es en materia testamentaria, en la que las solemnidades son impuestas por la ley bajo pena de nulidad. Es imprescindible que el notario que lo recepta documentalmete extreme los recaudos a fin de producir un acto jurídicamente eficaz.-

**14) Deficiencias en Poderes Irrevocables: 14.1.Sin negocio Base:** Fueron puntualizadas un total de cuarenta escrituras, según se detalló en los Vistos, en las que falta uno de los requisitos exigidos por el art.1977 del código de fondo, que dice: “El mandato puede ser irrevocable siempre que sea para negocios especiales, limitado en el tiempo y en razón de un interés legítimo de los contratantes o un tercero. Mediando justa causa podrá revocarse.”. El notario Natalio Pedro Etchegaray, en “Escrituras y Actas Notariales”, pág.138, refiriéndose a los requisitos del Poder Irrevocable, sostiene que: “...Negocio base es el que debe estar concluido como tal, con sus elementos esenciales específicos (sujetos y objeto) perfectamente determinados o determinables, y con sus elementos naturales (modalidades) debidamente aclarados. Negocio concluido o acordado entre las partes no quiere decir negocio cumplido, ya que justamente para asegurar el cumplimiento es que se da la representación irrevocable. La exigencia legal de un negocio especial torna inadmisibile el otorgamiento de una representación

general irrevocable”. Tal requisito no fue tenido en cuenta por el autorizante. Mención especial merece la escritura número **51 de 2006**, en la que, además de no surgir el negocio que justifique la irrevocabilidad, el otorgante faculta a su cónyuge para vender el inmueble “incluso ponerlo a su propio nombre”, ignorando la prohibición expresa del art.1358 del Código Civil: “El contrato de venta no puede tener lugar entre marido y mujer, aunque hubiese separación judicial de los bienes de ellos.”. El notario no hizo descargos con relación a estas observaciones; excepto acerca de las escrituras números **274 y 416 de 2006**, de las que aclaró que si bien el encabezamiento dice “irrevocable”, se usaron como Poderes Especiales; descargo que no es atendible ya que se contrapone no sólo con la preceptiva legal a la que se ha hecho referencia, sino también con el fin requerido por los otorgantes, ya que para llegar a interpretarlo, habría que realizar gestiones y probanzas a posteriori que desvirtuarían la certeza que “per se” debe emanar del acto otorgado (Conf. sent. del 26-8-93. Leg. Reg. Nº10 de Tres Arroyos); el poder irrevocable que no reúne las características de tal, no puede ser utilizado como poder común, salvo el caso en que expresamente así se lo indique en el momento del otorgamiento.- **14.2. Otras deficiencias:** Se puntualizaron las escrituras números **493 de 2000 y 31 de 2002**, las que según su epígrafe son Poderes Irrevocables, pero por su contenido son Poderes Generales Amplios de Administración y Disposición, por lo que no encuadran en

las características de la irrevocabilidad. Asimismo se observó la escritura número **522 de 2002** de Sustitución de Poder Irrevocable: el Poder que se sustituye tiene plazo vencido, y no tiene cláusula que permita utilizarlo como Poder simple. Cabe recordar que el art.1960 del Código Civil dispone: “Cesa el mandato por el cumplimiento del negocio, y por la expiración del tiempo determinado o indeterminado porque fue dado”. Esta disposición forma parte del Capítulo V, Título IX (Libro II, Secc. III), dentro del cual está contemplada la figura del “poder especial irrevocable”. Afirma Spota, refiriéndose concretamente a esta figura jurídica que “...hemos de entender que ese poder irrevocable sólo se extingue por agotamiento del objeto del mandato, o por remoción del mandatario en virtud de “justa causa”, o por extinguirse el lapso de vigencia del poder, ya que debe ser “limitado en el tiempo”, como lo dispone la norma que consideramos (art.1977)”, y que “La extinción de la vigencia del acto de apoderamiento adviene por el vencimiento del lapso durante el cual rige el poder (art.1960)...” (Spota, Alberto G. “Instituciones de Derecho Civil”. Volumen VIII Ed.Depalma, 1983, pág.81 y pág.173 respectivamente). En el mismo sentido se expresa Etchegaray: “Interpretando el actual artículo 1977 y el sentido del agregado referido a la limitación en el tiempo, entendemos que dicha mención no es esencial en el instrumento de poder y puede surgir perfectamente de las constancias del negocio base, y en su caso, se podrá obtener judicial-

mente invocando los principios generales. Sin embargo, si se menciona el plazo en el poder, el vencimiento de dicho término ocasiona la imposibilidad de su utilización posterior, sin que pueda interpretarse que continúa como poder común, ya que en ningún momento se tomó como tal, como derivado de un mandato, sino como la figura jurídica del poder irrevocable, que, como estamos sosteniendo, es autónoma e independiente del mandato” (Etchegaray, Natalio P. “Esquemas de Técnica Notarial”. Colección Esquemas 1982 pág.54).- **14.3. Utiliza Poder Irrevocable sin condiciones de irrevocabilidad:** La inspección observó un total de siete escrituras. En la número **37 de 2000** de Donación se señaló: “No surge del poder dado por la transmitente, que el apoderado pueda otorgar actos a título gratuito. (nótese que éste utiliza un Poder Espec. Irrevocable donde la donación no puede ser su negocio base)” (fs. 6II). Además de que el poder utilizado no tiene facultadas para transmitir a título gratuito, de acuerdo a lo mencionado anteriormente, se hace inaplicable el poder irrevocable para donar, por cuanto la donación no existe como tal, hasta que no haya sido aceptada, pudiendo unilateralmente revocarse (artículo 1793 del citado ordenamiento legal) y aún después de ser aceptada puede revocarse por las causas que, taxativamente, establece el Código de fondo en el Capítulo 10 del Libro segundo, Sección Tercera (artículos 1848 y siguientes). Por lo tanto no se entiende como puede hacerse un poder para donar en términos de irrevocabilidad. Cabe

aquí citar lo expresado por Etchegaray: “No se concibe el poder irrevocable para efectuar donación de inmuebles, pues no puede asegurarse la ejecución de un negocio que no existe todavía. En efecto, de acuerdo al artículo 1810 del Código Civil hasta que no haya escritura, no habrá donación de inmueble. No hay promesa ni compromiso de transmitir el dominio de un inmueble por donación”. (Etchegaray, Natalio P. ob.cit. pág.59). En la número 48 de 2002 de Poder General Judicial se puntualizó: “La compareciente comparece como apoderada a mérito de un Poder Especial Irrev., para vender que no contempla facultad para otorgar Pod. Gral Judicial” (fs. 625). En la escritura número 252 de 2002 se observó: “...El Poder Esp. Irrevocable de los dos vendedores tiene plazo vencido, sin cláusula especial de validez como poder simple” (fs.627). Es de aplicación lo mencionado en el punto anterior. En la escritura número 735 de 2003 se señaló: “El apoderado de los vendedores vende a un 3ro. Según los poderes que utiliza la venta se encomendó sólo a favor del mismo apoderado (son poderes esc. Irrev. con plazo vencido)” (fs. 641) y en la número 573 de 2005 se puntualizó: “Según el Poder Esp. Irrevocable otorgado por el vendedor, los apoderados sólo podían escriturar a su propio nombre, por esta escritura venden a un tercero, sin surgir tampoco que haya habido una cesión previa. Falta representación”. (fs. 1007). Cabe señalar siguiendo a Etchegaray que: “La posibilidad, para un beneficiario de un poder irrevocable, de indicar a una tercera

persona como destinataria de los derechos que inicialmente le correspondían requiere ineludiblemente la cesión (onerosa o gratuita) del negocio base... Dicho en otras palabras, la indicación no es una concesión graciosa del apoderado, sino que ese tercero debe estar legitimado por una cesión onerosa o gratuita” (Etchegaray, Natalio P. ob. cit. pág.58/59). En el protocolo del año 2006 se señalaron las escrituras números 740 y 741 de Compraventa en las que se utiliza un Poder Irrevocable otorgado por el vendedor (el 29-5-1991 y 14-12-1990 respectivamente), “...por un plazo de diez años”, sin que contenga cláusula de validez como poder común luego de su vencimiento (fs. 1028). Con respecto al Poder Irrevocable vencido el tema ya fue tratado en este decisorio.-

**15) Falta nota de testimonio:** Otra anomalía detectada en los protocolos, es la falta de nota de expedición de copias, habiéndose puntualizado ciento tres escrituras. El art.1006 del Código Civil dispone que “El escribano debe dar a las partes que lo pidiesen, copia autorizada de la escritura que hubiesen otorgado”; con la excepción de los documentos registrables, en que es **siempre obligatorio** expedir copia, para proceder a la inscripción. En los casos en que no se expidió testimonio de los documentos otorgados, es de buena técnica profesional consignar la causa, para evitar equívocos al respecto y aventar cualquier tipo de tácita interpretación. Pero cabe hacer notar que la mayoría de las escrituras observadas —detalladas en los Vistos— contienen actos

registrables, por lo tanto es de aplicación el deber que tiene el notario impuesto por el art.35, inc.8°, del Decreto Ley 9020; y la expedición de la copia o testimonio es indispensable para poder cumplir con la inscripción registral. En su descargo el autorizante manifiesta haber expedido copia, acerca de algunas escrituras observadas: números 295, 296, 422, 435 y 442 de 2006; números 10, 11, 13, 14, 88, 112, 118, 119, 122, 132, 136, 139, 140, 142, 144, 180, 182 y 241 de 2007. De acuerdo a la fecha informada por el autorizante, las copias habían sido expedidas al momento de realizarse la inspección de protocolos, por lo que —en esos casos— se había omitido colocar nota. La anomalía subsiste con relación a las restantes escrituras puntualizadas, de las que nada dijo. En esos casos, admitiendo que el notario hubiera expedido los testimonios, habría dejado de cumplir con la obligación de asentar la constancia respectiva al margen de la escritura matriz, desconociendo lo establecido expresamente por el art.148 apartado I del Decreto Ley 9020: “En la parte libre que quede en el último folio de cada escritura o acta, después de la suscripción y a falta o insuficiencia de este espacio, en los márgenes de cada folio, mediante notas que autorizará el notario con media firma, se atestará: I. El destino y fecha de toda copia que se expida con individualización de los folios enviados”.-

**16) Deficiencias en Actas:** Se observaron diecisiete escrituras que receptan Actas, en las que no surge cual es el requerimiento que se le efectúa al notario, según lo dispone

el artículo 158 del Decreto Ley 9020, que dice: “Las actas están sujetas a los requisitos de las escrituras públicas con las siguientes modalidades: I. Se hará constar el requerimiento que motiva la intervención del notario...”. Acerca de dicha anomalía explicó el autorizante que, si bien no se expresa el motivo, éste surge del desarrollo de las Actas. Asimismo, en las escrituras observadas números 97, 220 y 745 de 2006 se señala que no se expresa en que localidad se constituye el notario para realizar la diligencia, por lo que no puede saberse si actúa dentro de la jurisdicción donde tiene competencia territorial; según lo establece el art.130 del decreto ley citado.-

**17) Actas sin requirentes:** Fueron puntualizadas tres escrituras por dicha anomalía: la número 211 de 2006, Aclaratoria: En ella el notario, por sí, manifiesta que en la escritura número 507 de 2004 por él autorizada, se consignó erróneamente el porcentaje sobre un inmueble donado; y que la hermana de la donataria compareció al sólo efecto de dar su consentimiento con la donación efectuada por su madre. Todas declaraciones de las partes, que no pueden ser efectuadas por el autorizante. Aunque hubieran comparecido las partes, no se puede por Aclaratoria completar el porcentaje de lo donado, sólo puede hacerse por otra escritura de Donación, por el porcentaje restante.- Asimismo se puntualizaron las escrituras números 224 de 2006 y 259 de 2007, en las que se aclara, sin comparecencia de las partes, el estado de familia —en la primera escritura citada— y el domicilio

—en la segunda escritura- de alguno de los otorgantes en escrituras anteriormente autorizadas. No hay descargo referido a estas irregularidades. Las aclaraciones y/o rectificaciones que hace el notario “per se” no están autorizados por la ley, ya que lo que en dichos instrumentos se vuelca, son declaraciones de las partes, por lo que no se aplica lo normado por el artículo 104 del Decreto 3887, que establece: “La subsanación o complementación a que se refiere el artículo 148, parágrafo I, inciso 6 de la Ley, podrá realizarse por nota en los espacios libres del documento protocolar autorizado, o por documento protocolar posterior que relacione el acto que complementa o rectifica, sin necesidad de comparecencia de parte.”. Nuestra ley de fondo no admite escrituras sin requirentes (art.1001 del Código Civil). El notario no puede “per se” instrumentar un acto jurídico; su actuación profesional debe ser requerida, y como bien dice Neri, “No hay escritura sin personas que las otorguen: quienes comparecen ante el escribano se proponen hacer viviente la relación jurídica contractual, y demandan su autenticación. De ahí que la función de las partes en la escritura sea activa: de ahí que la comparecencia se juzgue una porción de rigurosa importancia...” (Neri, Argentino I. Ob. Cit. T.3, pág. 28).-

**18) Mal uso de nota marginal:** La inspección observó dieciocho escrituras en las que se agregaron a través de notas marginales, manifestaciones de los otorgantes. Así, en las números **304 de 2000; 280 de 2001; 501 de 2002; 128, 166, 183, 388**

**y 522 de 2003;** por nota se aclara el estado civil o el grado de nupcias y nombre del cónyuge de alguno de los comparecientes. En otras escrituras, las notas contienen manifestaciones en las que el notario con su firma solamente, inserta una reserva de usufructo —número **277 de 2001-**; o el porcentaje sobre un inmueble por el que se efectúa una cesión de acciones y derechos hereditarios —escritura numero **294 de 2001-**; o las proporciones de dominio que se venden —escritura número **313 de 2001-**; o desafecta un bien de familia que informa el certificado de dominio —escritura número **483 de 2001-**; o se reconoce la subsistencia de un usufructo que pesa sobre el inmueble —escritura número **204 de 2002-**; se manifiesta el destino que se dará al inmueble adquirido —escritura número **140 de 2003-**. Mención especial amerita la escritura número **393 de 2003:** por nota el autorizante expresa que no es necesario el asentimiento conyugal de una mujer respecto de su cónyuge, pero, además de ser una manifestación de parte, la mujer mencionada no es cónyuge del compareciente. En otro caso se consigna un embargo vigente —escritura número **641 de 2002-**; se aclara el precio de una compraventa —escritura número **2068 de 2004-**; o aclara nombre de los padres del comprador soltero —escritura número **2145 de 2004-**. En las escrituras citadas, los agregados por nota debieron relacionarse en el cuerpo del instrumento y no, como se hizo, mediante nota marginal; en virtud de la disposición del artículo 148 del Decreto Ley 9020 que, en su par-

te pertinente, dice: “I...en los márgenes de cada folio, mediante notas que autorizará el notario con media firma se atestará: ...6) De oficio o a instancia de parte, para subsanación de errores materiales u omisiones producidas en el texto de los documentos autorizados siempre que: a) se refieran a datos y elementos determinativos o aclaratorios que surjan de títulos, plazos u otros documentos fehacientes, por expresa referencia en el cuerpo del documento, en tanto no se modifiquen partes sustanciales relacionadas con la individualización de los bienes ni se alteren las declaraciones de voluntad jurídica. b) Se trate de la falta de datos de identidad de los comparecientes en documentos sobre actos entre vivos, no exigidos por la legislación de fondo. c) Se trate de la omisión o error relativo o recaudos fiscales, administrativos o registrales. II. Toda vez que la legislación fiscal disponga hacer menciones o dejar constancia en escritura pública, la prescripción pertinente quedará cumplida insertándolas con la firma del notario en los espacios a que se refiere el parágrafo I, salvo que se tratare de declaraciones de los comparecientes, caso en que deberán incorporarse al cuerpo de la escritura. Aquellas menciones o constancias se trasladarán a la copia, también con la firma del notario”. El notario, de todas las escrituras observadas con la irregularidad en tratamiento, solamente produjo descargo de la número **483 de 2001**, diciendo que por error omitió consignar en el cuerpo escriturario que las partes estaban de acuerdo con la desafectación del inmueble

como bien de familia, y que el Registro de la Propiedad de todos modos lo inscribió; agrega informe de dominio en el que consta la desafectación. No obstante sus dichos, la toma de razón efectuada por el Registro, no convalida la falta cometida por el notario, quien es responsable desde el punto de vista disciplinario por la inobservancia de las disposiciones legales, que, como notario de la Provincia, debería conocer. En todos los casos enunciados, los agregados por nota son manifestaciones que incumben a los comparecientes, en consecuencia solo ellos pueden incluirlas, con su firma, en el texto de los documentos o en escritura aclaratoria otorgada simultánea o posteriormente. Por nota marginal suscripta por el notario, sólo pueden asentarse las anotaciones a que se refiere el art.148 del Decreto Ley 9020. Sostiene en relación con este tema Natalio Pedro Etchegaray –en “Escrituras y Actas Notariales”, pág.244-, que “...la utilización eficaz de las notas marginales gira en torno a la claridad con que el notario autorizante maneje la distinción entre declaración de las partes y constancias notariales; y dentro de las primeras, las que son declaraciones de voluntad negocial (que tipifican el negocio) y las que sólo constituyen datos complementarios y aclaratorios para una correcta individualización, registral o fiscal, de los bienes que constituyen el objeto del negocio, o de las personas que lo realizan. Clarificada la distinción, surgen como materia de las notas marginales, las menciones escriturarias comprendidas en la totalidad de las constancias notariales y las referidas

a detalles complementarios de bienes o personas comprendidas en el negocio, estando vedada su utilización para introducir declaraciones de voluntad que conforman el contrato, ya se trate de aspectos esenciales, naturales o accidentales del mismo”.-

**19) Falta fe de conocimiento:** Un total de **veintiseis** escrituras se observaron con la anomalía del epígrafe. Omitió la fe de conocimiento: a) del otorgante en las escrituras **41 de 2001, 546, 733 y 932 de 2003 y III y 662 de 2006;** b) del cónyuge del otorgante en las números **525, 547, 548, 550 y 551 de 2005; 600 de 2006 y 126, 139, 140 de 2007** y c) del menor emancipado en las números **636, 637 y 698 de 2006 y 42, 46, 97, 106, 107, 195, 220 y 254 de 2007.** El notario hace descargo de diecisiete escrituras expresando que lo que motivo la omisión fue “haberse borrado del archivo de la computadora”, esto pone en evidencia la falta de control de la escritura antes de autorizarse. El notario trasgredió el artículo 1001 del Código Civil y el artículo 1002 del nuevo ordenamiento legal. Acabe acotar que como lo señala Spota, que otorgantes “son no solo los que dan vida aun negocio jurídico sino también quienes comparecen a efectos de “recabar del autorizante se asienten declaraciones de voluntad relativas a hechos jurídicos, aunque no tengan por fin inmediato establecer relaciones jurídicas” (Spota , Alberto G., Ob. Cit. Pte Gral, T I Vol 3 (7), pág. 551). Es de aplicación al caso el fallo de la Cámara Nacional Civil, Sala F., de fecha 10-06-62 (publicado en Rev. NET. N° 746, Pág. 267) que

expresa: “La fe de conocimiento por parte del oficial público en la forma establecida por los arts. 1001 y 1002 del Código Civil no es una forma sacramental sino que, dado la íntima vinculación existente entre la identificación de los otorgantes y la estabilidad o seguridad de los negocios jurídicos, constituye un requisito indispensable, al extremo de que no se concibe un instrumento público sin esa identificación”. Refiriéndose a esta falta Neri sostiene que “el Código argentino... en forma imperativa ordena que el escribano “debe” dar fe de que conoce a los otorgantes; de consiguiente, no caben interpretaciones de “presunción”; (Neri, Argentino I. Ob. Cit. T.3, pág.449). Por otra parte, si bien la omisión de dar fe de conocimiento no causa la anulación de las escrituras, cabe recordar que el notario es un profesional del derecho que debe velar por la validez del documento que autoriza, evitando todo tipo de cuestionamientos judiciales posteriores. Con relación a las escrituras cuya instrumentación es posterior a la reforma de los artículos 1001 y 1002 del código de fondo, el segundo de los preceptos citados establece los distintos supuestos que tiene la notaria para justificar la identidad de los comparecientes, por lo que, si no se observa alguno de los medios establecidos en el mismo, es responsable disciplinariamente.-

**20) Justificación de identidad incompleta:** La inspección señaló **cuarenta y dos** escrituras en las que el notario no cumplió con lo que establece el inciso c del nuevo artículo 1002 del Código Civil. A partir de

la sanción de la ley 26140, el notario puede elegir la forma de individualización de los comparecientes. Si opta por exhibición del documento, deberá cumplir con lo el artículo establece: “En este caso se deberá individualizar el documento y agregar al protocolo reproducción certificada de sus partes pertinentes”. El notario en su descargo informa haber agregado los documentos de diecisiete escrituras.-

## 2I) Fallas en técnica de redacción:

**2I.1 Faltan datos personales:** Se puntuarizaron catorce escrituras en las que el notario omite el estado civil, o no aclara las nupcias, o no consigna la mayoría de edad, ni la fecha de nacimiento. El notario realiza descargo de las siguientes escrituras: La número **369 de 2003** de Venta en la que se señaló: “No aclara nupcias de una de las vendedoras (divorciada)” (fs. 636). El notario a fs. 715 vta. expresa: “No se aclara las nupcias de una de los vendedores por tratarse de un bien propio”. Es decir no tiene en cuenta el artículo 155 apartado II inciso b) del Decreto Ley 9020 que dispone: “Si los comparecientes actúan como sujeto negociales y fueren casados, viudos o divorciados, se consignará, además, si lo son en primeras o ulteriores nupcias y el nombre del cónyuge”. De la escritura número **2169 de 2004** en la que faltó consignar estado civil de la cesionaria, el notario manifiesta: “Se acompaña escritura Aclaratoria donde se consigna el estado civil de la cesionaria” (fs. 721). Pero no la agrega. De la escritura número **375 de 2005** de Venta y Bien de Familia en la que se observó que no se con-

signa nombre de los padres en comprador soltero y falta agregar partida de nacimiento del beneficiario del Bien de familia, el notario a fs. 723 vta. manifiesta: “ Se agrega fotocopia de la Partida de Nacimiento del beneficiario del Bien de Familia, donde además consta el nombre de los padres del comprador por tratarse el comprador y beneficiario de hermanos de padre y madre”. En las restantes escrituras el notario trasgredió los artículos 1001 del Código Civil y 155 del Decreto Ley 9020.- **2I.2 Uso de guarismos:** De las **trece** escrituras detalladas en los vistos, de las cuales salvo la número 2079 de 2004 en la que la superficie está en números, en la demás **el guarismo está en la fecha de la escritura**, el notario no realiza descargo. Con su proceder incumplió el artículo 137 del Decreto Ley 9020.- **2I.3 No coincide escritura con Matricula:** La inspección detalló variadas irregularidades que se pueden agrupar de la siguiente manera: a) en la Nomenclatura Catastral las escrituras números **477 de 2000, 167 y 457 de 2005, 540 de 2006 y 112, 118, 144 y 240 de 2007**; b) con el nombre o apellido del titular de dominio, escrituras números **52 de 2001, 405 de 2003, 2035 de 2004, 280 de 2005, 35, 96, 292, de 2006** y en la número **121 de 2007** se puntualizó la falta de coincidencia con el nombre del cónyuge del deudor que presta el asentimiento; c) en la designación o superficie del inmueble, escrituras números **248 de 2002, 726 de 2003 y 30, 96, 292 de 2006**; d) no coincide el número de polígono de la UF que se trasmite, escrituras

números **502 de 2003, 1548 y 2124 de 2004**, en la número **428** del mismo año la inspección señaló: “S/Matrícula la UF que se vende sólo está formada por un Polígono; s/ la escritura surgen dos”. (fs. 644); e) En la número **405 de 2003** se señaló: “No coincide el número de Matrícula en cómo le corresponde el dominio” (fs. 637). En la escritura número **1866 de 2004** se indicó: “No coincide apellido del causante de D.H. c/ Matrícula” (fs. 647). En la escritura número **307 de 2006** se observó: “En cómo le corresponde el dominio, no coincide el número de inscripción ni la fecha, con lo que surge del C. de Dominio” ( fs. 1014) y en la número **52 de 2007** se puntualizó: “No es correcta la fecha que cita de los certificados, ni el número del de Dominio. Tampoco coincide el número de Matrícula del Inmueble con el que surge del C. de Dominio” (fs.1030). El notario en su descargo informa que realizó escritura aclaratoria subsanando la irregularidad de las escrituras números 477 de 2000, 248 de 2002, 503 de 2003 y 1548 y 2035 de 2004, de las restantes nada dice.- **21.4 No coincide escritura con Declaratoria de Herederos:** Esta anomalía se observó que las siguientes escrituras: en las números **1866 de 2004, la 435 de 2005 y las 511, 512 y 513 de 2006** en las que se instrumentan compraventa con Tracto Abreviado, en las que no coincide el nombre de los herederos vendedores con el que figura en la Declaratoria de Herederos. El notario no realiza descargo.- **21.5 Falta juicio de capacidad:** La inspección observó **setenta y tres** escrituras

con esta anomalía. El notario sólo hace descargos de las escrituras de los años 2006 y 2007 expresando: “Se deja constancia que falta mencionar en la escritura el juicio de capacidad o habilidad del otorgante por haberse borrado involuntariamente del archivo de la computadora” (fs. 1200 y siguientes). Dicha manifestación es inaceptable. Lo detallado precedentemente pone de manifiesto el descuido con se formalizan las escritura y la falta de control de la mismas antes de firmarse. El artículo 136 inc 2 de la Ley 9020 establece: “La formación del documento a los fines y con el alcance que la ley atribuye a la competencia notarial es función privativa del autorizante, quien deberá: “2. Asesorar a los requirentes y elegir las formas que aseguren la eficacia de los fines que persiguen”. Sanahuja y Soler (“Tratado de Derecho Notarial”, Tomo I., pág.100), sintetiza admirablemente la función del notario:” da certidumbre a los derechos, facilita su natural desenvolvimiento y los mantiene dentro de la normalidad evitando respecto de los mismos, la promoción de cuestiones litigiosas”. Es evidente que esta actuación notarial, no llenó los cometidos básicos que pudieran asegurar ese resultado.-

**22) Deficiencias en escrituras de Bien de Familia:** En la escritura número 6 de 2006 de Constitución de Bien de Familia se observó: “El único propietario del Inmueble constituye Bien de Flía. Nombrándose como UNICO beneficiario. No existe familia que justifique la protección de la Ley (art. 34 y 36 L. 14384)” (fs. 1008). En la escritura número **392 de 2006** de Regla-

mento de Copropiedad y Administración y Desafectación de Bien de Familia señaló: Falta conformidad de la cónyuge para la desafectación ..." (fs.1016). El notario no hizo descargo, lo relacionado pone en evidencia que no tuvo en cuenta lo dispuesto en el artículo 49 de la ley 14.394.-

**23) Escrituras fuera de jurisdicción:** En las escrituras números **542 y 552 de 2001 y 12 y 890 de 2002** el notario se constituye en el Complejo Penitenciario Federal de Ezeiza, en las escritura se expresa que es "a requerimiento del Juzgado Federal correspondiente" pero en realidad este sólo otorga una autorización para ingresar al complejo a petición de parte. En la escritura número **I59 de 2004** se constituye en el Complejo Penitenciario Federal de Marcos Paz. El Tribunal Oral Criminal Federal N° 3 de San Martín autoriza al escribano para ingresar al penal a pedido de parte. Es decir que las escrituras no se encuentran alcanzadas por las disposiciones del artículo 130 del Decreto Ley 9020 con respecto a la extensión de la competencia territorial. El notario nada dijo al respecto.-

**24) Deficiencias en escrituras de Tracto Abreviado:** En la escritura **364 de 2000** se observó que no menciona Declaratoria de Herederos, sólo auto que ordenó la inscripción (fs. 613). En las siete restantes detalladas en los vistos se señaló que falta el auto que ordena la inscripción de la Declaratoria Herederos. El notario no realizó descargo. Con su proceder incumplió las Disposiciones Técnico Registrales n° 2 de 1986 y n° 9 de 1987.-

**25) Irregularidades en escrituras de protocolización:** La inspección observó en la escritura número **56I de 2000** de Protocolización de pagaré: "Falta agregar original del poder otorgado en EEUU, legalizado y traducido. (Sólo agrega copia de una traducción)" (fs.616). En la escritura número **I53 de 2001** se puntualizó que faltó agregar las Actas de Asamblea y Directorio de elección y distribución de cargos. En la número **243 de 2001** de Protocolización de Actas de S.A. se observó: En la transcripción del Acta de Asamblea N° 20, el Notario omite un párrafo" (fs. 619). En la escritura número **616 de 2003** se indicó: "No agrega documento que protocoliza" (fs. 639). El notario no realiza ningún descargo. Al omitir incorporar al protocolo el documento que se protocoliza, se incumple lo dispuesto por el artículo 1003 del Código Civil y artículo 162, inciso 2° del Decreto Ley 9020. "Protocolizar" es anexas al protocolo, incorporar materialmente un documento para que forme parte de él, es la inserción del mismo. Así, el citado artículo 1003 dice: "... El documento a protocolizarse será entregado al escribano público que haya que realizar la diligencia, para que lo agregue a su protocolo, mediante un acta...". Ello es complementado y explicitado de manera clara por el mencionado artículo 162 que dice: "2. **Se agregarán al protocolo el documento** y en su caso, las actuaciones que correspondan".- Demás esta decir que si el notario también la transcribe, la transcripción debe estar completa.-

**26) Falta simultaneidad:** Esta anom-

lía se señaló en las escrituras números **281 de 2001** y en la **447 de 2002** se señaló que “no se observó la simultaneidad con la compra”. El notario no realizó descargo. Lo señalado pone de manifiesto que no cumplió con el artículo 23 de la Ley 17.801 al no tener a la vista el título inscripto en el Registro, y no tratándose del supuesto contemplado en el artículo 16 inciso d) de la misma ley.-

**27) Deficiencias en escrituras judiciales:** En el protocolo de **2000** se puntualizaron dos escrituras de Protocolización de Subasta: en la número **180** se señaló: “Falta agregar Boleto de Compraventa, “agrego”. Falta Acta de Entrega de Posesión” (fs. 612) y en la número **454** se observó: “Si bien el epígrafe dice “Protocolización”, se trata de escritura judicial por incumplim. de contrato –art. 510 C.P.C y C. y por lo tanto la otorga el Sr. Juez. (ESTA SIN INSCRIBIR). No agrega los oficios de levantam. de embargos, “agrego”” (fs.614). En las escrituras de Protocolización de Subasta número **323 de 2001** se indicó: “Falta entrega de posesión” y en la número **260 de 2002:** “falta Boleto sellado, “agrego”. (fs. 621 y 627).En la escritura **452 de 2002** de Protocolización sobre escrituración se puntualizó: “Se trata de una Escritura Judicial por incumplimiento de Contrato (Juicio de Escrituración), sin embargo le da tratamiento de protocolización de actuaciones asimilándola a la subasta. Debíó haber firmado el Sr. Juez (el Juzgado es de CAPITAL FEDERAL) Esta SIN INSCRIBIR. C. de Inhibic. de fecha posterior” (fs. 628).

En la escritura **771 de 2004** en la que se instrumento una Escritura Judicial por Ejecución de Sentencia se señaló: “Falta Acta de entrega de posesión” (fs. 645). No se presentó descargo. Lo detallado pone en evidencia el desconocimiento del notario con respecto a los artículos 510 y 583 de C.P.C. y C y respecto de los autos judiciales que debe necesariamente transcribir la parte pertinente o relatar detalladamente (D.T.R. N°12/2004). En las escrituras en que el notario dice agregar boleto de compraventa o actas de posesión, y que no las anexa, incurre en un error de redacción porque esa documentación debe necesariamente estar en el expediente y el notario sólo debe cumplir con las Disposición Técnica Registral citada.-

**28) Representación insuficiente:** La inspección observó las siguientes escrituras: la número **224 de 2002** de Poder General Judicial, otorgada por una Cooperativa; la número **26 de 2003** de Venta, trasmite un Club Social; la número 259 de 2003 de Venta, vendedora una Asociación Mutual y número **265 de 2004** de Protocolización en la que la otorga una Fundación. En todas se observó que compareció sólo el Presidente cuando según los Estatutos debe firma Presidente y Secretario. Es decir el notario no estudió con responsabilidad la documentación presentada por los comparecientes, para que las Asociaciones estén legítimamente representadas, incumpliendo el artículo 35 incisos 3 y 4 del Decreto Ley 9020.-

**29) Observaciones especiales:**

**29.1. Escritura número 15 bis de 2001**

de Protocolización de Boleto de Compra-venta: La inspección señaló: “No coinciden partes del texto del documento que protocoliza con la transcripción que hace el Notario. Se adjunta fotocopias. (Nótese que las transcripciones no coincidentes, están agregadas por otro medio mecánico” (fs. 617). De la verificando de las fotocopias de la escritura, y del Boleto de compraventa que obran a fs. 673/674 surge que en la escritura en cláusula cuarta hay una entrelínea que dice: “o el que designe la comparadora” (agregado con otra máquina); además en la cláusula quinta dice retrocesión hasta el día 31 de marzo de 2002, las palabras marzo y 2002 están sobre raspadas.-

**29.2. Escritura número 252 del 1º de julio 2001 de Compraventa:** Se observó: C. de Dominio e Inhibición vencidos (el 29-6-01) Existe una hipoteca respecto de la cual “el notario” manifiesta que es cancelada en este acto. (el representante del vendedor y acreedor hipotecario, nada dice). Falta Acta de Direct. que autorizó la compra” (fs. 619). El descargo del notario de fs. 709 vta. expresa: “Se agrega informe de Anotaciones Personales ...de fecha 1/12/2005 y Certificado de Anotaciones personales... de fecha 5/6/2001 el cual se ha solicitado por resolución 10/82”. El notario no tuvo en cuenta en la facción de la escritura que es el apoderado del vendedor y acreedor hipotecario que debió declarar que el derecho real de hipoteca se cancelaba en ese acto (artículo 3199 de Código Civil).-

**29.3. Escritura número 353 de 2001:** Compraventa de partes indivisa: La inspec-

ción señaló que en la escritura era confusa la redacción con relación a Cesiones de Acciones y derechos hereditarios realizadas con anterioridad. C. de Inhibición de fecha posterior, agregada por nota (fs. 621). El notario no formalizó descargo por lo que no se aclaró la confusión existente.-

**29.4. Escritura número 176 de 2002 de Compraventa de mitad indivisa:** La inspección puntualizó: “Hay un usufructo “que se mantiene” a favor de María Ilda Pastorelli. Uno de los 2 nudos propietarios le vende 50% a su hija Solange Deraco; quien a su vez “constituye usuf.” a su padre. Se adjunta fotocopia” (fs. 625/626). No hay descargo. La adquirente nunca pudo constituir un usufructo, porque el derecho que adquiriría era la nuda propiedad, por otra parte existía un usufructo vigente. El artículo 3270 de Código Civil dispone: “Nadie puede transmitir a otro sobre un objeto, un derecho mejor o más extenso que el que gozaba; y recíprocamente, nadie puede adquirir sobre un objeto un derecho mejor y más extenso que el que tenía aquel de quien lo adquiere”.-

**29.5. Escritura número 368 del 27 de junio de 2002:** Se observó que una de los dos vendedores, es insana, la autorización judicial “para vender y escriturar venció el 10-9-01” (fs. 627). Al vencer la autorización judicial, se debió solicitar una nueva a fin de poder escriturar, el notario, que no hace descargo al respecto, incumplió los artículos 434 conf. 475 y 1003 del Código Civil.-

**29.6. Escritura número 387 de 2002:** Donación de mitad indivisa: La inspección puntualizó: “El donante dona el 50% indiv.

de un inmueble a los dos hijos (menores de edad) DE SU CONYUGE. (Tampoco acredita la Patria Potestad)” (fs. 628). Es evidente el desconocimiento de notario con respecto a lo dispuesto en el artículo 1807, inciso 1) del Código Civil que establece: “No pueden hacer donaciones I. Los esposos durante el matrimonio, **ni uno de los cónyuges a los hijos que el otro cónyuge tenga de diverso matrimonio, ...**”. El notario no hace descargo. Es evidente que el notario que incumplió además, el artículo 35 inciso 3 del Decreto Ley 9020: “Estudiar los asuntos para los que fuere requerido en relación a sus antecedente, a su concreción en acto formal y a las ulterioridades legales previsibles”.-

**29.7. Escritura número 902 de 2002** de Compraventa de Nuda Propiedad. En esta escritura se señaló: “No acredita la Patria Potestad de los menores compradores. (Comparecen los dos vendedores. Alicia Carnavales y Alfredo Puchul, ambos s/ Matrículas son propietarios en un 50 % ind. De ambas U.F.. Sin embargo la escritura dice que Alicia Carnavales vende el 100% del dominio y Alfredo Puchul vende la nuda propiedad. Qué adquirieron, redacción confusa)” (fs. 622). El notario no realiza ningún descargo aclarando la situación. Lo cierto es que no tuvo en cuenta lo informado por los certificados, ni con respecto a los títulos, que se supone tuvo a la vista para la facción de la escritura; si aquellos no tenían los datos correctos, debió dejar constancia y corregir las respectivas matrículas mediante aclaratoria.-

**29.8. Escritura número 263 de 2003:** Hipoteca en primer grado. La inspección puntualizó: “S/Dominio, existe otra hipoteca en I° grado, respecto de la cual el Not. dice que ha sido cancelada por ante él, por esc. N° 262 F° 406 del mismo día (La esc. N° 262 es un “NO PASO” (fs. 635). El notario nada dice, es evidente la falta de control al realizar las escrituras.-

**29.9. Escritura número 325 de 2003:** Hipoteca: Se señaló: “Existe un usufructo a favor de dos personas, por una lo cancela por fallecim. (falta agregar la Pda. de Defunc.) y por la otra dice que es a favor de la compareciente Rosa Ester Airala quien lo cancela; pero ella es la nuda propietaria, la beneficiaria es Sofía Alicia Osoreo (junto con el fallecido) y ésta no compareció”.(fs. 636). Tampoco en este caso el notario realiza ninguna aclaración a tan grave irregularidad. Nuevamente se pone de manifiesto el incumplimiento del artículo 35 inciso 3 del Decreto Ley 9020.-

**29.10. Escritura número 507 de 2004:** Donación de Nuda Propiedad: Se observó: “Comparecen dos personas (madre e hija) donando el 75% del dominio a favor de la otra hija. Pero s/ Matrícula la madre es titular de dominio por el 100% del mismo, ya que hay una Cesión de Acc. y Dchos. Hered. de ambas hijas a f. de su madre. Cesión que el notario no relaciona.” Se puntualizaba también que faltan las notas de testimonio e inscripción.(fs. 644). El notario en su descargo expresa: “Se acompaña escritura Aclaratoria que señala que se consignó erróneamente que la donante do-

naba solo el setenta y cinco por ciento del mencionado bien cuando en realidad donó el CIENTO POR CIENTO, además por la presente se la constancia que la hermana de la donataria..., compareció en la mencionada escritura al solo efecto de dar su consentimiento a la donación realizada por su madre”(fs. 718). El notario no la agrega a su descargo, ni indica la fecha con que realizó la aclaratoria, todo indica que fue después de la inspección ya que no existía ninguna nota vinculatoria en el protocolo.-

**29.II. Escritura número 624 de 2004.** Compraventa, en la que se puntualizó: “Compra una S.A. s/ Acta de Directorio la Soc. sólo autorizó la compra de tres inmuebles, por esta escritura adquieren cinco inmuebles” (fs. 645). El notario no formaliza descargo. Con su proceder actuó en exceso de las facultades otorgadas, no teniendo en cuenta las disposiciones de los artículos 58 y siguientes de la Ley 19.550.-

**29.I2 Escritura número 656 de 2004:** Poder Especial para Donar: La inspección señaló: “La persona que comparece a dar asentimiento como cónyuge del otorgante, no es la misma que figura en el comparendo como su cónyuge” (fs. 645). El notario no hace descargo alguno a tan grave observación. Se pone en evidencia la falta de control con que se maneja el protocolo y el desinterés por explicar lo sucedido.-

**29.I3. Escritura número 1437 de 2004:** Compraventa por Tracto Abreviado: Se observó: “Uno de los vendedores es menor emancipado por habilitación de edad, el inmueble corresponde a título gratuito: FAL-

TA AUTORIZACION JUDICIAL” (fs. 646). El notario no hizo descargo. Es decir que no tuvo en cuenta el artículo 135 de Código Civil que dispone: “Los emancipados adquieren capacidad de administración y disposición de sus bienes, pero respecto de los adquiridos por título gratuito antes o después de la emancipación, sólo tendrán la administración; para disponer de ellos deberán solicitar autorización judicial, salvo que mediare acuerdo de ambos cónyuges y uno de éstos fuere mayor de edad”.-

**29.I4. Escritura número 2158 de 2004:** Donación. La inspección señaló: “El apoderado del donante comparece con un poder para donar UN inmueble, por esta escritura dona DOS inmuebles” (fs. 650). El notario en su descargo expresa: “Se agrega el Testimonio Original del Poder faltante”. Es decir que al momento de la inspección no se había cumplido con los artículos 1003 del Código Civil y 35 inc. 3 y 4 y 156 del Decreto Ley 9020. Es de aplicación lo expuesto en el ítem 5) de este decisorio.-

**29.I5. Escritura número 70 de 2005:** Acta de “Dichos”. La inspección observó que bajo este epígrafe “queda configurada un acta de entrega en guarda de menor” (fs. 652). De la verificación de la fotocopia de la escritura que obra agregada a fs. 690/691 surge que la misma se entrega en guarda “en la seguridad que será mejor para la menor, pensando en ellos para que sin perjuicio del previo cumplimiento de la ley N° 24.779, cuide de ella y en el futuro la adopten”. Si bien el notario cita en la escritura la mencionada ley, olvida el artículo 318 del Código

Civil que dispone: “Se prohíbe expresamente la entrega en guarda de menores mediante escritura pública o acto administrativo”. El notario no hace descargo.-

**29.16. Escritura número I09 de 2005:** Cesión de Acciones y Derechos Hereditarios: La inspección puntualizó: “Del C. de Anot. Pers. por Cesión del causante, surge otra cesión efectuada por estos mismos cedentes a favor de otro cesionario (El notario no la menciona)” (fs. 652). El notario no hace descargo para aclarar la observación, se pone en evidencia que incumplió el artículo 35 incisos 3 y 13 del Decreto Ley 9020, porque si bien solicitó el certificado respectivo, no tuvo en cuenta lo informado en el mismo.-

**29.17. Escritura número I32 de 2005:** Compraventa: Se observó: El apoderado compra el bien que le encomiendan vender; no está facultado para ello en el poder” (fs. 653). El notario no realizó descargo. Con su proceder trasgredió el artículo 1918 de Código Civil que establece: “ No podrá el mandatario por si ni por persona interpuesta, comprar las cosas que el mandante le ha ordenado vender, ni vender de lo suyo al mandante, lo que éste le ha ordenado comprar, si no fuese con su aprobación expresa”.-

**29.18. Escritura número I81 de 2005:** Aceptación de Compra: La inspección señaló: “(No surge de la Matrícula que la madre haya efectuado compra para sus hijas menores, que ahora vienen a aceptar)” (fs. 653). El notario en su descargo expresa: “Se agrega fotocopia de la escritura número 35I de fecha 24 de noviembre de 1989 pasada ante el autorizante al folio 623 donde surge

que... compró el bien para su hijas...” (fs. 722 vta.). El notario al constatar que en la matrícula no estaba registrada la escritura que presente en su descargo, debió proceder a la su corrección ya sea con anterioridad o en la misma escritura dejar aclarado tal situación de manera de cumplir con lo que establece los artículos 34 y 35 de la Ley 17.801.-

**29.19. Escritura número 212 de 2005:** Compraventa con Hipoteca. La inspección observó: “Consigna que la acreedora nació el 15-4-“1992”” (fs. 654). El notario no hace descargo. Se pone de manifiesto la falta de control, pues surge que se encuentra en protocolos las notas de expedición de testimonio e inscripción y no puede saberse si se corrigió el error en el testimonio y no en la escritura o se expidió con él.-

**29.20. Escritura número 354 de 2005:** Aclaratoria. Se señaló: “ Bajo la denominación de aclaratoria, se otorga una SUSTITUCION de BIEN GRAVADO, donde comparece solamente el deudor hipotecario y expresa que en realidad el inmueble que quería hipotecar en garantía de la deuda es el que adquiere en el día de la fecha, por escritura anterior. Se encuentra sin inscribir”. Cabe acotar que el artículo 3130 de Código dispone: “La constitución de la hipoteca debe ser aceptada por el acreedor. Cuando ha sido establecida por una escritura pública en que el acreedor no figure, podrá se aceptada ulteriormente con efecto retroactivo al día mismo de su constitución”. La falta de descargo del notario no permite saber si se realizó una escritura posterior para que la hipoteca quede correctamente constituida.-

**29.21. Escritura número 492 de 2005:** Compraventa. La inspección observó: “Compra la apoderada con poder (Esc. 63 F°I72 del I6-4-05 Not. Mabel Luisa Salas de Picciuolo Pdo. de Pte. Perón) con deficiencias en su salvado. (El testimonio está fotocopiado, sin embargo tiene un agregado entre líneas con máquina de escribir y salvado al final con tinta negra, o sea, aparentemente agregado luego de fotocopiado). Se acompaña fotocopia” (fs. I006). El notario no formalizó descargo. La inspectora en uso de sus facultades, ante una documentación que presenta irregularidades, solicitó a la autorizante del Poder fotocopia certificada de la escritura matriz. De la documentación acompañada por la inspección surge: 1) a fs. I041/I042 obra agregada la escritura número 492 en la que comparece Beatriz Graciela Fernandez como adquirente y representante de los vendedores Ángel Jesús Fernandez y Jorge Luis Castagnoli, según Poder Especial pasado ante la Notaria Salas de Picciuolo mencionado anteriormente. 2) a fs. I043/I045 se encuentra fotocopia del testimonio del poder expedido en fotocopia y utilizado para la escritura en cuestión. En él, los señores Fernandez—Castagnoli facultaban a Beatriz Graciela Fernandez para que “venda, ceda o transfiera a las personas con quienes convenga...”, es allí donde se observa un entrelíneas con otra máquina que dice: “y a su nombre”, estas palabras se encuentran salvada con tinta al final. 3) a fs. I046/I048 obra fotocopia de la fotocopia autenticada de la escritura matriz, enviada por la notaria autorizante María Luisa Salas

de Picciuolo Titular del Registro número I de Presidente Perón, donde se constata que no se encuentra el entrelíneas y el salvado que se mencionó precedentemente.-

**29.22. Escritura número 618 y 619 del 6 de noviembre 2006:** Compraventa e Hipoteca respectivamente. En ellas se puntualizó que una de las compradoras (en la primera) y una de los deudores hipotecarios (en la segunda) “que comparece por sí y es menor de edad (nacida el 25-II-85), no acredita estar emancipada ni circunstancias art. I28 de C.C.” (fs. I022 y I023). Además se señaló que faltaba la Documentación Habilitante y el Poder de la S.A. vendedora y las notas de expedición de testimonio e inscripción en ambas escrituras. El notario a fs.I205 se limita a expresar que las escrituras de Compra Venta y de Hipoteca se hallan pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad. Con su proceder incumplió el artículo 35 inciso 4 del Decreto Ley 9020 y el régimen de los menores en cuanto a su capacidad.-

**29.23. Escritura número 181 de 2007:** Reversión de Donación. La inspección puntualizó: “No surge de la donación original que el donante se haya reservado el derecho de reversión (Art. I843 C.C.). Confusa la redacción tal vez la verdadera intención de los otorgantes era hacer una retrocesión parcial de donación?. (la donataria está viva, comparece y dice “ que hace reversión de la donación ut supra indicada, en relación al señor Alberto Ricardo Antonelli” uno de los dos donantes originarios)” (fs.I037). El notario en su descargo no hace ninguna

aclaración al respecto sólo dice: “La escritura se halla pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad”(fs. 1213 vta.).

Es importante destacar que el notario no es el mero documentador que, sin análisis previo procede a instrumentar todo cuanto las partes le requieren. Como lo ha sostenido reiteradamente este Juzgado, el notario es —ante todo— un profesional del derecho quien, antes de receptar en el protocolo cualquier acto jurídico, debe estudiarlo en relación con sus antecedentes, verificar si encuadra dentro de las normas legales, encauzar la voluntad de las partes y finalmente después de agotar esa primera etapa modeladora —como bien la denomina Castán Tobeñas— recién debe proceder a redactar la escritura, “de manera que más tarde no venga a ser el origen de un proceso”, tal como reza la nota al artículo 992 del Código Civil. En este sentido es muy explícito lo expresado por la Excm. Cámara Segunda de Apelaciones de lo Civil y Comercial de La Plata, Sala Tercera, que sostuvo “...el escribano no puede en su actividad notarial originar situaciones de índole dudosa, aunque a la postre el acto instrumentado alcance su objetivo, ya que en su carácter de profesional del derecho y fedatario su obligación permanente es la de otorgar actos que en definitiva no sean susceptible de ser eventualmente cuestionados por falta de efectividad y certeza” (Sentencia del 24-8-84 en Causa B-56.513- Juzgado Notarial Giménez, Delfor Ariel s/Sanción) (Conf. Cámara Segunda de Apelación en la Civil y Comercial de La Plata, Sala Primera en sen-

tencia de fecha 4-12-80. Causa B-48.951 y la misma Cámara, Sala Primera, en sentencia de fecha 6-12-83, Causa B-54.593). No compete a este Juzgado declarar ni de oficio ni a pedido de parte, la nulidad de una escritura o la invalidez de un acto jurídico en ella receptado, pero sí cabe señalar los defectos y vicios de que adolecieran siempre que los mismos pudiesen haber devenido tales por la intervención del notario. Es la actuación de éste, la que se observa en su faz disciplinaria, es su deficiente aplicación de las normas legales, que como técnico en derecho está obligado a conocer, lo que origina su responsabilidad en este fuero.-

## 1.2.Inspección de Libros de Requerimientos para certificaciones de autenticidad de firmas e impresiones digitales:

I.- El marco normativo: La actividad notarial referida a certificaciones de firmas e impresiones digitales, está reglamentada por el Decreto-Ley 9020, en sus artículos 171 a 177; por el Reglamento Notarial y por las resoluciones que en su consecuencia dicte el Consejo Directivo del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires. El art.171 del Decreto-Ley 9020 establece que “Podrán ser objeto de certificación:...4. La autenticidad de firmas e impresiones digitales puestas en presencia del notario por persona de su conocimiento”; y en los artículos siguientes -172 a 177- dicho ordenamiento legal consagra los requisitos a que deben sujetarse las referidas certificaciones. De allí resulta que todo requeri-

miento que a tal efecto se formule al notario, deberá instrumentarse necesariamente por medio de acta que se extenderá en el libro de requerimientos, que será provisto por el Colegio de Escribanos a cada uno de los Registros de Escrituras Públicas de la Provincia; que compete al Consejo Directivo de esta Institución “establecer las condiciones y requisitos a que debe ajustarse el mismo y las actas que en él se extiendan. Solo podrá ser retirado de la escribanía en los casos, por el modo y en la forma que la ley determina para el protocolo. Toda infracción debidamente comprobada a ésta última norma será sancionada por el Juzgado Notarial con suspensión” (arts.176 y 177). Por su parte el Reglamento Notarial, Decreto 3887/98, se refiere a la certificación de firmas en sus artículos 126 a 135. De conformidad con todo ello, el Consejo Directivo del Colegio de Escribanos de esta Provincia ha dictado sucesivas resoluciones estableciendo los requisitos y condiciones a que debe ajustarse el libro de referencia, las actas que en él se extiendan y las certificaciones que se efectúen, hallándose vigente en la actualidad la resolución de fecha 16 de abril de 1993 y su modificación del 4 de mayo de 2007, que implementa la reglamentación del Libro de Requerimientos, de las Actas, del Documento Presentado, y de los Folios a Utilizar, además de la intervención de las Delegaciones en la fiscalización y control de los libros y las legalizaciones de las actas. Conforme a dicha reglamentación, las actas se extenderán una a continuación de otra, por orden cronológico, y serán

numeradas correlativamente (art.5). Deben contener:”1- Número de orden, folio, lugar y fecha. 2- Nombre y apellido del requirente o requirentes. 3- Nacionalidad, domicilio y clase y número de documento de identidad. 4- Justificación de la identidad de los comparecientes.... 5- Formulación del requerimiento e individualización precisa del documento o documentos en que se estampen las firmas e impresiones digitales a autenticar. 6- Firma o impresión digital, según sea el caso, del requirente o requirentes y firma y sello del notario. 7- En el caso de que el requirente concurra por representación quedará a criterio del notario la forma de mencionar los datos o constancias que determinen o individualicen la documentación presentada. 8- Constancia de haber dado cumplimiento al requerimiento, con indicación del folio de actuación notarial en el que se efectúe la certificación” (art.6). La tinta a utilizar debe ser indeleble, el contenido legible; no deberán quedar espacios en blanco, se podrán utilizar abreviaturas, iniciales y guarismos (arts. 7 y 8) y el notario debe salvar “de su puño y letra antes de las firmas de los requirentes, por palabras enteras, los soberraspados, enmiendas, testaduras, interlineados y otras correcciones introducidas en el texto” (art.9). Se establece asimismo la forma de proceder cuando el acta no se firme o cuando suscripta por uno o más de los requirentes, no lo fuera por los restantes (nota al pie con su firma y sello) y para el caso en que hubiese sido firmada por todos, sólo podrá quedar sin efecto antes de la autorización del nota-

rio mediante nota que firmarán quienes la hayan suscripto y el notario (art.10). Es necesario recordar también que las certificaciones de firmas son instrumentos públicos (art.979 inc.2º del Código Civil), por lo que son de aplicación las disposiciones contenidas en el Título 3, Sección Segunda del Libro Segundo del C.Civil, (arts. 979 a 996). Ello no significa que la certificación confiera tal carácter al documento privado al cual accede, pero sí lo es la certificación en sí.

2.- El régimen implementado en las disposiciones precedentemente citadas, posibilita determinar a través del tiempo, la existencia de las certificaciones, al crear la debida correspondencia entre las constancias del Libro de Requerimientos, donde quedarán asentadas las Actas, con sus enunciaciones y firmas, a modo de “matriz”, con los Folios de actuación Notarial sobre el cual se efectúa la certificación, y los documentos portantes de las firmas sobre las cuales se estampan las notas que correlacionan las mismas. Los distintos recaudos exigidos tienden a rodear a las certificaciones de una mayor garantía de seguridad, siendo toda sustitución o alteración de más difícil realización. Claro está que si los requisitos que deben cumplirse no se observan fielmente, toda idea de seguridad queda gravemente debilitada hasta llegar a ser prácticamente inexistente. Ello es, precisamente, lo que acontece en este caso, en cuanto a los Libros de Requerimientos del Registro número 13 del Partido de Lomas de Zamora, por las graves y numerosas anoma-

lías en muchas de las actas asentadas en los mismos, según resulta de las inspecciones efectuadas que se detallaron en los vistos de la presente resolución.

Como se expreso en los vistos el notario no realizó descargo, ni contesto la vista del artículo 52 del Decreto Ley 9020. Cabe agregar que de las actas mencionadas precedentemente se encuentra en legajo las respectivas fotocopias para acreditar las observaciones.-

II.Actuaciones por denuncias contra el notario Alberto Eduardo Echalecú Goyeneche:

II.1. Actuación n° 25.864/2004 caratulada: “Delegación Lomas de Zamora del Colegio de Escribanos comunica irregularidades en Libro de Requerimientos N° 59 – Registro n° 13 del partido de Lomas de Zamora.”: Corresponde analizar la responsabilidad del notario Alberto Eduardo Echalecú Goyeneche en base a las comprobaciones efectuadas en esta actuación labrada en virtud de las irregularidades detectadas por la Delegación Lomas de Zamora de esa Institución, en el citado Libro de Requerimientos; por las que este Juzgado dispone su inspección. Como resultado de la misma se elabora el informe que obra a fs.12/13 y que, en su parte pertinente, dice: “...Que en Acta n° 96 labrada al folio 96 con fecha 5 de diciembre del año 2003, se certifican tres firmas 1) Gabriel Omar RODRIGUEZ,

D.N.I. N° 26.927.732 con domicilio en calle Defensa n° 254 de Avellaneda. Coincidiendo con nombre y número de documento que constan en folio de Actuación y formulario 08 en rubro “adquirente” (fs.3 y 4) DIFIERE la localidad del domicilio, ya que en el formulario dice Florencio Varela. 2) Gladys FERNANDEZ, D.N.I. N° 14.003.165, datos que coinciden con los del formulario 08 en rubro “cónyuge vendedor”. 3) Juan José Cobello (o Colse- llo), D.N.I. N° 10.676.328, domiciliado en calle 552 n° 32 Barrio San José, Florencio Varela (escrito con otra caligrafía y tinta, siendo su lectura dificultosa) No existe este requirente ni sus datos ni su firma en la documentación de fs. 3 y 4 de la Actuación. En cuanto al Señor Rubén Victor Caraballo D.N.I. N° 12.376.284 que figura en rubro “vendedor” con su firma certificada en el Acta de referencia: no consta en la misma. En cuanto a las firmas estampadas en el acta n° 96 correspondientes al comprador y al cónyuge del vendedor en formulario 08 de la Actuación: en apariencia son coincidentes. De la INSPECCION del Libro de Requerimientos n° 59 surgen las irregularidades que se detallan: a) Alteración de orden cronológico: Actas n° 3, 140, 308 y 387. b) Uso del mismo folio de actuación: Actas n° 236 y 238 (DAA 02538701); y en Actas n° 264 y 266 (DAA 02538740). c) Actas anuladas incorrectamente: (art.10 Reglamentación): números 55, 97, 221, 263, 366 y 387. d) Comparece en actas distintas el mismo requirente cuyas firmas en apariencia difieren: BRUNO, Guillermo Ar-

mando, D.N.I. N° 11.184.081 en Actas n° 62, 146, 312 y 332. BUSTELLO, Daniel Alejandro: D.N.I. N° 21.671.622; Martín Edgardo GINEL, D.N.I. N° 24.966.398 y CAMPAÑA, Armando Enrique, L.E. N° 5.385.037, todos firmantes en Actas 117, 142 y 321. BETTINI, Juan Antonio, L.E. 390.119, Actas n° 220 y 289. CALVETTE, Marcela Liliana, D.N.I. N° 17.855.547, Actas n° 53 y 223. CALVO, Eduardo, L.E. N° 4.756.458 en Actas 190 y 355. CURRA, José Alejandro, D.N.I. N° 30.162.030 y NIRO, Miguel Angel, L.E. N° 5.405.651, ambos requirentes en Actas 1, 284 y 330. DEL GROSSO, Damiano, D.N.I. N° 93.195.420 en Actas n° 45, 80 y 386. DEL GROSSO, Alberto, D.N.I. N° 14.722.145 en Actas n° 45, 80 y 386 (En Acta n° 80 difiere estado civil). GJORGJEVICH, Juan Alberto, D.N.I. N° 12.813.106 en Actas n° 108 y 149. GJORGEVIC, María Antonia, D.N.I. N° 20.497.822 en Actas n° 104 y 373. LEDESMA, Sergio Daniel, D.N.I. N° 20.913.559 en Actas n° 19, 217 y 398. ROA, María Celeste, D.N.I. N° 14.090.571 en Actas n° 41 y 208. RODRIGUEZ RAMIREZ, Jorge Luis, D.N.I. N° 7.759.830, en Actas n° 180 y 395. SALLERNO, Ernesto, D.N.I. N° 11.128.564 en Actas n° 65, 101, 119 y 237.”-

Corresponde ahora tratar el descargo efectuado por el notario, ante las irregularidades detalladas: en primer lugar, explica el denunciado los motivos por los que se certifica -en el acta 96 del 5 de diciembre de 2003- la firma de una persona que no figura como requirente en la documentación que

obra a fs.3 y 4, diciendo: "...Esto es lo que ocurrió el día 5 de diciembre del año 2003. Concurrieron a mi oficina el matrimonio CARABALLO – FERNANDEZ, junto a otras personas y el adquirente del automotor Gabriel Omar RODRIGUEZ, a quienes mi empleada previamente les requirió la documentación y tomó sus datos personales. Ya en mi oficina, previa comprobación de sus identidades, suscribieron el formulario 08 automotor, y luego el comprador, y la cónyuge del vendedor firmaron también el libro de certificaciones. En ese momento debí interrumpir el acto excusándome las partes pues hube de contestar un llamado telefónico por una operación de compraventa e hipoteca en curso, lo que me llevó varios minutos por tratarse de un negocio complicado. Cuando volví mi atención otra vez a las personas que se encontraban en mi oficina, con las que inicio una conversación informal, les requiero nuevamente los documentos de identidad, consignando por error los datos de un acompañante ajeno a la venta, quien estampó su firma en el libro de certificaciones. Indiqué a mi empleada que confeccionara la foja de certificación quien lo hizo consignando los datos de los vendedores según las notas que tomó antes que los requirentes ingresaran a mi oficina, y luego de sellar y poner las atestaciones de rigor en el formulario a certificar, los trajo para que yo los firmara. Sin duda que al entablar conversación con las personas que se encontraban en mi oficina luego de mi larga conversación telefónica, la que se suscita a raíz de mis disculpas por la demora, requerí

nuevamente los documentos de identidad, y erróneamente otra persona y no el titular de dominio del automotor me los entregó y me indujo a cometer el error en el que finalmente incurrí. El titular firmó el formulario 08 automotor, y otra persona el libro de certificaciones. Recién caí en la cuenta del error cometido gracias a la intervención de la Delegación Lomas de Zamora del Colegio de Escribanos de esta Provincia. Las partes tampoco advirtieron el yerro..."- De sus argumentos se desprende la falta de atención y cuidado que pone en el momento en que está realizando una certificación de firmas, ya que se distrae con una llamada telefónica, dando lugar a que se produzca un error: nada menos que con relación a la persona del requirente, consignando los datos personales y haciéndole estampar su firma a otra. Asimismo, se pone de relieve que no controla, antes de firmar, el folio de certificación de firma que había sido confeccionado por su empleada; pues de haberlo hecho, hubiera podido detectar el error. Cabe recordar que lo delicado de la función notarial exige un constante celo en la facción de los documentos autorizados por los notarios, y un permanente control del resultado obtenido. Con su obrar ha vulnerado un principio insito en la función notarial: la fe pública. El Estado le concedió, al otorgarle un Registro de Escrituras Públicas el poder de dar fe, lo que equivale a decir que el documento que extienda el notario vale como auténtico. Al existir tal discordancia quitó al documento la certeza que debe emanar de todo instrumento pú-

blico. El notario no ha guardado la debida prudencia, ni observado la indispensable diligencia que debe presidir la conducta de un fedatario.-

Agrega en su descargo que citó nuevamente a las partes para certificarles la firma –acta número II7 del Libro n°60-; asimismo expresa que “...no ha habido como producto de mi actuación profesional, perjuicio ninguno a terceros. De igual modo tampoco se ha facilitado merced a certificaciones de este notario, la comisión de fraude alguno ante el Registro Nacional de la Propiedad del Automotor. Tampoco se ha sustituido la identidad de persona alguna...”; todo ello es irrelevante en este fuero. Este Juzgado siempre ha sostenido que la configuración de la falta disciplinaria de un notario es ajena a la producción de daños, que en todo caso será materia de otro fuero en el que se juzgue su responsabilidad patrimonial, pero que no enerva la intervención de ésta jurisdicción. En idéntico sentido se ha expresado la jurisprudencia: “El escribano es el depositario de la confianza pública y custodia de los valores morales y pecuniarios de la población, y como tal es viva imagen de la seguridad y resguardo de los intereses de la comunidad, no siendo necesario que ocasione perjuicios a terceros en su anómalo desempeño, pues basta potencialmente que pudiere irrogarlos en virtud de ello, siendo precisamente los aspectos formales los que debe respetar a ultranza por ser - en actos solemnes - el depositario de esa fe pública.” (Excma. Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Segun-

da, de La Plata, s. 3-3-1998, B-I52043).-

Con relación a la alteración del orden cronológico, observada en las actas números 3, I40, 308 y 387, realiza manifestaciones que no lo eximen de responsabilidad: “... Se trata nuevamente de otro error involuntario de este notario al redactar el acta...”; acerca del uso del mismo folio de actuación en diversas actas, dice “...Por error se ha consignado el mismo folio en dos actas, ... ha sido sólo un error excusable...”. Y respecto de las actas incorrectamente anuladas (art.10 de la Reglamentación), sostiene que “...la Sra. Inspectora, se ha aferrado innecesariamente a un rigor en las formas que no coadyuva en absoluto a mi buen desempeño en mi función notarial”, agrega que “...la utilización de una u otra forma responde V.S. a dotar a los requirentes de una mayor seguridad subjetiva, aún a costa de violar, mínimamente sí, las formas establecidas.”; reconoce que está incumpliendo las formas. Los reiterados “errores involuntarios” o “errores excusables” a que alude el notario evidencian que no actuó con el celo y diligencia debidos. Cabe aquí lo dicho al considerar las inspecciones efectuadas en los Libros de Requerimientos.-

Con relación a las diferencias de rasgos de firmas, que se le atribuyen a los mismos requirentes en diversas actas, expresó en su descargo que las mismas “...son auténticas en todos los casos y corresponden a los suscribientes de cada acta .... Quienes tenemos registrada nuestra firma en un Colegio Profesional, u otorgamos actos que a posteriori requieren se legalice nuestra firma,

debemos tratar de mantener la similitud de ella. También se le requiere a V.S. El común de la gente, sólo estampa su firma en documentos en forma esporádica. En nada les preocupa que guarden similitud con otras anteriores. Menos aún cuando firman delante de un notario. Las consideraciones de la Sra. Inspectora, no pueden ser más que observaciones absolutamente subjetivas...”.-

Pero las pericias caligráficas efectuadas en dichas firmas, demuestran lo contrario. En efecto, las firmas estampadas en las actas números 220 y 289, atribuidas a Juan Antonio Bettini, **“NO verifican la existencia de sustanciales concordancias de fondo y forma provenientes de un mismo puño escritor”** (fs.53). Es decir no pertenecen a la misma persona. Lo mismo acontece con las firmas atribuidas a Guillermo Armando Bruno en actas números 62, 146, 212 y 332: se establece comunidad caligráfica entre las firmas correspondientes a las actas 62, 146, 212, pero **“...no es atribuible la firma del acta de fs.332 al patrimonio gráfico del Sr. Guillermo Armando Bruno, dado que no mantiene la uniformidad de los patrones gráficos.”** (fs.55vta.). Con relación a las firmas atribuidas a Daniel Bustello, Martín Edgardo Ginel y Armando Enrique Campaña, que figuran en las actas números 117, 142 y 321, **“1- NO se establece comunidad caligráfica** entre las firmas de las actas 117, 142, 321 correspondientes al Sr. Daniel Alejandro Butello. 2- Con los elementos tenidos a la vista como base de cotejo no es atribuible la firma del acta de

fs.117, 142, 321 al patrimonio gráfico del Sr. Martín Edgardo Ginel. 3- NO se establece comunidad caligráfica entre las firmas de las actas 117, 142, 321 correspondientes al Sr. Armando Enrique Campaña. ...” (fs.57). Respecto a las firmas obrantes en las actas números 53 y 223 que se le atribuyen a Marcela Liliana Calvette, la pericia efectuada determinó que **“...NO PERTENECEN A UN MISMO PUÑO Y LETRA.”** (fs.59vta.). Las firmas que se le atribuyen a Eduardo Calvo, obrantes en actas números 190 y 355, **“...NO PERTENECEN A UN MISMO PUÑO Y LETRA.”** (fs.61vta.). Las firmas atribuidas a José Alejandro Curra y Miguel Angel Niro, obrantes en actas números 1, 284 y 330, **“...NO PERTENECEN A UN MISMO PUÑO Y LETRA.”** (fs.63vta.). Con respecto a las firmas atribuidas a Jorge Daniel Ledesma, en actas número 19, 217 y 398; guardan comunidad caligráfica las estampadas en las actas 19 y 217, no así la firma obrante en el acta número 398 (fs.73). Es decir, se confirma, en los casos citados, lo observado por la Inspectora actuante.-

Ello significa que el notario, que debe justificar la identidad de los otorgantes (artículo 1002 del Código Civil) y cuya intervención es, precisamente, la que confiere “plena fe” a la certificación, así como que las firmas pertenecen a las personas que dicen ser y fueron estampadas en su presencia, paradójicamente permitió que se estampara en documentación por él certificada firmas que **NO PERTENECEN** a las personas a las que se les atribuyen, destruyendo la ra-

zón de ser de la profesión que ejerce; ya que de las constancias existentes se desprende claramente que los autores de las firmas en los documentos **NO** comparecieron ante el certificante a suscribir el Libro de Requerimientos; por lo que queda probado que el notario ha certificado como auténticas, dando fe de que han sido estampadas en su presencia, firmas que no pertenecen a las personas a las que se adjudican, es decir, que la declaración contenida en las Actas no es verdadera.

Cabe resaltar que, habiéndosele corrido la vista que prescribe el art.52 del Decreto Ley 9020 –por proveído del 17 de abril de 2009, fs.1288 del legajo-, a fin de que produzca descargos, el notario guardó silencio.-

II.2. Actuación n° 26.141/2007 caratula: "Delegación Lomas de Zamora del Colegio de Escribanos comunica irregularidades del Libro de Requerimientos n° 73 - Registro n° 13 del Pdo. de Lomas de Zamora" (Esc. Echalecú Goyeneche): De las constancias obrantes en la presente actuación, resulta que la Delegación Lomas de Zamora detecta, una vez más, diversas anomalías al presentarse para su legalización trámites de certificación de firmas efectuadas por el notario Echalecú Goyeneche en el Libro de Requerimientos N°73. De las comprobaciones efectuadas resulta: por un lado, irregularidades relacionadas con el incumplimiento de los requisitos establecidos por la Circular N°4 de Reglamentación de Libros de Requeri-

mientos para Certificaciones de Firmas e Impresiones Digitales, de fecha 16 de abril de 1993 y su modificación del 4 de mayo de 2007, las que fueron detalladas por la Inspección de la Delegación Lomas de Zamora a fs.42. Estas irregularidades se refieren a: a) **Falta de firmas:** diez actas. b) **Incumplimiento art.II segunda parte del Reglamento respectivo:** en cien actas. c) **Incumplimiento del art.6 inc.5:** seis actas. d) **Espacios en blanco:** en número de folio Actuación, datos personales, en número de acta, en número de motor y chasis en documentos presentados. e) en Acta n° 179 hay **dos comparecientes y tres firmas.** f) en Acta 201  **falta sello del notario.** Corresponde analizar los descargos que efectúa el notario, los que obran a fs.84vta./85/86. Con relación a la **falta de firmas**, irregularidad detectada en las actas números 48, 114, 138, 145, 163, 172, 184, 199, 234, 269 –las que carecen de un requisito esencial, cual es la firma de uno de los comparecientes, por lo que adolecen de nulidad (arts.988, 1001, 1004 y 1012 del C.C.; 6 inc.6 de la Reglamentación)- reconoce la observación diciendo que la omisión fue –o será- subsanada en otra escribanía por reconocimiento y ratificación de la persona cuya firma se omitió. Y agrega que “a la mayor brevedad se acompañará a las presentes actuaciones todas las certificaciones realizadas en otras Escribanías y a las cuales me he referido Ut-Supra” (fs.86vta.), pero no lo hace; a todo evento, aunque lo hubiese hecho, la irregularidad no es subsanable ya que la firma de la parte en cualquier ins-

trumento, sea público o privado, constituye un elemento esencial para su validez. Con relación al Acta n°234 dice que “Habiéndose volcado los datos de ambos cónyuges, firmó en primer término la señora y cuando le tocaba el turno al señor Jorge Luis Verde, sufrió una indisposición, que hizo que se retiraran de mi Notaria, omitiéndose por parte del Notario anular la comparecencia del señor Verde...” (fs.86); pero no corresponde anular la comparecencia del que no firma, sino dejar sin efecto el Acta (art.10 del Reglamento para Libros de Requerimientos). Acerca del **incumplimiento art.II segunda parte del Reglamento respectivo**, anomalía que se señaló en cien actas, nada dice. Con relación **incumplimiento del art.6 inc.5**, observado en seis actas, las menciona y con relación a las Actas n°10, 30, 42, 57 y 63, dice que adjuntará copia de los documentos cuyas firman se certificaron; acerca del Acta n°12: “No se individualiza el documento ya que se omitió anular la misma por desistir las partes a certificar la misma, careciendo la misma de efecto y validez por ende no hay obligación alguna de dejar constancia de que acto y documento y o contrato jurídico se iba a anular” (fs.84vta.); pero cabe recordarle al notario que sí tiene obligación de consignar la circunstancia de que el Acta quedaba sin efecto mediante nota que debe llevar su firma y sello (art.10 de la Reglamentación). Con relación a los **espacios en blanco**, solo del Acta n°145 dice que omitió colocar el estado civil de una compareciente. Acerca del Acta n°179, en la que hay **dos compare-**

**cientes y tres firmas**, sostiene que a una de las firmas se le colocó “errose”, lo que no fue advertido por el Colegio de Escribanos. Respecto al Acta n° 201, en la que **falta sello del notario**, nada dijo.-

Las irregularidades descriptas no son las únicas que advierte el Colegio de Escribanos. Del informe de fs.40 efectuado por la Delegación Lomas de Zamora surge que en algunas actas hay “presunta falta de coincidencia entre la firma obrante en el Acta y la existente en el Formulario 08”. Lo mismo que se advierte en el informe elaborado por la Inspección de este Juzgado (fs.48/49), informe que en su parte pertinente dice: “...I) A fojas 2, 5 y 6 obra **formulario 08 n° 0916527**, original, triplicado y duplicado, respectivamente. Las firmas del rubro “I” Vendedor o Transmitente y Asentimiento Conyugal, corresponderían a Mario Oscar Guerra y Glenda Silvana Marangón y fueron certificadas al folio 22I, acta 22I, según surge del folio de Actuación Notarial DAA04773664, agregado a fojas 3 de estos actuados. Ninguna de las dos firmas aparentemente coinciden con la estampada en el rubro “M” Observaciones y, teniendo a la vista el Libro de Requerimientos N° 73, aparentemente difieren las firmas estampadas en los referidos formularios con las tres firmas que constan en el acta 22I, folio 22I. 2) A fojas 9 obra **formulario 08 original n° 19687457**. Las firmas de los rubros “I” Vendedor o Transmitente y “K” Comprador o adquirente corresponderían a Daniel Alfredo Salazar y Gladys Myriam Zaffora, respectivamente y fueron certifica-

das al folio 239, acta 239, según folio de Actuación Notarial DAA4775552, agregado a fojas 10 de estos actuados. Teniendo a la vista el Libro de Requerimientos N° 73, aparentemente difieren las firmas estampadas en los formularios referidos con las tres firmas que constan en el folio 239, acta 239. 3) A fojas 15, 17 y 18 obra **formulario 08 n° 19887313**, original, duplicado y triplicado, respectivamente. Las firmas del rubro “I” Vendedor o Transmitedente y Asentimiento Conyugal, corresponderían a Pascual Barbalace y Noemí Curti, y fueron certificadas al folio 184, acta 184 del Libro de Requerimientos, según consta en folio de Actuación Notarial DAA04772766, agregado a fojas 16 de estos actuados. Teniendo a la vista el Libro de Requerimientos N° 73, aparentemente difieren las firmas estampadas en los formularios mencionados con las tres firmas que constan en el acta 184, folio 184. 4) A fojas 24, 27 y 28 obra **formulario 02 n° 14779102**, original, duplicado y triplicado, respectivamente. La firma del rubro “F” Solicitante correspondería a Miguel Angel Harvey Pafundi, certificada al folio 138, acta 138, del Libro de Requerimientos, según folio de Actuación Notarial DAA04771125, agregado a fojas 25 de estos actuados, y aparentemente no coincide con la asentada en el rubro “M” Observaciones del mismo formulario. Y, teniendo a la vista el Libro de Requerimientos N° 73, aparentemente difiere la firma del formulario mencionado con las dos firmas estampadas en el acta 138, folio 138. 5) A fojas 30, 32 y 33 obra **formulario 08**

**n° 19824290**, original, duplicado y triplicado, respectivamente. La firma estampada en el rubro “I” Vendedor o Transmitedente correspondería a María Cristina Martínez, certificada al folio 203, acta 203, del Libro de Requerimientos, según folio de Actuación Notarial DAA04773618 agregado a fojas 31 de estos actuados. Teniendo a la vista el Libro de Requerimientos N° 73, aparentemente no coincide la firma del formulario con la suscripta al folio 203, acta 203. 6) A fojas 34, 37 y 38 obra **formulario 08 n° 19824289**, original duplicado y triplicado, respectivamente. La firma estampada en el rubro “I” Vendedor o Transmitedente correspondería a Gonzalo Javier Coimbra, certificada al folio 203, acta 203 del Libro de Requerimientos, según folio de Actuación Notarial DAA04773617 agregado a fojas 35 de estos actuados. Teniendo a la vista el Libro de requerimientos N° 73, en apariencia es de coincidencia dudosa con una de las firmas estampadas en el acta 203, folio 203, del Libro mencionado. Y con las otras dos firmas aparentemente no hay coincidencia”.-

Atento ello, se dispone la realización de pericia caligráfica de las firmas atribuidas a: 1. Mario Oscar Guerra y Glenda Silvana Marangón obrantes en fs.2vta., 5 vta. Y 6 vta. y las estampadas en el Acta n°221 del referido Libro de Requerimientos. 2. Daniel Alfredo Salazar y Gladys Myriam Zaffora, obrantes en la documentación de fs.9 vta. y en el Acta n°239 del citado Libro. 3. Pascual Babalace y Noemí Curti obrante en documentación de fs.15vta., 17vta. y 18vta. y en

el Acta n°184. 4.Miguel Angel Harvey Pafundi, obrante en documentación de fs.24, 27 y 28 y en el Acta n°138. 5.María Cristina Martínez obrante en documentación de fs.30vta., 32vta. y 33vta. y en el Acta n°203. 6.Gonzalo Javier Coimbra, obrante en documentación de fs.34vta., 37vta. y 38vta. y en el Acta n°203.-

A fs.92/93, con fecha 27 de agosto de 2007 obra informe que da cuenta de la pericia caligráfica realizada sobre la firma del señor Miguel Angel Harvey Pafundi, de la que resulta: “**CONCLUSIÓN:** I-Que la autógrafa del acta 138 con las del formulario 02 de fojas 24, 27 y 28, traídas a estudio del Sr. Miguel Angel Harvey Pafundi, **No presentan comunidad caligráfica entre sí.**”. A fs.94/96 obra informe pericial de igual fecha que el anterior, realizado en la firma del señor Pascual Barbalace el que concluye: “...Que las autógrafas del acta 184 con las del formulario 08 de fojas 15vta., 17vta., 18vta., traídas a estudio del Sr. Pascual Barbalace, **NO presentan comunidad caligráfica entre si.**”. Y a fs.97/99 con fecha 21 de agosto de 2007, se presenta informe pericial sobre la firma de Mario Oscar Guerra del que resulta: “... Que las autógrafas del acta 221 con las del formulario 08 de fojas 2vta., 5vta., 6vta., traídas a estudio del Sr. Guerra Mario Oscar, **No presentan comunidad caligráfica entre si.**”. Acerca de las firmas certificadas en las Actas números 221, en el escrito de fs.86 presentado el 17 de junio de 2007, el Notario expresa en cuanto a la falta de coincidencia en la firma atribuida a Mario

Oscar Guerra, que la misma fue reconocida y ratificada por dicha persona en otra notaría, no acompaña prueba de sus dichos y con relación al resultado de la pericia, nada dice en oportunidad de correrse la vista del artículo 52 del Decreto Ley 9020.-

Con los casos citados, ha quedado demostrado, nuevamente, que el notario Echalecú Goyeneche ha certificado como auténticas, dando fe de que han sido estampadas en su presencia, firmas que no pertenecen a las personas a las que se adjudican, por lo que las declaración contenida en las Actas son falsas. Nada dijo en su defensa. Cabe aquí lo expresado con relación a las certificaciones de firmas, en la Actuación n° 25.864/04.-

II.3.Actuación n° 26.197/2007 caratula-da: “Not. Echalecú Goyeneche, Alberto Eduardo s/ Irregularidades en Libro de Requerimientos n° 69 del Registro de Escrituras Públicas n° 13 de Lomas de Zamora”: Nuevamente se analiza la responsabilidad del notario Echalecú Goyeneche en base a las comprobaciones efectuadas en esta Actuación; de la que surgen numerosas anomalías, como quedara reseñado en los “vistos”.-

En primer lugar cabe señalar las irregularidades detectadas por la inspección efectuada en el Libro de Requerimientos citado en el epígrafe –según planillas, acta y documentación de fs.21/32-. Las mismas observaciones resultaron, entre otras, en la inspección llevada a cabo en otros Libros de Requerimientos del Registro, inspección

que fue considerada *ut supra*, no habiendo el autorizante presentado descargo alguno; no obstante cabe referirnos a las observaciones del Libro n°69, que surgen en esta Actuación, ya que acerca de ellas el notario sí realizó descargos. Dichas observaciones se refieren a:

**Falta firma de un requirente:** En acta número 211; expresa el notario en su descargo que “se omitió la firma de la compradora, debido al cúmulo de trabajo de dicho día, se certificaron ocho actas con doce requirentes, situación que no volverá a ocurrir” (fs.57vta.); descargo que es totalmente inadmisibles, ya que el cúmulo de trabajo no justifica en modo alguno la comisión de faltas, menos aún, tratándose de una omisión tan grave como lo es la falta de firma; es de aplicación la sabia previsión del art. 902 del código sustantivo “Cuanto mayor sea el deber de obrar con prudencia y pleno conocimiento de las cosas, mayor será la obligación que resulte de las consecuencias posibles de los hechos.”. El notario incumplió con lo prescripto por el artículo 6°, apartado 6, de la Reglamentación ya que realizó la certificación sin que el requirente hubiera firmado el Libro de Requerimientos, con lo que comete una clara falsedad instrumental, dado que en la certificación agregada al documento presentado se hace referencia a un acta que no es tal, ya que al no tener la firma del requirente es inexistente. Cabe lo expresado al tratar la falta de firma de las escrituras.-

**Falta fecha:** En el acta número 308 falta el día de la fecha, dice “00 de septiembre

de 2006”, está labrada entre dos actas del I de septiembre de 2006 (arts. 1001 del C.C. y 6, inc.I, de la Reglamentación de Libros de Requerimientos). A fs.59 de su escrito de descargo el notario Echalecú expresa que se quiso poner 01 en lugar de 00, y agrega, pretendiendo minimizar la grave falta: “se trata solo de un error de escritura rápida” (SIC) (fs.59). La irregularidad en tratamiento es de extrema gravedad, pues un instrumento cuya fecha no es exacta, es nulo. Cabe aquí lo dicho acerca de la fecha de las escrituras observadas como antedatadas y con orden cronológico alterado. La jurisprudencia ha expresado, con relación a la falta de fecha de las escrituras: “Si se ha admitido que la escritura carecía de fecha, si bien se añadió, que tanto la precedente, como la posterior, databan del 4 de abril de 1989, la aclaración que antecede no puede enervar la apuntada irregularidad, pues deviene incontrovertible que hace a la esencia de la escritura pública que la misma, que debe autoabastecerse, debe contener la fecha (art. 1001, Cód. Civil). Tal grave omisión no puede ser suplida por el hecho apuntado de la correlación con otras escrituras, pues ello importaría un trastocamiento de los principios básicos que hacen a los recaudos imprescindibles que deben reunir los instrumentos públicos, y desde luego de las obligaciones que pesan sobre un oficial público, como es el notario. Ello tampoco puede ser coonestado, por el hecho de que no se haya declarado la nulidad que prevé el art. 1001 del Cód. Civil, pues como se ha destacado en la desestimatoria

de la revocatoria, ello no excluye efectivizar la responsabilidad en que ha incurrido el oficial público, todo ello con sustento en la elaboración de la doctrina acuñada por la praxis judicial. (Excma. Cámara Segunda de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Primera de La Plata, S 23-6-1994, en autos: Garriga, Jorge Horacio c/ Herrera, Carlos Eduardo s/ Sanciones disciplinarias, B251434).-

Falta salvado –en la fecha de las actas o en el número de folio de actuación notarial utilizado- o el salvado es incompleto: En actas números 18, 45, 68, 103, 131, 148, 153, 157, 185, 216, 292, 332, 362, 368, 376. Se incumplió con lo dispuesto en los artículos 1001 del C.C., 138 del Decreto Ley 9020, y 9 de la Reglamentación. Acerca de las actas números 18 y 45 el notario reconoce que hay una enmienda pero “no se ve a simple vista que haya que salvarlo” (fs.56); pero los artículos citados imponen la obligación de salvar todo lo escrito sobre raspado y enmiendas, testaduras, interlineados y otras correcciones introducidas en el texto del documento, sin que establecer que estas deban ser notorias. De las actas números 103, 153, 185, 241, 279, 292, 298, 332, 362, 368, 376, reconoce la observación, en algunas agrega que no volverá a ocurrir.-

Aparentemente difiere letra en salvado con la del notario: actas números 8, 58, 60, 75, 99, 102, 106, 111, 119, 121, 122, 126, 138, 147, 153, 165, 194, 195, 236, 237, 239, 246, 251, 267, 269, 279, 292, 293, 298, 310, 312, 315, 316, 320,

343, 346, 357, 358. En el escrito de descargo de fs.56/60, en su descargo el notario se refiere a las actas números 8, 58, 60, 75, 106, 111, 119, 121, 122, 138, 147, 165, 195, 228, 236, 246, 251, 267, 269, 293, 312, 315, 316, 320, 343, 357 y 358; diciendo que difiere con su letra debido a que subsanó el error quien tomó los datos del acta. Es decir, reconoce que, otra persona y no él mismo, efectúan las salvaturas en las actas (arts. 1001 del C.C., 138 del Decreto Ley 9020, y 9 de la Reglamentación del Libro de Requerimientos). Acerca de las actas números 99, 102, y 126, dice que el salvado corresponde a la misma letra que es más pequeña y puede diferir ya que el salvado no se realiza sobre el renglón; y acerca de las actas 194 y 346 dice que las mismas fueron completadas con letra escrita rápidamente y el resto con más prolijidad, de ahí que sea diferente; pero no aclara si es su letra o no.-

Falta de precisión para indicar el documento en el que obran las firmas que se están certificando: Acerca de las actas números 61, 69, 79, 85, 86, 89, 108, 112, 147, 150, 151, 175, 180, 189, 191, 208, 216, 229, 235, 239, 252, 256, 272, 284, 290, 301, 302, 303, 304, 310, 325, 347, 348, 349, 361, 363, 368, 381 y 397, dice el notario que las certificaciones dicen Autorización, Autorización de viaje, Contrato de locación, Cesión de derechos posesorios, Contrato de comodato, Autorización de gestión, Acuerdo transaccional, Contrato, Cesión de Derechos, etc.; pero el artículo 6 de la Reglamentación de los Libros de Requerimientos, establece el con-

tenido que deben tener las actas, y en su inciso 5, se refiere a la "...individualización precisa del documento o documentos en que se estampen las firmas e impresiones digitales a autenticar.", y las menciones que hace el escribano no individualizan con precisión el documento de que se trata.-

**Firmas de más:** Se observó en las actas números 131 y 370; el notario no dio ninguna explicación en su defensa; se pone de resalto, una vez más, la falta de cuidado del autorizante en el momento de estamparse las firmas.-

**Requientes que, aparentemente, están agregados con posterioridad:** Acerca del acta número 148 –cuya copia obra a fs.25- el notario dice “se observa que el texto de todos los últimos documentos están escritos dejando espacio para la firma del requirente, por lo que aparentemente parecerían estar puestos luego de la firma del mismo; la firma fue colocada a la izquierda de la compareciente y la documentación a certificar se colocó en sus márgenes derecho e izquierdo, lo más conveniente debería haberse utilizado otra acta...” (fs.57). Con relación al acta número 253 –cuya copia la inspección agrega a fs.28-, expresa “la firma inserta de la señora Cristina Cantero podrá ser con distinta tinta ya que a veces la personas leen la documentación a firmar y al rato después la firma, y mientras tanto se usa otro bolígrafo o birome de distinta intensidad de color, en cuanto a que se haya certificado con posterioridad, debió haberse traspapelado la D.D.J.J., y con fecha 1-9-2006, se certificó y se subsanó la situación.”

(fs.58); acerca del acta número 258 –cuya copia obra a fs.29-, dice “los requirentes Juan Re y Héctor Argentino Mingrone son socios y firman la misma documentación, una de las cuales se había traspapelado y fue certificada con posterioridad.” (fs.58vta.); con relación a la escritura número 295 –cuya copia luce a fs.31- dice “ambos requirentes fueron completados por la misma secretaria y si bien la Declaración Jurada fue certificada con fecha posterior al Acta, se debió a que la habíamos traspapelado, acto que fue subsanado posteriormente.” (fs.59); con relación al acta número 374 –cuya copia obra a fs.32- dice “se tendría que haber utilizado otra Acta para certificar el segundo documento, hecho que no volverá a suceder” (fs.60); del acta número 283 cuya copia se agrega a fs.30- nada dice. Con relación a las certificaciones efectuadas con posterioridad a las actas, el artículo 16 de la Reglamentación establece que tal circunstancia debe reflejarse en el acta y folio de certificación, lo que no ocurre en estos casos.-

Pero las irregularidades descritas no son las únicas observaciones que se analizan en esta Actuación. Como quedara puntualizado en los “vistos”, la Delegación Lomas de Zamora rechazó trámites de legalización de certificaciones de firmas correspondientes al notario Echalecú Goyeneche, al advertir anomalías, principalmente, con relación a las firmas de los requirentes. Realizada la correspondiente pericia caligráfica, se comprueba que el notario, una vez más, ha certificado firmas que no corresponden a las personas que figuran como requirentes.-

La Inspectora Liliana Brescia, teniendo a la vista el Libro de Requerimientos n°69, advierte, en la certificación efectuada en el acta n°24I, folio 24I, del 23 de agosto de 2006, además de diversas irregularidades -entre las que se destaca que se usó el Folio de Actuación n° DAA04237099 adquirido en la Delegación Lomas de Zamora el 24 de agosto de 2007, por lo que dicha certificación es **antedatada-**, que la firma de la vendedora del vehículo, Viviana Norma Adamec estampada en el Acta, difiere notoriamente de las que constan en el formulario 08 (original, duplicado y triplicado). Por tal motivo se dispone la realización de una pericia caligráfica, respecto de, entre otras, las firmas atribuidas a **Oscar Alberto Roldán y Viviana Norma Adamec**, obrantes en formulario 08 n°I88454I7, original, duplicado y triplicado (que obran a fs.3, 5, y 6 de esta Actuación en análisis) y en el Acta n°24I del Libro de Requerimientos n°69.-

El informe pericial fechado el 2 de mayo de 2008, concluye que: “I-Las autógrafas del acta 24I con las del formulario 08 de fojas 3, 5 y 6, traídas a estudio y tenidas a la vista, **No surge la intervención del Puño** escritor del Sr. Roldán Oscar Alberto. 2-Las autógrafas del acta 24I con las del formulario 08 de fojas 3, 5 y 6, de la Sra. Viviana Norma Adamec, **No Presentan comunidad caligráfica entre sí...**” (fs.53)

Con fecha 27 de mayo de 2008 el notario Echalecú Goyeneche presenta escrito de descargo a las observaciones efectuadas por la inspección del Libro de Requerimientos n° 69, pero acerca de la conclusión

de la pericia caligráfica efectuada, nada dice; como tampoco lo hace en oportunidad de corrersele la vista que prescribe el art.52 del Decreto Ley 9020, la que se le notificó 20 de abril de 2009.-

Considerando globalmente la actuación profesional que le cupo al notario Echalecú Goyeneche, surge que su accionar no ha exhibido el riguroso apego a las pautas fundamentales que debieron regirla. Su obrar se caracterizó por una notable falta de cuidado en el manejo del protocolo y por una desaprensión con relación a los Libros de Requerimientos, minimizando la importancia que tienen los mismos. La gravedad de las irregularidades comprobadas y su reiteración, llevan a considerar una conducta habitual y censurable del notario.-

Es realmente inaceptable que quien ejerce el elevado ministerio que el Estado le confiara, haya vulnerado numerosas disposiciones contenidas en el Código Civil, transgredido obligaciones establecidas por la Ley 17.801, apartándose de las disposiciones de la Ley Orgánica del Notariado de la Provincia de Buenos Aires -Decreto Ley 9020-, y del Reglamento Notarial -Decreto 3887/98-.-

A través de lo hasta aquí expuesto, revelador de un notorio déficit de idoneidad, se llega al pleno convencimiento de que el notario Alberto Eduardo Echalecú Goyeneche carece de las condiciones indispensables para continuar en la profesión que ejerce.- La jurisprudencia sostiene que: “El escribano público atiende un servicio público de extraordinaria importancia, destinado a

dar autenticidad a los hechos pasados ente el mismo; circunstancias que exigen, como cabe advertir sin esfuerzo, un especial rigor en la consideración y análisis de la conducta de los escribanos, cuando -como aquí ocurre- se trata del juzgamiento de posibles irregularidades cometidas por ellos en el ejercicio de sus funciones.” (Excma. Cámara Segunda de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Primera, de La Plata, S 5-8-1999, en B 253482).-

La sabia previsión del artículo 902 del Código Civil constituye una pauta genérica de apreciación aplicable al caso: “Cuanto mayor sea el deber de obrar con prudencia y pleno conocimiento de las cosas, mayor será la obligación que resulte de las consecuencias posibles de los hechos”. Interpretando este concepto, Cordeiro Alvarez afirma que el sentido de la norma no ha sido crear una obligación más extensa, sino un mayor grado de imputabilidad para juzgar si se procedió o no con la debida prudencia y pleno conocimiento de las cosas (“Tratado de Derecho Civil”, Pte. Gral. y Obligaciones, pág.152).-

Debe tenerse presente además, que el proceso disciplinario seguido a un notario no tiene por fin único la sanción individual del mismo, sino también la tutela de los intereses jurídicos confiados por el Estado y la Sociedad. La función notarial que Carnelutti y otros tratadistas parangonaron con una magistratura de la paz jurídica, tiene un fin último que es preservar un interés superior comprometido, cual es el de la comunidad toda. Es evidente que tales extremos no se concretaron en el caso de autos.-

Que “Quien tiene el poder y la función de dar fe pública es un funcionario público y no un mero profesional comparable a otros en cuanto a su libertad de movimientos y comportamiento, y tal calidad no es susceptible de ser obtenida por el puro logro de un título universitario. El notariado necesita de un reglamentarismo particularmente severo para garantizar sus fines de seguridad y permanencia.” (Elena I. Highton, “El escribano como tercero neutral”, Revista del Notariado N°850, noviembre de 1997, reproducido en el N° 896 de abril/junio 2009.

En estas actuaciones, tras un largo y arduo proceso de investigación y análisis, se ha tratado de llegar a la verdad, para determinar el grado de responsabilidad del notario Echalecú Goyeneche como profesional del derecho, y la sentencia surgida una “derivación razonada del derecho vigente con relación, precisamente a los hechos comprobados en el proceso” tendiente a una recta administración de justicia (Morello, Augusto Mario. “Prueba, Incongruencia, Defensa en Juicio”, p.112).-

Por todo ello, en uso de las facultades expresamente conferidas por los artículos 38, 40, 64, y concordantes del Decreto-Ley 9020,

#### RESUELVO:

I)Destituir al notario Alberto Eduardo Echalecú Goyeneche, adscripto a cargo del Registro de Escrituras Públicas n°13 del Partido de Lomas de Zamora.-

II)REGISTRESE, notifíquese por interme-

dio del Inspector Rubén Augusto Lamber (artículo 49 del Decreto Ley 9020) en la sede de la Notaría y por cédula al domicilio constituido en la ciudad de La Plata. Oportunamente, comuníquese y publíquense edictos (art.70 in fine del Decreto-Ley 9020). Rafael María Chaves, Juez Notarial - Martha Noemí Forcada, Secretario.

#### FALLO DE CAMARA-

Confirma destitución

ECHALECU GOYENECHE, ALBERTO EDUARDO S/ DESTITUCION JUZGADO NOTARIAL LA PLATA”.

En la Ciudad de La Pata, a los seis días del mes de abril de dos mil diez, reunidos en Acuerdo los señores Jueces de la Excm. Cámara Primera de Apelación, Sla Segunda, Doctores Juan Carlos Rezzónico y Néstor Walter Vásquez, para dictar sentencia en la causa caratulada: “ECHALECU GOYENECHE, ALBERTO EDUARDO DESTITUCION JUZGADO NOTARIAL LA PLATA”, y habiéndose procedido con anterioridad a efectuar el pertinente sorteo de ley el que arrojó el siguiente orden de votación: Doctores VASQUEZ- REZZONICO, resolviendo el Tribunal plantear las siguientes:

#### CUESTIONES.

Primera: ¿Es justa la sentencia de fs. 1422/1486?.

Segunda: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

#### VOTACION

A LA PRIMERA CUESTION; el Señor

Juez, doctor Néstor Walter Vásquez, dice:

I. Viene la causa referenciada al Acuerdo del Tribunal en virtud de la subsistencia de recurso ordinario de apelación que contra la sentencia definitiva dictada por el Juzgado Notarial se dedujera por el notario interesado. Han de analizarse por ende las actuaciones en función del contenido del escrito de fs. 1496/1498 plasmado por la parte recurrente donde asienta sus aparentes quejas respecto del fallo apelado.

II.A fuer de repetitivos, corresponde recordar lo reiteradamente dicho por este Tribunal en el sentido de que el escribano público cuando obra dando fe de los actos y negocios pasados ante él, desempeña una función extremadamente delicada y solemne, o como lo ha dicho la Corte Suprema de Justicia de la nación, actúa en la función pública por concesión del Estado otorgada en tal calidad (C.S.N. “Fallos” 235-445, Rep. L. L. XLIII A-I, p. 944 nros. 7 y 8; S.C.B.A. en I-I. 494, I-I.496, esta Sala causa 233.032), es depositario de la confianza pública y custodia de los valores morales y pecuniarios de la población (Negri, José A. “La fe pública y el notariado” en Rev. del Notariado, Año LXXVI N° 271, 19.734 C. p. 1765) y como tal es viva imagen de la seguridad y resguardo de los intereses de la comunidad, no siendo necesario que ocasione perjuicios a terceros en su anómalo desempeño, puesto basta que potencialmente pudiera irrogarlos en virtud de ello, siendo precisamente los aspectos formales los que debe respetar a ultranza precisamente por ser —en actos formales y solem-

nes- el depositario de esa fe pública (esta sala causas 216.040, 218.574, 238.464, 239.600, 249.950)... y es allí donde – en su afectación- debe encontrarse la razón del daño, al quebrantarse los deberes profesionales que preceptúan tanto leyes de fondo como de forma y las reglamentaciones pertinentes (esta Cám. Sala III, causa 219.153; Cám. C. y C. 2ª, Sala II La Plata, causa B-80.400).

Por ende, las pretendidas explicaciones no soslayan la existencia de la cantidad enorme de irregularidades –en su mayoría de suma gravedad- en que ha incurrido el notario en cuestión, quién pretende minimizar la cantidad y calidad de ellas con el fin de su intento de disminuir la sanción, la que aparece incólume y justa a criterio del opinante, en función no sólo de lo señalado supra en punto a excelencia de la función de un notario en el cumplimiento estricto de sus obligaciones legales sin perjuicio de la comprobación o no de daños concretos ocasionados, sino inclusive de la deficiencia de la fundamentación del recurso, pues mantiene esta Sala su criterio en el sentido de que la misma –más allá del grado de extinción de los mismos- puede ser suficiente al satisfacer plenamente las exigencias de la ley ritual (cit. Art. 260 del C.P.C.C.) o bien inidónea, deficiente o insuficiente. Respecto de estas últimas situaciones, la primera de ellas se evidenciará cuando en su contenido no se advierta el planteamiento de agravio alguno, tratándose de una expresión genérica de disconformidad sin plantear y demostrar un concreto o concretos embates a

las consideraciones que han servido de fundamento a la decisión. El segundo es dable tipificar en aquellas situaciones en que claramente los motivos de queja, los mismos carecen del aval demostrativo necesario, para poner de resalto el equívoco del Juez, y por último, habiéndose vertido concretas quejas aún cuando éstas se cuentan en principio con los elementos acreditantes, el apelante no ataca todos los fundamentos dados por el Juez para resolver en el sentido en que lo ha hecho, con lo que el recurrente –sin perjuicio de la mayor o menor veracidad de sus protestas- deja subsistente/s otro/s fundamentos que al devenir firmes, impiden al tribunal llegar a la revisión íntegra de la sentencia por su expreso implícito consentimiento, que hace/n en esencia a la razón de ser del modo de decidir (esta Sala causas 249.846, 250.037, 250.124, 250.679, 250.707, 250.832, 251.016)

Ha de observarse que los pretendidos fundamentos en manera alguna son demostrativos de la sinrazón del Sr. Juez decisor, de manera que sólo exhiben una mera disconformidad con lo decidido en la sentencia apelada, sin otro aditamento (que debe existir por ende y hallarse sostenido en las constancias del proceso no utilizadas o mal analizadas por el Juzgador, o en la doctrina judicial o legal imperante, y fuere acreditante del desacierto del sentenciante), lo que en manera alguna constituye agravio en los términos del art. 260 del C.P.C.C., puesto que en ese sentido exhibe sólo discrepancia, y dista mucho del ataque concreto y razonado del fallo, demostrativo de la sinrazón del decisor (esta sala,

causas 249.206, 249.590, 249.652, 249.684, 250.578, 251.976, etc.; sala I mismo Trib. Causa 211.527; Morello, A. M. y otros “Códigos...” ed. 1971 t. III p 396/397).

Habiéndose evidenciado el no cumplimiento de parte del apelante de la carga que impone el art. 260 del C.P.C.C. ya citado en idónea y suficiente forma, incólume la gravedad de sus actos por tratarse de depositario de la fé pública, innecesario por ende la demostración perjuicios, se comparte la justa precisa y detallada decisión del Sr. Juez Notarial obrante a fs. 1422/1486 cuya confirmación se postula a criterio del opinante.

En consecuencia, emito mi VOTO POR LA AFIRMATIVA.

El Sr. Juez, Doctor Juan Carlos Rezzónico, adhirió al precedente voto por aducir iguales fundamentos.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez, Doctor Néstor Walter Vásquez, expresó:

Que en orden al resultado de la votación la cuestión antecedente, corresponde confirmar la resolución de fs. 1422/1486.

ASI LO VOTO.

El señor Juez, Doctor Juan Carlos Rezzónico, adhirió al precedente voto por aducir iguales fundamentos, con lo que se dio por finalizado el Acuerdo, dictándose por el Tribunal la siguiente:

SENTENCIA

La Plata, seis de abril de 2010

AUTOS Y VISTOS:

CONSIDERANDO:

Que es justa la sentencia de fs.

1422/1486 (art. 260 del C.P.C.C.).

POR ELLO: y demás fundamentos del precedente Acuerdo, se confirma de fs. 1422/1486. REG. NOT. DEV. Firmado Juan Carlos Rezzónico, Juez de la Cámara I de Apelación. Néstor W. Vásquez, Juez de la Cámara I de Apelación, Dra. Maria Laura Gorosito, Auxiliar letrado.

La Plata, abril 20 de 2010.

AUTOS Y VISTOS:

CONSIDERANDO:

I.- Que en esta jurisdicción provincial la doctrina legal prevista por el art. 279 del ordenamiento formal es la sentada exclusivamente por la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, en su actividad interpretativa del orden jurídico vigente (art. 161 inc. 3 ap. a de la C.P.S.C.B.A. 20.066, 20.157, 20.464, esta Sala 227.579, 229.114, 230.037 entre otras), a la que corresponde dar debido acatamiento magüer cualquier eventual criterio disidente (esta Sala 231.079 RSI 389-98)

II.- Siendo esto así, se impone recordar en primer término que como lo ha sostenido nuestro Alto Tribunal Pcial. el art. 161 de la Constitución Provincial, en sus incs. I y 3, habilita la jurisdicción extraordinaria por ante el mismo para entender en las cuestiones constitucionales locales controvertidas por parte interesada, de la aplicabilidad de la ley en que los tribunales funden sus sentencias y de la nulidad que se arguya de ellas, sin otras restricciones que las de carácter procesal que razonablemente pudiere fijar el legislador en el supuesto aprehendido por el ap. “a” del inc. 3º del citado precepto supralegal

(cfr. doct. Ac. 90.426, 31-VIII-2007 y Ac. 90.II10, 12-XII-2007)

Y en lo aquí pertinente, la Suprema Corte de Justicia Pcial., ha señalado que la procedibilidad de la vía extraordinaria en supuestos como el de autos no se enerva por el hecho de que una norma especial —como es el decreto ley 9020/78 (t.o. decreto 8527/86 y sus modifs.) que le asigna una competencia singular a la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial para entender por vía de apelación ordinaria en la materia notarial, omita mencionar en el artículo de aquélla a los recursos extraordinarios locales.

En tal sentido, dicho Tribunal agregó que “...La circunstancia de que en el texto de la ley notarial no se acuerde en forma expresa recurso extraordinario alguno contra las decisiones dictadas por las Cámaras de Apelación en las cuestiones relativas al ejercicio de la función del notario (art. 57 del cuerpo normativo cit.), no implica concluir necesariamente que esa vía de impugnación se encuentra vedada frente a la reglamentación que de la mentada disposición constitucional ha formulado el legislador, como se dijo, en las respectivas leyes rituales (arg. art. 15, Const. Prov.)...”

Por ello, concluyó “...que, si bien las reglas de la mentada ley notarial agotan

su específico ámbito de aplicación en las instancias ordinarias expresamente allí previstas, ese vacío normativo que respecto a las extraordinarias se presenta, encuentra adecuada respuestas en el Código Procesal Civil y Comercial, en cuanto consagra las mismas reglas generales que informan la actuación ante la Cámara de Apelación interviniente en la especie y el contenido de sus sentencias, contra las cuales proceden los recursos extraordinarios...” (S.C.B.A. Ac. 85.895 “Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires eleva expte. N° 761/01 Quiroga, María Esther c/ Not. Farrulla, Norma Cecilia. Pres. falta de ética. Rec. de queja” 21 de mayo de 2008.-

En consecuencia, teniendo en cuenta que en atención a la doctrina legal expuesta, los recursos extraordinarios previstos por los arts. 278, 296 y 299 del Código procesal Civil y Comercial resultan procedentes respecto de la sentencia dictada en estos obrados a fs. 1509/1512, corresponde desestimar la manifestación efectuada a fs. 1514.

Por ello: En los términos que surgen de este decisorio, desestímase la manifestación efectuada a fs. 1514 siguiendo los autos según su estado. Firmado Juan Carlos Rezzónico. Juez de la Cámara de Apelación. Néstor W. Vásquez. Juez de la Cámara de Apelación. Dra. Adriana Beatriz Altuve. secretaria.

## SENTENCIA JUZGADO NOTARIAL



### Rechaza denuncia contra escribana

La Plata, de mayo de 2009.-

#### AUTOS Y VISTOS:

La presente actuación número 26248/2008 caratulada “Not. Haydeé Sabina Podrez Yaniz-Denuncia en su contra FLOREZ, Lilian Susana”, de las que

#### RESULTA:

Que a fojas I06/I08 corre denuncia de la Dra. Lilian Susana Florez contra la Notaria Haydeé Sabina Podrez Yaniz, titular del Registro 48 de Lomas de Zamora, en la que solicita que el Juzgado Notarial “...Investigue, Dictamine y eventualmente Sancione a la escribana Haydeé Sabina Podrez Yaniz-Registro 48 de Lomas de Zamora, por su actuación en la protocolización de subasta Judicial, Escritura N° 32.Folio 87/94, de fecha I\* de abril de 2008. Todo ello con costas”, subasta que se efectivizó en el expediente caratulado “OTERO, Juan Carlos c/Dransfeld y Cía. SACIA S/ejecutivo”, que tramitó por ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial número 12 del Departamento Judicial de Lomas de Zamora. Refiere que patrocinó a Oscar J. Vazquez, María Lilia Pascuzzo de Vazquez, y Beatriz Vazquez en el expediente “VAZQUEZ, Oscar Julio y otros c/Dransfeld y Cía. S.A.C.e I. s/ ejecución hipotecaria”, en trámite por ante el Juzgado 2 de igual competencia y Departamento Judicial, aclarando

que la subasta se efectuó en el primer expediente mencionado por estar más adelantado procesalmente, y en la cual resultaron adquirentes del inmueble, entre otros, sus ex patrocinados, quienes se habían obligado a través de un convenio homologado, a pagarle en concepto de honorarios profesionales la suma de \$ 26.311, los que por no haber sido abonados en tiempo motivaron la promoción de su ejecución en el mismo expediente “VAZQUEZ, ...” del Juzgado 2, en el cual el Juez ordenó con fecha 12 de junio de 2007 trabar embargo sobre los derechos provenientes del boleto de compraventa formalizado en la ejecución y subasta realizada en el expediente “OTERO, ...” del Juzgado 12, librándose oficio para que se procediera a su anotación. Expresa que los honorarios se le adeudan desde el 3 de junio de 1998 y que según liquidación practicada por el Colegio de Abogados a la fecha de la Protocolización cuestionada la deuda ascendía a \$ 82.619,17. Continúa relatando que los adquirentes en subasta solicitaron el libramiento de un oficio a la Escribana designada Podrez Yaniz a efectos de que proceda a retener al momento de efectuar la protocolización y venta del inmueble las deudas pendientes de pago determinadas “a su parecer”, y advierte que omiten “de forma temeraria”, identificar el embargo trabado sobre el boleto antes mencionado,

expresando tan sólo “embargo trabado en autos (§ 26.3II mas § 10500 presupuestado para responder a intereses y costas) total \$ 36.8II”, lo que luego tuvo reflejo en el oficio librado a la Escribana como “\$36.8II en concepto de embargo”. Advier-te luego que “inexplicablemente” la escribana Podrez Yaniz retiene y deposita en autos las sumas indicadas en el oficio judicial, transcribiendo textualmente en la escritura: \$ 36.8II.- en concepto de embargo, y que al no identificarlo no se puede relacionar en forma fehaciente a que embargo pertenece. Agrega que no se cumplió con el art. 584 CPCC, y que “no obstante todas las irregularidades y omisiones la Sra. Escribana procede a la protocolización”, concluyendo que resulta así ser todo un “escándalo jurídico profesional”, toda vez que se procedió a la protocolización con levantamiento de embargos, retenciones y depósitos en dinero en autos no ordenados por el juez. Concluye en su punto III reiterando la falta de expresión de la relación entre retención y depósito y el embargo trabado, alegando que ello le impide el cobro de su crédito, agregando que tampoco existe mención en la escritura sobre los honorarios que se le regularon en los autos en los que se efectuó la subasta. Acompaña prueba a fojas I/101 y peticiona.- Corrido el traslado a fojas 109, la Notaría contesta a fojas 169. Efectúa negativas genéricas y específicas, explicita que su actuación se desarrolló en el expediente “OTERO...”, en el Juzgado 12, y que cumplió “estrictamente con las normas legales vigentes”. Relaciona y

transcribe el oficio librado en dicho expediente comunicándole las retenciones que debía efectuar, y menciona los certificados solicitados para elaborar la escritura y hace mérito de su calificación, cita doctrina y jurisprudencia sobre el tema, reafirma haber tomado los recaudos necesarios y exigidos por la ley para el otorgamiento de la escritura, y relata su actuación posterior respecto de las retenciones efectuadas, su rendición en el expediente, la presentación de la aquí denunciante en el mismo y lo proveído por S.S. a la misma. Se explyaya luego calificando el valor de la denuncia, a la que tacha de temeraria y maliciosa, y solicita se investigue la presunta conducta de quien habría sugerido desde la Delegación del Colegio de Escribanos de Lomas de Zamora a la denunciante a promover la presente actuación. Ofrece y acompaña prueba, a fojas III/I68 y concluye peticionando el rechazo de la denuncia.- Corrida la vista a la denunciante a fojas 176, la misma es evacuada a fojas 185/7. A fojas 204 y con fecha 23 de marzo de 2008 2.se llama “autos para resolver” (art. 54 Dec. Ley 9020), lo que así se notifica a la denunciante con fecha 30 de marzo de 2008 y a la Notaría con fecha 7 de abril de 2008. (fs.207 y 208 respectivamente).

VISTOS DEL EXPEDIENTE “OTERO, Juan Carlos c/DRANSFELD y Cía. SACI s/cobro ejecutivo”, tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial numero 12 del Departamento Judicial de Lomas de Zamora, QUE EN COPIA DE SU V CUERPO AGREGA

COMO PRUEBA LA DENUNCIANTE Y QUE AD EFFECTUM VIDENDI HA SIDO TRAIIDO A LOS ESTRADOS DE ESTE JUZGADO, RESULTA:

a) Que ya el 31 de mayo de 2007 y a fojas 799 los adquirentes en subasta plantearon su imposibilidad de abonar en forma anticipada a la inscripción, la tasa y sobretasa de justicia, los honorarios, aportes previsionales e ingresos brutos de los letrados intervinientes, por lo que solicitaron que a fin de proceder a la protocolización y venta del inmueble adquirido, se ordenara librar oficio a la Notaria Podrez Yaniz, designada en esa misma presentación, a fin de que retuviera las sumas al momento de efectuar la venta, al mismo tiempo que practicaron liquidación de todo ello, en base a las regulaciones que se fueron decretando a lo largo del proceso; de ello se confirió traslado a todos los beneficiarios por cinco días, por auto de fecha 7 de junio de 2007.

b) Que el 12 de junio de 2007 y a fojas 804 ingresa al expediente la comunicación del Señor Juez a cargo del Juzgado 2, que entendió en la ejecución de honorarios, solicitando se trabe embargo sobre los derechos correspondientes a los ex patrocinados por la Doctora Florez, con relación al boleto de compraventa del inmueble subastado, por la suma de \$ 26.311 mas \$ 10.500 presupuestados para responder a intereses, costas y costos de la ejecución de honorarios.

c) De igual forma se evidencia que el 20 de junio de 2007 y a fojas 807 la Doctora Florez presenta escrito solicitando se trabe embargo sobre el inmueble por los hono-

rarios regulados en este expediente, que ascendía a \$ 1.500, a lo que se hace lugar a fojas 807 por esa suma mas \$ 300 que se presupuestan para accesorios, debiendo efectivizarse la medida solo si el bien se encuentra a nombre del demandado, embargo que a la luz de lo actuado a fojas 888 y 889, hasta por lo menos el 27 de agosto de 2008 no se materializó. Hago notar, a los efectos que mas adelante se considerarán, que la denunciante mantenía su domicilio procesal en la calle Leandro N. Alem 332 de Lomas de Zamora.

d) Que queda probado también que la notificación del traslado conferido el 7 de junio de 2007, considerado en el punto A in fine, dirigido al domicilio constituido de la Doctora Florez, no se pudo llevar a cabo por cuanto el oficial de justicia informa con fecha 8 de agosto de 2007 que estando en esa calle y altura, no encuentra “chapa municipal ni identificación alguna con el N° 332”, cédula devuelta que luce a fojas 816.

e) Que a raíz del traslado corrido a todos los beneficiarios ya mencionado, otro letrado interviniente, como se evidencia a fojas 818, se presenta manifestando que no le habían sido abonados oportunamente sus honorarios, y que por lo tanto corresponde actualizarlos de acuerdo a liquidación que practica, y se opone a cualquier trámite de entregas, adjudicaciones o transferencia de bienes hasta tanto no se encuentren abonados, lo que finalmente se resuelve a fojas 844, en que desiste de la oposición por haber acordado con los adquirentes el monto y aceptar que sea retenido por la escribana.

f) Que como ha quedado probado de la misma forma, en escrito presentado por los adquirentes a fojas 830, el 27 de septiembre de 2007, éstos se notifican del embargo trabado por la Doctora Florez y prestan conformidad para que se incluya dicha suma en el oficio a librarse a la escribana designada en autos a efectos de que también la retenga y deposite, lo que así provee el Juzgado, dando traslado a la Doctora Florez por cinco días del pedido de levantamiento de embargo solicitado por los adquirentes, lo que ordena notificar.

g) Entretanto y a fojas 832 se presenta otra letrada cuyos honorarios y aportes constan en el escrito de fojas 799 presentado por los adquirentes ya relacionado, notificándose y consintiendo la liquidación allí practicada.

h) Que a fojas 847 y 862 corren las copias del oficio dirigido a la escribana, fechado el 13 de diciembre de 2007, mediante el cual se le ordena retener todas las sumas liquidadas, reconocidas y/o acordadas, entre las cuales se detalla la de \$36.811 correspondiente a embargo.

i) Que la notificación a la Doctora Florez mentada en el punto f) de la presente tampoco pudo ser efectuada, según luce a fojas 851 donde corre agregada la cédula de notificación dirigida al domicilio constituido de Leandro N. Alem 332 de Lomas de Zamora, devuelta por el oficial notificador el 7 de febrero de 2008 por no haber logrado ubicar chapa municipal ni identificación alguna con el número 332 de esa calle. Ante ello, los adquirentes solicitan que se tenga

por cumplida la notificación del traslado ordenado.

j) Que fojas 860 y con fecha 4 de marzo de 2008 S.S. tiene a la Doctora Florez por constituido el domicilio procesal en los estrados del Juzgado, en los términos del artículo 4I del CPCC, y autoriza el desglose del título de propiedad, solicitado por los adquirentes s los efectos de “extender escritura traslativa de dominio”.

k) Que fojas 873 la escribana rinde cuentas de haber cumplido con el oficio y depositado las sumas ordenadas el 8 de abril de 2008.

l) Que a fojas 874 y con fecha 18 de abril de 2008 se presenta la Doctora Florez, ratifica domicilio procesal y se opone al levantamiento del embargo, por haber sido decretado por otro juez. A esto el Juzgado provee teniendo presente el domicilio procesal indicado (art. 40 y sigtes. CPCC) y ordena notificar, es decir que lo tiene por constituido nuevamente.

m) Que a fojas 883 y con fecha 21 de julio de 2008 la Doctora Florez solicita que se libre oficio a éste Juzgado para que evalúe la actuación de la Notaria Podrez Yaniz en la escritura de protocolización de subasta judicial.

n) Que fojas 888, la Doctora Florez, atento a la protocolización de la subasta, solicita se libre nuevo oficio al Registro de la Propiedad a fin de trabar embargo sobre el inmueble de acuerdo a lo ordenado a fojas 807, por los honorarios regulados en éste proceso, es decir, por los \$ 1.500, mas los \$ 300 que se presupuestaron para

accesorios, lo que el Juzgado así ordena.

ñ) Que a fojas 89I la Doctora Florez solicita medida de no innovar con relación a la “protocolización y venta” de la subasta judicial, a lo que el Juzgado provee haciendo “saber que con el depósito efectuado a fs. 872/3 se ha dado debido cumplimiento a la manda judicial obrante a fs. 804, proveniente del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial n°2 departamental”, y resuelve “En consecuencia, las medida cautelar solicitada no resulta procedente, por lo que se la desestima, debiendo efectuarse las peticiones atinentes al cobro de sus honorarios por ante el Juzgado en que tramita la ejecución respectiva”.

#### Y CONSIDERANDO:

UNO) Que corresponde a este Juzgado entender en los procesos por mal desempeño de la función Notarial (art. 40 inc. I ap. a) Dec-Ley 9020/78), cuya acción deriva, entre otros supuestos, de “denuncias presentadas...por presuntos damnificados”, (art. 44 Dec.Ley 9020/78).

DOS) Que de lo antedicho se deriva que no compete al Infrascripto la valoración de la actuación de otras personas ajenas al ámbito de éste proceso, ni mucho menos de los tribunales que hubieran intervenido en la tramitación de causas de las cuales se derivan las denuncias aquí presentadas.

TRES) Que la escribana denunciada fue designada el 31 de mayo de 2007 por los adquirentes en subasta, en el expediente “OTERO, Juan Carlos c/Dransfeld y Cía. SACIA S/ejecutivo”, que tramitó por ante

el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial 12 del Departamento Judicial de Lomas de Zamora, a los efectos de protocolizar las actuaciones, **procedimiento éste que es facultativo para los adquirentes, es decir que éstos pueden optar entre la inscripción de su adquisición por vía del envío de las piezas exigidas por el Registro de la Propiedad, o bien por la escritura de protocolización, que al decir de Fassi, es la “reproducción en un registro notarial de las actuaciones del expediente relativas a la subasta, que las preserva del extravío del expediente y que se presenta a los Registros inmobiliarios” (FASSI, Santiago C., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, comentado, anotado y concordado, Ed. Astrea, 1980, T II, pág. 602, ap. 3178).**

CUATRO) Que la denunciante manifiesta haber suscripto un convenio de honorarios en otro expediente de ejecución contra el mismo demandado, “VAZQUEZ, ...”, que tramitó ante el Juzgado 2 del mismo fuero y departamento judicial, y que la subasta se realizó en el expediente “OTERO...”, en trámite ante el Juzgado 12, por ser el procesalmente mas adelantado; que sus patrocinados resultaron adquirentes en subasta en éste último expediente, en el cual se otorgó la escritura por la cual cuestiona a la Escribana; y que con motivo de no haber sus patrocinados abonado en tiempo los honorarios, promovió su ejecución en aquel expediente, en el cual se ordenó el embargo de los derechos que sus clientes, ahora ejecutados, tenían sobre el boleto de compra-venta judicial (visto b del expediente).

CINCO) Sostiene la denunciante que “inexplicablemente, la escribana Podrez Yaniz, retiene y deposita en autos las sumas indicadas en el oficio judicial, transcribiendo textualmente en el testimonio de escritura “\$ 36.811.-en concepto de embargo””. No acierto a imaginar el por que de la calificación de “inexplicable” aplicada al accionar de la Notaria en cuanto a retener y depositar lo que le fue ordenado por el Juez de la subasta, ni tampoco de transcribir la imputación tal y como le fue ordenado en el oficio. Lo inexplicable hubiera sido una conducta contraria o incompleta en el cumplimiento de una orden judicial. Tampoco advierto lo “inexplicable” de haber tenido a la vista (la escribana) la totalidad de las actuaciones, ni que tuviera al respecto que “advertir y corregir errores”. He abundado en la relación de los pasos dados en el expediente por las distintas partes interesadas, y surge de allí claramente que, tanto lo propuesto por los adquirentes en subasta respecto del tratamiento a dar a las sumas que se debían afrontar, incluyendo el hecho de que las mismas serían saldadas con la protocolización y venta del inmueble así adquirido, cuanto la intervención de los letrados que lo consideraron necesario en resguardo de sus intereses (vistos e y g), todo ello se dio en el marco del expediente en forma clara y explícita. No se advierte que la denunciante haya interpuesto objeción alguna a todos los escritos presentados por los adquirentes, ni a las resoluciones dictadas por el Magistrado interviniente en cada oportunidad. Sí se advierte que la Doctora

Florez no tomó intervención en el proceso desde el 20 de junio de 2007 (fs. 806) hasta el 18 de abril de 2008 (fs. 874), período dentro del cual se la tuvo por constituido su domicilio en los estrados del Juzgado (fs. 860) el 4 de marzo de 2008, ante los informes de los oficiales notificadores acerca de la inexistencia de la numeración del constituido por la misma (fs. 816 y 851).

SEIS) La denunciante afirma que “no se dió cumplimiento con lo dispuesto por el art. 584 del C.P.C.C., como fue ordenado por el Juzgado a fs. 860 párrafo tercero.”. Dicho párrafo expresa textualmente: “Notificados que sean los embargantes de autos del pedido de levantamiento de medidas cautelares, peticíonese y se proveerá”. A este respecto resulta necesario efectuar un doble análisis: a) En primer lugar, el levantamiento de las medidas cautelares previsto en el ritual, “son los embargos e inhibiciones trabados antes de la subasta” (FASSI, Santiago C., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, comentado, anotado y concordado, Ed. Astrea, 1980, T II, pág. 603, ap. 3180). Es que se trata de las medidas dirigidas contra el ejecutado, de las que el Juez de la subasta toma conocimiento conforme a los informes producidos según lo establecido en el artículo 568 del C.P.C.C. y teniendo en cuenta los cuales se decreta la subasta, cerrando así la oponibilidad a futuros acreedores. Nótese que así lo receiptó el Registro de la Propiedad Inmueble de nuestra Provincia, en la Disposición Técnico Registral N° 12 del año 2004, que en su artículo 2 dispone “Cuando ingrese documento judi-

cial o escritura de protocolización, portante de mutación de derecho real de dominio, originado en subasta pública, y el asiento de dominio que se refiere, se encontrara afectado por alguna medida cautelar anotada con posterioridad a la fecha del auto que ordenó la subasta, se tomará razón lisa y llana, comunicando al Juzgado oficiante de cada una de las medidas cautelares, el desplazamiento operado por efecto de la inscripción de la subasta,..."Nótese que, tanto el Código Procesal como la Disposición Técnico Registral se refieren claramente a las medidas cautelares anteriores al auto de la subasta, y que están anotadas en el asiento de dominio. Así, siendo el auto que decreta la subasta de fecha 7 de octubre de 1996 (según surge de la copia de la escritura de protocolización que luce a fs. 864 del expediente de subasta), no había al momento en que intervino la Notaria denunciada ninguna medida cautelar que levantar, ni no anotadas ni anotadas, ya que los asientos 6 y 7 que lucen en el rubro gravámenes de la copia de asiento registral que adunó la denunciante a su presentación y que corre a fojas 1 a 3 de ésta actuación, son de los años 2003 y 2005 y quedaron desplazados conforme a la Disposición Registral citada. A mayor abundamiento, la Notaria transcribe, bajo el título de "Levantamiento de medidas cautelares", la resolución del Juez de la subasta en la que decreta la prevalencia del crédito del acreedor hipotecario sobre los créditos fiscales, que fueron los que generaron esas anotaciones de embargo (fs. 866 vuelta del expediente de subasta), con

lo cual también quedaron desplazados en sustancia. b) En segundo lugar, el párrafo tercero del auto de fs. 860 ya transcrito, lo que ordenó fue, como surge de sus texto, notificar a los embargantes; y dicha notificación, por imperio del párrafo segundo del mismo decreto, que tuvo por constituido el domicilio procesal de la Dra. Florez en los estrados del Juzgado, atento a lo informado por el oficial notificador a fs. 851 acerca de la inexistencia del número de la calle del domicilio constituido por la misma; dicha notificación, reitero, quedó así efectuada, no habiendo la denunciante de estos autos efectuado ninguna presentación, hasta que con posterioridad al otorgamiento de la escritura de protocolización vuelve a constituir domicilio y "estima" que no "resulta oportuno ni procedente" el levantamiento del embargo,(fojas 874 del expediente de subasta), y más adelante solicita una medida de no innovar respecto de la escritura de protocolización cuestionada, (fojas 893), que es desestimada por el Juzgado, que le hace saber además que "con el depósito efectuado a fs. 872/3 se ha dado debido cumplimiento a la manda judicial obrante a fs. 804, proveniente del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial n° departamental".

SIETE) De la copia de la escritura número 32 del I de abril de 2008 que acompañaron tanto la Notaria (en su caso con la inscripción de fecha 17/4/08), como la denunciante (en este caso extraída dentro del expediente de la subasta); del minucioso estudio del expediente traído como

prueba por la denunciante, como así también de la copia de asiento registral por ella aportado; y de la argumentación articulada por las partes, no es dable observar “irregularidades y omisiones”, ni mucho menos estar en presencia de “un escándalo Jurídico-Profesional”, como lo afirma la denunciante. Tampoco que haya habido “retenciones y depósitos no ordenados por el Juez”. Por último, no encuentro que la actividad notarial desarrollada sea el origen de ningún daño patrimonial a la denunciante, máxime teniendo en cuenta que dicha actividad se desarrolló en el marco de un proceso judicial en el que la denunciante tuvo la oportunidad de haber planteado todas las cuestiones atinentes a su derecho en tiempo y forma.

OCHO) Respecto al planteo de temeridad y malicia efectuado por la Notaria, y dada la índole del proceso disciplinario notarial, no corresponde a éste Juzgado su tratamiento.

NUEVE) Respecto a la pretensión expresa efectuada por la Notaria de que se investigue la supuesta intervención de Notario consultor de la Delegación Lomas de Zamora del Colegio de Escribanos, no ha lugar por lo expresado en el considerando) de la presente, debiendo ocurrir la Señora Notaria por la vía correspondiente.

DIEZ) Respecto de la imposición de costas solicitada por ambas partes, y atento al principio establecido en el art. 68 del C.P.C.C., deben ser a cargo de la denunciante.

POR TODO ELLO, conforme art. 38, 40 inc. I, a), del Dec.-Ley 9020 RESUELVO:

PRIMERO) DESESTIMAR LA DE-

NUNCIA EFECTUADA POR LA DOCTORA LILIAN SUSANA FLOREZ CONTRA LA NOTARIA HAYDEE SABINA PODREZ YANIZ.

SEGUNDO) RESPECTO DEL PLANTEO DE TEMERIDAD Y MALICIA EFECTUADO POR LA NOTARIA PODREZ YANIZ, NO HA LUGAR.

TERCERO) A LA PRETENSION EXPRESA ARTICULADA POR LA NOTARIA PODREZ YANIZ RESPECTO DE QUE SE INVESTIGUE LA SUPUESTA INTERVENCION DE NOTARIO CONSULTOR DE LA DELEGACION LOMAS DE ZAMORA DEL COLEGIO DE ESCRIBANOS, NO HA LUGAR.

CUARTO) IMPONER LAS COSTAS A LA DENUNCIANTE. (art. 68, 1° párrafo, C.P.C.C.).

QUINTO) REGISTRESE, NOTIFIQUESE. Déjese copia en el Legajo Registro de Escrituras Publicas número 48 del Partido de Lomas de Zamora. Oportunamente ARCHIVASE. RAFAEL MARIA CHAVES-JUEZ NOTARIAL. MARTHA NOEMI FORCADA-SECRETARIO. ES COPIA.

SENTENCIA DE CAMARA

Rechaza apelación por falta de legitimación de la denunciante.

Causa III.785

//la ciudad de La Plata, a los dos días del mes de marzo de dos mil diez, reunidas en acuerdo ordinario las Señoras Jueces Vocales de la Excma. Cámara Segunda de Ape-

lación, Sala Segunda, doctoras Patricia Bermejo y Patricia Ferrer, para dictar sentencia den la causa III785, caratulada. “Notaria Haydeé Sabina Podrez Yaniz- Denuncia en su contra Florez, Lilian Susana”, se procedió a practicar el sorteo que prescriben los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del Código Procesal, resultando del mismo que debía votar en primer término la doctora BERMEJO.

La Excma. Cámara resolvió plantear las siguientes cuestiones:

1a. ¿Tiene la apelante legitimación para apelar?

2a. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTION LA SEÑORA JUEZ DOCTORA BERMEJO DIJO:

I- La sentencia que recayó en estas actuaciones desestimó la denuncia formulada por la doctora Lilian Susana Florez, contra la notaria Haydeé Sabina Podrez Yaniz, por la intervención de esta última en la protocolización de una subasta judicial realizada en los autos “Otero, Juan Carlos c/ Dransfeld y Cía. SACIA s/ Ejecutivo”, e impuso las costas a la denunciante.

I I- Contra este pronunciamiento, interpone recurso de apelación la denunciante, el que fue concedido (fs. 227) y se fundó fs. 231/237 vta.).

III- La expresa disposición del art. 58 de la ley 9020 determina la aplicación, en supuestos como el de estos obrados, de las normas del Código Procesal Penal que rige en el ámbito de esta Provincia (conf. Art.40

Inc. I°, apartado “a” ley 9020).

Acorde dicha normativa, el denunciante no es parte en el proceso incriminatorio, debiendo limitarse su actuación a la interposición de la denuncia y a cumplimentar el aporte de datos y elementos que puedan servir para el mejor esclarecimiento de los hechos, de conformidad con lo que le sea requerido por el funcionario receptor de aquella (arts. 285, 288 y sgtes del C.P.P.). Establece el artículo 288 del citado ordenamiento que “El denunciante no será parte en el proceso ni tendrá responsabilidad alguna, excepto por el delito que pudiere cometerse mediante la denuncia o en virtud de lo que se establezca en sede civil “.

De ello se sigue que quien promueve la denuncia, no se encuentra habilitado para impugnar la sentencia, como no sea la eventual condenación en costas de la que pudiera ser pasible (conf. doct. De esta sala Causa B-82772, RSD 134/96, sen. Del 13-VI-1996)

En consecuencia, de conformidad con lo así expuesto, y teniendo en cuenta lo regulado en el código Procesal Penal, debe concluirse que aquél carece de legitimación para promover el recurso de apelación que hubo interpuesto. Así propongo se resuelva.

A este resultado se arriba, luego de apreciar, igualmente, que no hubo recaído agravio alguno en relación a la costas que le fueron impuestas en la instancia de origen (art. 288 “in fine” citado)

Por tales motivos, voto por la NEGATIVA

La señora juez, doctora Ferrer, por los

mismos fundamentos, votó en igual sentido.

A LA SEGUNDA CUESTION LA SEÑORE JUEZ DOCTORA BERMEJO, DIJO:

Alcanzado el necesario acuerdo de opiniones corresponde, declarar que la denunciante de autos doctora Lilian Susana Florez, carece de legitimación para apelar la sentencia recaída en autos.

ASI LO VOTO.

La Señora juez doctora Ferrer, por los mismos fundamentos, votó en igual sentido.

CON LO QUE TERMINO EL

ACUERDO, dictándose la siguiente

SENTENCIA

POR ELLO, y demás fundamentos del acuerdo que antecede, se declara que la denunciante de autos, doctora Lilian Susana Florez, carece de legitimación para apelar la sentencia recaída en autos. NOTIFIQUESE. DEVUELVA SE. Firmado Patricia Ferrer. Juez Excma. Cámara Segunda de Apelación Civil y Comercial de La Plata. Silvia Patricia Bermejo. Juez Excma. Cámara segunda de Apelación Civil y Comercial de La Plata.

## TRIBUNAL NOTARIAL



La Plata, mayo 15 de 2009.-

### AUTOS Y VISTOS:

El Expte. N° 63/08, caratulado: "SR. N. A. G. FORMULA DENUNCIA C/ NOT. A. O. E., TITULAR REG. N° ... DE LA PLATA S/PRESUNTA FALTA DE ETICA", del que surge:

Que, a fs. I/8, con fecha 30 de diciembre de 2008, el señor N. G. formuló una denuncia contra el notario A. O. E., Titular del Registro Notarial N° ... de La Plata, dirigida al señor Presidente del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y al Presidente del Excmo. Tribunal de Disciplina, por presunto incumplimiento de

los deberes éticos notariales por parte del citado profesional.-

Que, a fs. 9, con fecha 20 de febrero de 2009, este Tribunal se declaró competente para entender en la presunta falta de ética (Art. 35 incs. 7 y 4I dec.-ley 9020/78), corriéndole traslado al notario de la presentación efectuada, notificándolo a través de la Delegación La Plata del Colegio de Escribanos, con fecha 25/II/09, de acuerdo a la constancia obrante a fs. 13.-

Que, a fs. 14/19, con fecha 4/III/09, en tiempo y forma, el Notario A. O. E., con el patrocinio letrado del Dr. C. A. C., presentó su descargo, el que analizaremos oportunamente.-

Que, a fs. 20, con fecha 16/III/09, se

solicitó al Departamento de Servicios Notariales del Colegio de Escribanos el estado de revista del notario E., respuesta que se recibió el 17/III/09, y corre agregada a fs. 21, de la que surge que el notario A. O. E., Colegiado N° ..., revista como Titular del Registro de Escrituras Públicas N° ... del Partido de La Plata y que, en su legajo personal, no constan sanciones disciplinarias ni inhabilitaciones en el ejercicio de su profesión.-

Que, a fs. 22, por auto de fecha 27 de marzo de 2009, se dispuso desestimar la prueba testimonial ofrecida por el denunciado y llamar a Autos para Resolver, notificándose el notario en la misma fecha, a través de su letrado patrocinante, según consta a fs. 23.-

Que, a fs. 24/25, con fecha 12/V/09, constan dos presentaciones efectuadas por el Not. E. y el denunciante de autos, que dan cuenta de haber celebrado acuerdo relacionado con la escritura que motiva estas actuaciones, el que se analizará oportunamente.-

#### Y CONSIDERANDO:

Que las presentes actuaciones se iniciaron a partir de la presentación efectuada por el señor N. G. quien, con fecha 30 de diciembre de 2008, formuló una denuncia contra el notario A. O. E., Titular del Registro Notarial N° ... de La Plata (fs. I/8), por presunto incumplimiento de los deberes éticos notariales por parte del citado profesional, expresando que el 15/XI/02 inició el expediente judicial “G., N. A. c/

M., S. E. s/ despido”, que tramitara ante el Tribunal de Trabajo N° 2 de La Plata, habiéndose decretado en el transcurso del citado proceso la inhibición general de bienes del demandado Otilio Pablo Saldías, que se registrara en forma definitiva en el Registro de la Propiedad el 06/08/03, bajo el N° 894633/9, con caducidad el 06/08/2008.

Agregó el denunciante que tomó conocimiento a partir de la presentación que realizara el escribano E. en los citados autos a requerimiento del Tribunal actuante que, por escritura pública N° ..., de fecha II/IV/06, ante el escribano aquí denunciado, el Sr. S. vendió el inmueble sito en La Plata, Matrícula ..., con la agregación de los certificados registrales 0399325/4, correspondiente a inhibiciones, y 0399327/I, referente al dominio y que, del certificado de inhibiciones relacionado, surge la registración de la inhibición oportunamente trabada por el denunciante. Continúa expresando que, no obstante la limitación para la disposición de bienes registrables, el notario denunciado “...autorizó la venta del bien inmueble, consignando falazmente, en la escritura del inmueble que el Sr. O. P. S., DNI ..., no registraba inhibición para disponer de sus bienes...”, y que “la irregularidad denunciada constituye una falta grave de conducta del escribano actuante...”, que instrumentó una escritura sobre datos falsos, tornando ilusorio el derecho al cobro del crédito que se reclamaba por el despido en los autos mencionados.

Finaliza su presentación, solicitando a

este Tribunal Notarial que se investigue la conducta del notario y se aplique, en caso de verificarse la irregularidad, la sanción más gravosa. A fs. I/6 obran agregadas copias certificadas por la Dra. L. M. D. Rolón, Auxiliar letrada del Tribunal de Trabajo N° 2 de La Plata de las fs. I62/66 de los citados autos, que reproducen parte de los certificados de inhabilitaciones, dominio y de la escritura pública relacionados en la denuncia.-

Este Tribunal se declaró competente y le corrió traslado al Not. E., quien presentó su descargo (fs. I4/I9), en tiempo y forma, en el que expresa *“...que en ningún momento he violado o transgredido las normas de ética que la denuncia pretende endilgarme, ello sin perjuicio de considerar el error acaecido (que de ninguna manera puede constituir una actitud voluntaria ni mucho menos afectar el prestigio y decoro del cuerpo notarial o fueren lesivos al profesional notario)...”*. Reconoce que fue el notario autorizante de la Escritura Pública N° ..., del 6/IV/06, objeto de los presente actuados y que, del certificado de anotaciones personales, surgía anotación sobre el titular de dominio, “circunstancia que en el cúmulo de trabajo que representaban distintas actividades notariales fue mal interpretada por mi...”(sic); y anteriormente relata que, en la audiencia notarial previa, el vendedor le manifestó no tener impedimentos para llevar adelante la operación y que, del certificado de dominio, surgía la afectación a bien de familia con fecha 20/XI/00 y que, además, la escritura fue inscripta en el Registro de la Propiedad.-

Luego de relatar, sucintamente, su acti-

vidad profesional, reitera que ha cometido un error involuntario pero que, de ninguna manera, lo ha hecho de mala fe ni con dolo, ya que al momento de ser requerido por el Tribunal de Trabajo, en ningún momento dudó o intentó disimular la realidad, respondiendo el oficio en forma inmediata. Agrega que no hubo perjuicio al denunciante, quien pudo haber trabado embargo sobre el inmueble objeto de la escritura referida; y que dado que el bien estaba afectado al régimen de bien de familia, lo “sustraía de la acción de los acreedores sin necesidad de transferencia alguna”, y agrega que no ha habido repercusión pública que pueda afectar o deteriorar la imagen o función de la institución del notariado. Y concluye diciendo que, dado que se desempeñó conforme a las normativas de la actividad notarial, que no ha existido dolo ni mala fe en su conducta, y que no ha habido perjuicio del denunciante, la sanción devendría en una excesiva y rigurosa interpretación de la ley. Ofrece prueba testimonial e informativa al Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires así como sus antecedentes funcionales.

El denunciante ha presentado su denuncia, la que se limita al hecho de que el notario A. O. E. otorgó la escritura pública N° ..., de desafectación de bien de familia y venta del Sr. O. P. S. a R. A. P., a pesar de que constaba en el certificado de anotaciones personales solicitado para dicho acto una inhabilitación general de bienes trabada por el denunciante en los autos relacionados, consignando en el cuerpo de la escritu-

ra que el vendedor no registraba inhibición para disponer de sus bienes.

El Not. E. ha reconocido, expresamente, tales hechos en su descargo y no ha alegado hechos nuevos atinentes a la operación que origina la presente denuncia, y que en los presentes se entiende específicamente sobre ello y no se hace un juicio a toda la conducta profesional del denunciado, que no está cuestionada en estos actuados.-

Debemos decir que la responsabilidad disciplinaria notarial se origina en violaciones de índole puramente profesional, de prescripciones dictadas para asegurar la eficiencia de las funciones notariales, en la inobservancia de los principios de ética profesional y de los inherentes al decoro de la institución a la que pertenecen los escribanos, debiendo dejarse en claro la alta significación que traducen estas violaciones, por la especial naturaleza de la profesión de escribano, ya que las facultades que se les atribuyen de dar fe a actos y contratos, constituye una concesión del estado que no existe en las restantes profesiones, y no se agota la salvaguarda de ello en la moralidad de quienes ejercen la profesión, sino que su objeto radica principalmente en asegurar y mantener la fe pública de la cual son depositarios los escribanos (arts. 1º, 2, 7, 35, 38 ley 9020, 997 y sgtes. C. Civil; Cámara Segunda de Apelación en lo Civil y Comercial de La Plata, Sala III, Sentencia del 16/XII/2008, autos: “SRA. MARISA SILVANA DE GREGORIO INTERPONE DENUNCIA C/NOTARIO HECTOR BIBIANO CONESA, TITULAR REGISTRO Nº 58 DE QUILMES S/PRESUN-

TA FALTA DE ETICA”- causa 110.576).-

En el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, el dec.-ley 9020/78 ha establecido un sistema disciplinario para los notarios que consiste en la existencia de dos órganos: Uno es el Juzgado Notarial, que integra el Poder Judicial, y es el encargado del control del ejercicio del notariado, especialmente en sus aspectos funcionales, es decir, en el debido cumplimiento de todas las normas del proceso notarial, que puede tener como resultado la escritura pública, atribuyendo fe a actos y contratos objetos del mismo. En este ámbito el notario ejerce la indicada “especial naturaleza” por el efecto que tienen los documentos por él autorizados y expedidos, y donde el notario ha actuado como director exclusivo de dicho proceso.- En este sentido, ha sostenido la Suprema Corte de Justicia de esta Provincia que la justificación de los límites y estrictas exigencias que el Dec-ley 9020/78 impone al ejercicio de la profesión notarial “*radica en la especial naturaleza de la profesión de que se trata, ya que la facultad que se atribuye a los escribanos de dar fe de los actos y contratos constituye una facultad del Estado que no existe en las restantes profesiones*”. (in re “RONCHI DE GUASTAVINO, MABEL S.” del 18/6/1991 causa 90.558, LA LEY 1992-C pág. 393).-

Es tal la trascendencia e importancia del notario en el momento que ejerce esta potestad pública que le ha sido delegada por el mismo Estado, sin tener otro control, que la ley provincial ha optado por someter dicho control al propio Poder Judicial, a través del Juzgado Notarial.

En cambio, para entender en las faltas de ética profesional que enuncian los artículos 35 inciso 7 apartado a) y 4I del decreto-ley 9020/78 y el Art. 24 del Decreto 3887/98, por delegación del Art. 35 inc. 7 punto b) del citado decreto-ley, se estableció el Tribunal Notarial. Lo que sucede es que el notario, pese a la concesión de facultades estatales, no deja de ser un profesional liberal, aunque ejerza una función pública. Pero, como dijimos, su actividad no se limita a ello, ni se convierte por eso en un funcionario público; en consecuencia existen una serie de conductas que exceden la estricta responsabilidad disciplinaria en el proceso notarial, que van más allá de la indicada función fedante, y ellas son las que se incluyen en el sistema ético-disciplinario, para lo que se ha concebido este Tribunal.-

El particular régimen disciplinario de esta Provincia divide los órganos de sanción disciplinarios de los escribanos en dos -diferenciándose de otras profesiones, en atención a aquella nombrada concesión de dar fe pública, otorgada por el Estado, y a la particular naturaleza jurídica de esta profesión liberal-, donde el Juzgado Notarial se aboca esencialmente al ámbito disciplinario funcional y este Tribunal al ámbito disciplinario-ético.- En este sentido, explica Sebastián Justo COSOLA (“LOS DEBERES ETICOS NOTARIALES”, ed. Ad Hoc, Bs. As., 2008, Pág. 341/42), refiriéndose a la responsabilidad disciplinaria: “En el caso del notario, dos ámbitos totalmente diferenciados serán los regulados por este tipo de responsabilidad. El primero, denominado contundentemente funcional,

referirá la situación del notario al ejercicio diario de su función de acuerdo con las normas que regulan las formas del actuar profesional”, en tanto el segundo implica “el ámbito deontológico notarial, que no se relaciona prácticamente con el anterior, a no ser por sus principios esenciales”; y agrega: “Es que los deberes a los que se encuentra sujeto el notario también deben considerarse por dos causas totalmente diferentes que se complementan con la clasificación de responsabilidad disciplinaria que se ofrece en estudio: por un lado, los deberes estrictamente funcionales que técnicamente tiene que cumplir el notario porque hacen al ejercicio diario de la profesión y que quedan fuera de este análisis; por el otro, los deberes éticos esenciales, que serán los aquí desarrollados, algunos guardando similitud con los primeros, otros con los principios fundamentales rectores de la profesión” (Pág. 355, en el mismo sentido ZATTA, María C “Deberes y Derechos” en ARMELLA, Cristina Noemí.- TRATADO DE DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL, T. I, Pág. 255 y sgts.).-

Debe notarse que la primera se refiere a la forma, en tanto es la *forma procesal notarial* que lleva a la escritura pública como continente de los actos o contratos que se han revestido de fe pública y certeza legal, conducentes a la seguridad jurídica, resultantes de todos los actos y gestiones que se realizan durante dicho proceso. Son deberes de forma, rituales y procesales, que no se limitan a la forma del documento notarial particular, sino a todo su desarrollo, tanto previo como posterior; ya que la actuación del notario implica un proceso cuyo punto culminante es la escritura pública, pero que no se agota en ella.- En cambio, la segunda se refiere a las conductas propias del nota-

rio que hacen que la sociedad mantenga su confianza en el notariado y, en consecuencia, en los actos autorizados por sus integrantes, que debe ser sustentada por todos los escribanos en particular.-

Esta diferenciación hace que cada uno de los órganos tenga su propio ámbito de actuación, debiendo diferenciarse con el anterior a fin de no juzgar el hecho dos veces, violando el principio del juez natural en detrimento, en el caso, de la competencia del Juzgado Notarial. Esto implica que no toda violación de una norma que regule el procedimiento previo o posterior a la escritura pública, o de ésta en sí -que puede ser la violación de un deber funcional- implique “per se” una violación de un deber ético. Del mismo modo, que una conducta no reprochable en el ámbito del proceso notarial, por ajustarse al rigorismo normativo, sí pueda implicar una falta de ética.

En el caso de autos, que se ha limitado al hecho del otorgamiento de la escritura pública con un certificado de anotaciones personales con una inhabilitación vigente, manifestando el notario en la escritura de venta que estaba libre de inhabilitación para disponer de sus bienes, cabe analizar si la conducta acreditada y probada constituye una falta de ética en los términos del art. 35 inc. 7 y 4I inc. I del Dec.-Ley 9020/78.-

El Not. E. reconoció que tuvo una audiencia con el interesado, en la que le habría dicho que no había impedimento para la venta, que solicitó los certificados e informes que la ley le exige (entre ellos el requisito del Art.23 de la ley 17801 de

tenerlos a la vista al momento de otorgar la escritura traslativa de dominio), la certificación registral del estado de dominio y anotaciones personales del transmitente, que son exigencias de orden funcional.-

El hecho de haber otorgado la escritura pública, omitiendo la existencia de la inhabilitación en el informe del certificado solicitado y utilizado en el acto, está en el ámbito del proceso notarial y funcional del notario, que objetivamente excede el ámbito de las normas de ética de acuerdo a la Dec.-Ley 9020/78 y su decreto reglamentario.-

Si bien ha sostenido este Tribunal que la conducta del notario *“puede ser analizada desde el ámbito disciplinario tanto por el Juzgado Notarial como por el Tribunal Notarial, lo que no implica violación a la regla del “non bis in idem”*, lo resolvió ante la previa declaración de incompetencia del primero (in re “Omar Joaquín Mantovani solicita intervención del Tribunal Notarial ante el Not. VFR” del 25/6/1999, REVISTA NOTARIAL N° 939, pág. 632); ya que sólo se admite la doble actuación cuando convergen ambas competencias, con el consecuente respeto al principio del juez natural.-

Para que haya una convergencia de competencias de ambos órganos de sanción disciplinaria tienen que existir elementos objetivos, esto es conductas anexas o complementarias que ofendan ambos tipos de deberes; o elementos subjetivos que agraven la conducta y afecten el decoro o respeto propio de la profesión notarial u otros deberes éticos notariales.-

En el caso particular, no se puede ha-

blar de responsabilidad disciplinaria-ética, fundada meramente en la violación de un deber funcional, si no se acreditan conductas o actitudes concurrentes, o la deliberada intención, que afecten este u otro orden de deberes, como por ejemplo, no asumir el error, desinteresarse del caso, no concurrir a los requerimientos de los respectivos procesos, explicitar públicamente el desapego a las normas propias del ejercicio profesional que implique directamente la actuación extralimitando su competencia, etc.-

En principio, “La intervención de la actividad disciplinaria requiere la prueba de la inconducta, no siendo requisito la existencia de lesión o daño terceros. La culpa o el dolo, en la mayoría de los casos de indisciplina, no forman parte de los requisitos de incriminación, siendo sólo, según el caso, elementos de atenuación o graduación de la sanción” (MARTINEZ SEGOVIA, Francisco, op. cit. Pág. 401); pero la omisión de un deber de diligencia no constituye de por sí la violación de una norma de ética; aunque pueda ser pasible de atribución de responsabilidad civil o disciplinaria-funcional que, como se dijo, no compete a este Tribunal.-

Por ello, sin olvidar que *“poco interesa, para que se verifique un ilícito disciplinario, que su autor no haya obrado dolosamente o con mala fe, dado que la inconducta se constituye por el sólo y objetivo hecho del incumplimiento de normas legales expresas que encuadran el ejercicio del notariado”* (Cámara Civil y Comercial, Sala Tercera de La Plata, sentencia del 30/4/1998), esta conclusión cabe para el tratamiento del caso sub examine, con respecto al incumplimiento

funcional por el Juzgado Notarial; pero para que se pueda considerar este supuesto incumplimiento concurrente con el de una norma de ética profesional, no se puede fundar meramente en la violación del deber funcional, si no se acreditan conductas o actitudes concurrentes, o la deliberada intención, que afecten este otro orden de deberes, como por ejemplo, no asumir el error, desinteresarse del caso, no concurrir a los requerimientos de los respectivos procesos, explicitar públicamente el desapego a las normas propias del ejercicio profesional que implique directamente la actuación extralimitando su competencia, etc.-

Se trata, en definitiva, de conductas y motivos subjetivos relevantes diferentes: unas, que incumplen el proceso notarial particular; y las otras, las que afectan la confianza que la comunidad deposita en el escribano.-

Cabe, en consecuencia, pasar a analizar si la declaración en la escritura pública de no estar inhibido el vendedor, que el denunciante califica de falaz, puede constituir una infracción de ética.-

La acepción común de falaz, en cuanto no coincidir la manifestación en la escritura pública con el contenido del informe del certificado relacionado, es correcta; pero ello de por sí sólo no implica una infracción de ética profesional, ya que si el notario interpretó mal o fue descuidado al analizar el certificado, la manifestación en cuestión la insertó con la convicción personal de que era verdadera (aunque objetivamente se haya formado en el error).- Y no hay elementos en

autos para aseverar que el notario la insertó a sabiendas de su falsedad.-

Si la redacción analizada del notario implica la violación de un deber fundado en la culpa, por negligencia o falta de diligencia, ello en principio aquí es propio del ámbito disciplinario-funcional que compete al Juzgado Notarial; y que sólo sería de incumplencia de este Tribunal Notarial la frase insertada en conciencia de su falsedad con las consabidas consecuencias, lo que podría afectar el decoro o prestigio del cuerpo notarial con ello, lo cual no se acredita en los presentes.-

Sobre el particular, no se forma convicción que el notario denunciado haya actuado con mala fe o dolo, y éste aduce haber incurrido en un error involuntario, sin intención de violar norma de ética alguna.-

Dada la presunción de buena fe en el ámbito del derecho privado, y de inocencia, en el criminal, y ante imposibilidad de exigir la prueba de un hecho negativo al notario (de que no obró de mala fe o con dolo); y no habiendo en los presentes presunciones que indiquen lo contrario, debe sostenerse su presunción de inocencia, y aceptarse su error al interpretar el informe registral e insertar la aseveración de ausencia de inhibición para disponer del vendedor, y la ausencia del elemento intencional agravante de la conducta que amerite su tratamiento en esta instancia.-

Que, además, al momento de considerar la conducta ética del notario, deben meritarse sus actos posteriores, como el hecho que haya remitido al Tribunal en lo

laboral todas las constancias de escritura y certificados agregados, que permitieron al denunciante conocer el hecho de autos; y su conducta procesal en los presentes de contestar en término, reconociendo su error, y exponer sus razones, sumando a ello la presentación de fs. 24/25, donde el notario y el denunciante manifiestan haber celebrado un acuerdo con motivo de esta escritura, no quedando nada más que reclamar en el futuro y liberando de responsabilidad al notario.-

Que, en cuanto a las manifestaciones del not. E. de la ausencia de perjuicio, debe notarse que tales argumentos son ajenos a este ámbito de responsabilidad ética; pues aún si acreditase la falta de perjuicio, quien viola un deber ético (que no ocurre en el caso), igualmente sería responsable en este ámbito, aunque no haya causado el daño que hubiere pretendido causar.-

Que, como ha señalado la Cámara en lo Civil y Comercial de La Plata in re: “Registro de Contratos Públicos N° 26 de General San Martín González M., sentencia del I6/7/1996: *“La finalidad del régimen disciplinario que estatuye la ley de la materia, no se halla dirigida a la protección de los derechos particulares que pudiere vulnerar el accionar del notario como consecuencia de su actividad propia. Basta la configuración de las faltas formales relacionadas con la lesión a la confianza pública, para la procedencia de la sanción al notario, no hallándose la misma condicionada a la efectiva concreción de daños devenidos en los negocios para los que se ha requerido su intervención”.*

En este mismo sentido, decía Francisco MARTINEZ SEGOVIA, señalando la diferencia entre el ámbito resarcitorio y el

disciplinario: *“En cuanto a la responsabilidad civil, en términos generales un juicio de ésta naturaleza termina con la absolución o la condena de daños y perjuicios, u otras reparaciones de tipo patrimonial. En éste último caso, según sus características, el acontecimiento podrá aparejar el descrédito profesional en el medio, pero no debería dar lugar a la promoción de actuaciones por responsabilidad disciplinaria”.* (“RESPONSABILIDAD DISCIPLINARIA – Reflexiones y propuestas para su consideración y perfeccionamiento de normas vigentes”- REVISTA NOTARIAL N° 903 pág. 39I).-

Por los considerandos vertidos, el fondo de la cuestión analizada está en el ámbito de los deberes funcionales, y no habiéndose acreditado conductas adicionales o elementos subjetivos que den lugar a la responsabilidad por incumplimiento de normas éticas -competencia de este Tribunal-, la actuación del notario A. O. E. no implica la violación de las normas de ética profesional en los

términos del art. 35 inc. 7 y art. 41 Dec. Ley 9020/78 y art. 24 Dec 3887/98.-  
**Por ello,**

EL TRIBUNAL NOTARIAL DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
RESUELVE:

I.- Que la conducta del notario E. no implica la violación de las normas de ética en el marco del Dec.-Ley 9020/78 y su decreto reglamentario, no aplicándose sanción alguna.-

II.- Notifíquese al Not. A. O. E., con copia.-

III.- Archivar copia de la presente en el Libro de Resoluciones del Tribunal Notarial.

Not. María Cristina Iglesias, Presidente.-  
Not. Silvia Myrna Henson, Miembro Titular.-  
Not. Néstor Daniel Lamber, Miembro Titular.-  
Not. Martha Elena Arruabarrena, Miembro Subrogante.-  
Not. Marta Rosa Piazza, Miembro Subrogante.-

---

## TRIBUNAL NOTARIAL



Plata, 3 de julio de 2009.-

### AUTOS Y VISTOS:

El expediente N° 55/08, caratulado: *“Sr. D. D. C. formula denuncia c/ Not. O. A. T., Titular Registro N° ... de 25 de Mayo s/ presunta falta de ética”*, y del que surge:

Que el mismo se formaliza como resultado de la denuncia presentada en esta

sede por el Sr. D. D. C., con fecha 18 de noviembre de 2008, contra el Notario O. A. T., Titular del Registro de Escrituras Públicas N° ... del Partido de 25 de Mayo (fs. 1/8), por los motivos que se detallarán en los Considerandos de la presente.

Que, a fs. 9 este Tribunal, con fecha 21/XI/08, se declara competente para entender en el asunto planteado, y notifica al

Notario O. A. T. con fecha 5/XII/08, mediante la Delegación Nueve de Julio del Colegio de Escribanos (art. 27 del decreto-ley 3887/98 y Resolución del Comité Ejecutivo del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires de fecha 21 de octubre de 1999), a fin de que, en el plazo de cinco (5) días, presente el pertinente descargo, según constancia obrante a fs. 37 vta.-

Que, a fs. 11/36, con fecha 15/XII/08, el Notario O. A. T. presenta ante este Tribunal su descargo acompañando documentación, lo que oportunamente será analizado.

Que, a fs. 38, con fecha 19/XII/08, consta una ampliación del descargo presentada por el Not. T.-

Que, a fs. 39, con fecha 16/III/09, consta la solicitud al Departamento de Servicios Notariales del Colegio de Escribanos del estado de revista del Notario, respuesta que se recibe a fs. 40/45, de la que surge que el Notario O. A. T., Colegiado N° 4288, revista como Titular del Registro de Escrituras Públicas N° ... del Partido de 25 de Mayo y que, de su legajo personal, surge que fue **suspendido** en el ejercicio de sus funciones por el término de diez (10) días, por resolución de este Tribunal del 4 de octubre de 2002.-

Que, a fs. 46, consta el acta de celebración de una audiencia mantenida con el notario.-

Que, a fs. 47/54, con fecha 4 de mayo de 2009, el Not. T. efectúa una nueva presentación, la que se analizará en su oportunidad.-

Que, a fs. 55, por auto de fecha 22 de mayo de 2009 y, atento el estado del presente, se llama a “**Autos para Resolver**”, habiéndose notificado el Not. O. A. T., a través de la Delegación Nueve de Julio del Colegio de Escribanos, con fecha 12/VI/09, según consta a fs. 59.-

#### Y CONSIDERANDO:

Que, conforme surge de la denuncia obrante a fs. 1/8, el Sr. D. D. C. suscribió un boleto de compraventa el 6 de agosto de 2004, por el cual el señor C. V. P. le vendió, para su hijo menor de edad, un lote de terreno sito en la localidad de Norberto de la Riestra, Partido de 25 de Mayo, identificado catastralmente como Circ. IV, Secc. H, Manz. ..., Parc. ... (fs. 3) y el vendedor otorgó por dicho acto poder especial irrevocable mediante escritura pública N° ..., del 10 de agosto de 2004 celebrada ante el notario O. A. T. (fs 4/5 y 14).-

Manifiesta el denunciante que en ese lote comenzó a edificar su casa hasta que un vecino le informó que “...dicho terreno había sido vendido a otra persona...” Agrega que, ante la duda, solicitó una copia de asiento registral y que, efectivamente, constató que el terreno había sido vendido - suscribiéndose la correspondiente escritura traslativa de dominio, con fecha 10 de diciembre de 2004, autorizada por el notario denunciado - a la señora O. L. L., actuando en representación del Sr. Padín, el Dr. T. H. F., en mérito a poder especial irrevocable que el mismo vendedor le otorgara por el mismo inmueble, y en el cual daba cuenta

de haberse abonado el precio y entregado la posesión, siendo un negocio totalmente cumplido, por escritura pública del N° 21 del 13 de marzo de 1998, pasada ante el notario J. A. E., titular del registro ... de 25 de mayo (fs. 15/20).

Como cuestión previa, y dado que el denunciante solicita que por intermedio de este Tribunal se le ayude a recuperar su terreno y los gastos que habría realizado, cabe aclarar que no es ello competencia de esta instancia, la que se limita a la responsabilidad ético-disciplinaria del notario interviniente, independientemente de la existencia de daños o de la validez o eficacia del acto.-

Que, en consecuencia, se procederá a analizar si la conducta del notario ha infringido las normas propias del ejercicio profesional, sin perjuicio del derecho que tenía la actual adquirente, Sra. L-, a obtener la escritura traslativa de dominio a su favor.-

El notario T. en su descargo de fs. 11/13, reconoce que le informó al Dr. F. acerca de la existencia de un boleto y de un poder de fecha agosto de ese año que también firmara el señor P. a favor de C., sobre un lote que podía ser el mismo que le traía para escriturar; pero como éste le manifestó que tenía la posesión del lote y que la documentación que le presentó era indubitable y correcta, lo cual así dice que entendió el notario, pensó que se trataba de un error o confusión en el lote y poder de agosto de 2004.-

Es el propio notario el que reconoce haber advertido la situación, lo cual agravaba su deber de diligencia e investigación.-

De la detenida lectura del artículo quin-

to del boleto, que refiere en su descargo - en el que, expresamente, se sindicó la posible confusión sobre la identificación del lote - la duda se intenta despejar al señalar que el otro inmueble lindero de propiedad del vendedor, es en donde éste tiene edificada la casa, y lo que se vendía era el lote BALDIO.- Y de la cédula catastral registrada en base al estado parcelario que se agrega en autos a fs. 52, surge que el inmueble objeto de la escritura de fecha 10 de diciembre de 2004 a favor de la Sra. L. tiene la misma nomenclatura catastral y también es un BALDIO.-

Hubiera sido entendible que no hubiere relacionado ambos actos en el cúmulo de trabajo pero, una vez advertido, debió extremar sus diligencias, y las coincidencias señaladas, más que despejar dudas, las acrecientan; no siendo excusas suficientes las enmendaduras de la escritura pública del año 1998, de las que no constan en autos cuestionamientos.-

Todo ello, sin perjuicio del derecho de la adquirente a exigir y obtener su escritura pública, por tener prioridad en el tiempo y dar cuenta de la conclusión del negocio según la escritura pública del año 1998 pasada ante el notario E., lo cual hace irrelevante el no contar con el boleto o con acuerdo entre los señores P. y F., máxime cuando este otorgamiento pudo ser necesario para hacer valer su derecho, incluso frente al denunciante.-

Debe quedar claro que es ajena a este ámbito la cuestión de la legitimación y el derecho de la adquirente, sino que el objeto

de los presentes es la inobservancia de otras formalidades o procedimientos que no anulan las escrituras pero que pueden dar lugar a sanciones disciplinarias al notario (doctrina art. 1004 C. Civil. parte final).-

Parafraseando a Francisco MARTINEZ SEGOVIA: “...cabe hacer notar, además, que cuando el juzgamiento recae sobre temas que afectan el decoro, la dignidad, las conductas personales y éticas (pese a la no juridicidad de las normas), el enfoque del Colegio de un Tribunal constituido por notarios, como en la Provincia de Buenos Aires, es diferente al que puede tener un Magistrado Letrado o un Tribunal del Poder Judicial, por el hecho, en si mismo puede considerarse punible para los órganos de la profesión, y no alcanzar esa categoría para los órganos judiciales.” (“RESPONSABILIDAD DISCIPLINARIA. Reflexiones y propuestas para su consideración y perfeccionamiento de normas vigentes” REVISTA NOTARIAL, Nº 903 pág. 385).-

El notario denunciado señala que el Dr. F. le presentó documentación indubitante y correcta para la escrituración. Sin embargo, de los presentes surge el incumplimiento de actos pre y post escriturarios que deben ser analizados.-

En primer término, en la declaración del notario Torretta ante este Tribunal del día 3 de abril de 2009 (fs. 46), reconoció “que nunca tuvo a el original del título, aún cuando hizo la escritura” (sic), es decir, que no sólo no tuvo un documento indubitante, como es la primera copia (primer testimonio) del título antecedente, sino que omite la NECESIDAD, importancia y trascendencia de dicho instrumento público para el ejer-

cicio del derecho, en el caso, de dominio.-

Al respecto, señala Rubén A. LAMBER: “La primera copia de un compraventa, es para el o los adquirentes del derecho de propiedad, que debe inscribirse como dominio en el Registro de la propiedad, y el ejercicio del derecho no puede hacerse en tanto el mismo no se tenga, salvo la actuación simultánea que autoriza la ley. Fuera de esta excepción, toda primera copia, inscripta y expedida para el adquirente, configura el título del portador del derecho de propiedad, que no puede ser ejercido sin su posesión material, y que en caso de faltar, debe recomponerse por la expedición de la segunda o ulterior copia y su inscripción registral. A tal punto que la propia legislación de fondo incluye entre los “inmuebles” por su carácter representativo a los “instrumentos públicos de donde constare la adquisición de derecho real sobre bienes inmuebles, con exclusión de los derechos reales de hipoteca y anticresis” (Art. 2317 C.C.)”. (LA ESCRITURA PUBLICA T. II pág. 148, Ed. FEN, La Plata, 2003).-

No se trata de un mero formalismo o exceso ritual, sino que era el primero de los medios de publicidad establecido por el Código Civil y que, aún hoy, persiste.-

La publicidad registral inmobiliaria, con efectos frente a terceros (Art. 2505 C. Civil, y ley 17.801), no deroga la anterior publicidad cartular de la copia, primer modo de conocimiento entre las partes. Se demuestra su relevancia y vigencia en caso de discrepancia entre el asiento registral y la primera copia, en que se debe rectificar el primero de conformidad a la segunda; y en los supuestos de doble expedición de certificación registral - más allá de la prioridad

registral -, para el derecho de fondo, el único que pudo ejercer el derecho real es el que tiene en su poder la copia o testimonio.-

Ante la falta de primera copia, se debió obtener una segunda o ulterior copia, e inscribirla en el Registro de la Propiedad Inmueble, para poder ejercer el derecho de propiedad, lo que no se hizo.-

Esta obligación tiene suficiente reconocimiento legal en el ordenamiento inmobiliario registral, tal como señala Rubén Augusto LAMBER: *“...De allí también la obligación que resulta del Art. 23 de la ley 17.801, según la cual: “Ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles, sin tener a la vista el título inscripto en el registro, así como certificación expedida a tal efecto por la oficina en la que se consigne el estado jurídico de los bienes y las personas según constancias registradas”. Y si bien la norma, en cuanto a la obligación relacionada está vinculada a la publicidad registral, recoge en la primera parte el concepto de “título” como “inmueble por su carácter representativo” del derecho de propiedad, al que le incorpora la necesidad de inscripción, con las limitaciones que resultan de otras normas como el Art. 16 de la mismas ley. Pero es importante comprender el concepto de título como portador del derecho que se tiene sobre la cosa, y de la necesidad de su posesión para disponer en algún modo de él, porque en ello radica la sustancia del concepto de “copia” como elemento de traslado...”* (Op. Cit. T. II, págs. 148 y 149).-

Esta obligación también está implícita en el deber establecido en el Art. 35 inc. 9 del Dec.-Ley 9020/78, al establecer que el notario debe *“Asentar en los títulos de dominio o*

*en otros documentos que los interesados le exhibieran, nota de los actos autorizados ante él, que tengan relación con aquellos”*.

Es decir, que además no pudo cumplir con esta obligación de colocar la respectiva nota de vendido, interrumpiendo la cadena de publicidad cartular, como acto post-escriturario.-

En segundo término, se ve agravada la conducta del notario con la copia de la constancia del informe dominio (fs. 8), que da cuenta que la escritura del 10 de diciembre de 2004 a favor de la adquirente Olga Inés Ledesma, fue presentada en el Registro de la Propiedad, el 13 de mayo de 2005, bajo el N° 613030/6; es decir, con posterioridad a los 45 días previstos en el Art. 5° de ley 17.801, perdiendo la retroprioridad registral, con lo cual se corrió el riesgo que en dicho plazo se podría haber otorgado otra escritura por el mismo bien por quien tuviese, además, el título en su poder, lesionando la expectativa de la adquirente Ledesma.-

Estas obligaciones pre y post escriturarias, como se dijo, no se tratan de un mero formalismo, o de un exceso ritual que crea obstrucciones en los negocios inmobiliarios; sino por el contrario, se trata de engranajes de un sistema que, debido proceso legal mediante, busca garantizar los derechos de las partes y de los terceros.- En definitiva, tiende a procurar el valor seguridad jurídica, pilar y finalidad de la institución del notariado latino; por lo cual, la desaprensión en la forma de llevar adelante la profesión, independientemente de si corresponde su juzgamiento por el Juzgado Notarial impli-

ca también la violación de la primera parte del art. 35 inc. 7) apartado a) del dec.-ley 9020/78, en cuanto afecta el prestigio y el decoro del cuerpo notarial o es lesiva a la dignidad inherente a la función.-

No terminan aquí las inobservancias, dado que del certificado catastral agregado a fs. 51/52, si bien surge que su primera presentación fue el 30/II/2004, la cédula catastral informada recién se registró el 17 de diciembre de 2004, es decir, con POSTERIORIDAD al otorgamiento de la escritura pública de marras, de fecha 10 de diciembre de 2004, lo cual se hizo, entonces, sin tener informado el certificado catastral en término, según los establece el Art. 50 de la ley 10.707: *“Declárase obligatorio para los escribanos de Registros Públicos y para cualquier otro funcionario que autorice actos de transmisión, constitución o modificación de derechos reales sobre inmuebles ubicados en el territorio de la Provincia y sometidos a su jurisdicción, lo siguiente: a) Requerir a la Dirección de Catastro Territorial, antes del otorgamiento del acto, el certificado catastral correspondiente al inmueble, especificando la inscripción de su dominio vigente y la nomenclatura catastral o preexistente, así como los números de las partidas que le correspondan en los padrones del impuesto inmobiliario o en los establecidos por leyes especiales que correspondieren; b) Transcribir en los instrumentos públicos correspondientes la nomenclatura catastral, las observaciones o aclaraciones que constaren en el certificado expedido y la descripción del inmueble según las constancias del mismo.”*, demostrando el último inciso la necesidad de tener el certificado informado al momento de autorizar la escritura traslativa de dominio.-

Esta obligación también está regulada en el inc. 13 del Art. 35 del Dec.-Ley 9020/78, que reza: *“Son deberes del notario: . . . 13) Tener a la vista, toda vez que haya de autorizar documentos relacionados con la transmisión y constitución de derechos reales sobre inmuebles, los certificados vigentes exigidos por las leyes registrales y de catastro nacional, sin perjuicio de los demás que corresponda conforme a la legislación vigente”*.-

El establecer la necesidad de tener el certificado de catastro despachado o informado, al momento de autorizar las escrituras a que se refiere el inc. 13 transcripto, encuentra su tésis legal no sólo en la necesidad de una correcta identificación del bien y de su valor fiscal sino que, además, se tendrá la certificación sobre la inexistencia de restricciones al derecho real que pudieren surgir del mismo, aún cuando no constaren en el registro inmobiliario; por ello no puede ser suplido con el estado parcelario previo a su registración que realizó un agrimensor.-

Pero es también la propia ley provincial 10.707 que exige la previa registración del estado parcelario, en su artículo 8º, al decir: *“El estado parcelario quedará constituido por la registración en el Organismo de Aplicación, de los actos de relevamiento parcelario y quedará perfeccionado por el asiento de sus constancias en el Registro Parcelario y en el Registro Gráfico y por la incorporación de los documentos respectivos a los legajos correspondientes”*; ergo, si no se ha registrado, aún no se ha constituido el estado parcelario, y no puede expedirse la certificación en base al mismo, pues de su Art. 51, texto según ley 11.432, surge que *“Se denegará la certificación cuando el estado parcelario no haya sido establecido mediante*

*un acto de relevamiento en la forma prescrita por el artículo 8”.-*

En el caso, se trata de conductas que implican la violación de deberes legalmente establecidos, pero que su acreditación queda sólo en la convicción del notario o no tiene una tasada atestación documental y, por ende, no siempre es posible su control a través de las inspecciones ordinarias, por lo tanto es mayor el deber ético del notario, ante lo cual es aplicable el primer supuesto del Art. 35 inc. 7) punto a) del Dec.-Ley 9020/78.-

El desapego a las normas del proceso notarial, pese a haber llegado a obtener con posterioridad el título inscripto, igualmente lleva a la ponderación de la conducta del notario desde la óptica de la responsabilidad ético-disciplinaria; pues implica poner en riesgo el derecho de las partes, que hubiera estado protegido con la plenitud que el sistema jurídico permite.- Así, la conducta del notario socava la confianza que la sociedad ha depositado en él.-

Al respecto, la Cámara Segunda de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala II, del Departamento Judicial La Plata, en la Sentencia del I3/6/2002 (causa 98.I78), ha sostenido: “...La actividad de los escribanos se justifica porque, por una concesión del Estado, se les otorga la calidad de depositarios de la fe pública. De tal modo, ciertos actos o negocios —llevados a cabo con su intervención—, detentan la confiabilidad de la comunidad toda. Si se atiende a la razón de ser de la función que ejercen, resulta razonable considerar con rigor la exigencia que aquellos observen como primer deber de su profesión, una conducta intachable que los

*ponga al margen de toda sospecha, ya que de otro modo su actuación carecería de contenido. No cabe duda de que cualquier desarreglo que muestre la conducta del escribano en relación al resguardo de los valores esenciales que dan fundamento a su desempeño, afecta la propia investidura y el prestigio de todo el notariado, y por ello se justifica que quien no desarrolle un obrar recto, escrupuloso, diligente y acorde con las normas jurídicas vigentes, sea pasible de sanción”.*

Asimismo, debe tenerse presente que el mero incumplimiento de los deberes notariales se produce independientemente de la intención o no que tenga su autor, como ha resuelto la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial de La Plata, Sala III, in re “Nardín de Rotvar, Vilma c/ Collins, Oscar Horacio s/ Denuncia. Juzgado Notarial, el 30/4/1998: “...poco interesa, para que se verifique un ilícito disciplinario, que su autor no haya obrado dolosamente o con mala fe, dado que la inconducta se constituye por el sólo y objetivo hecho del incumplimiento de normas legales expresas que encuadran en ejercicio del notariado. Basta la comprobación de la falta reveladora de culpa...”.

Por último, cabe tener presente que la procedencia de la sanción disciplinaria no está condicionada a la acreditación de daños o perjuicios a las partes o terceros, como lo ha sostenido reiteradamente este Tribunal, haciendo suyos los dichos de la Cámara en lo Civil y Comercial de la Plata, in re “Registro de Contratos Públicos N° 26 de General San Martín González M.”, sentencia del I6/7/1996: “...La finalidad del régimen disciplinario que estatuye la ley de la materia, no se halla dirigida a la protección de los derechos particulares que pudiere vulnerar el accionar

*del notario como consecuencia de su actividad propia. Basta la configuración de las faltas formales relacionadas con la lesión a la confianza pública, para la procedencia de la sanción al notario, no hallándose la misma condicionada a la efectiva concreción de daños devenidos en los negocios para los que se ha requerido su intervención...”.*

Finalmente, de la conducta bajo análisis, debe considerarse como agravante que el notario O. A. T. fue suspendido por diez (10) días en el ejercicio de su profesión, por sentencia de este Tribunal, del 4 de octubre de 2002, en el expediente 43/02.-

**POR ELLO**, y en uso de sus atribuciones conferidas por los Arts. 38, 41 inc. I), art. 65 y concordantes del dec-ley 9020/78, el

TRIBUNAL NOTARIAL DE LA  
PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
RESUELVE:

**I.- SUSPENDER** en el ejercicio de la profesión por el término de TRES (3) días al Notario O. A. T., Colegiado N° 4288, Titular del Registro de Escrituras Públicas N° ... del Partido de Veinticinco de Mayo, lapso durante el cual deberá abstenerse de autorizar acto protocolar o extraprotocolar alguno (Art. 65 inc. 2 Dec.- Ley 9020/78),

con más las accesorias impuestas por el Art. 66 del citado Dec.- Ley.-

**II.-** Notificar al Not. T. la presente resolución, con copia íntegra de la misma. (Arts. 49 Dec.- Ley 9020/78 y 27 Decreto 3887/98).-

**III.-** Firme, deberá comunicarse la presente resolución al Juzgado Notarial, con copia (Art. 42 inc. 4 y cc. del citado Dec.- Ley), al Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, con copia, a fin de cumplir con la publicación legal pertinente (Ley II.809) y al Ministerio de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, de acuerdo a lo dispuesto con fecha 22/V/09 por el Juzgado Notarial.-

**IV.-** Archivar copia de la presente en el Libro de Resoluciones del Tribunal Notarial.-

**Not. María Cristina Iglesias, Presidente.- Not. Silvia Myrna Henson, Miembro Titular.- Not. Néstor Daniel Lamber, Miembro Titular.- Not. Martha Elena Arruabarrena, Miembro Subrogante.- Not. Silvia Liliana Kühne, Miembro Subrogante.-**



### III. LEGISLACION

## OBJETO

# Disposición técnico registral N° 14/2010

Se establecen criterios unificados para el tratamiento de la registración del derecho de propiedad horizontal.

## **DIRECCIÓN PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

### **Disposición técnico registral N° 14/2010**

La Plata, 15 de septiembre de 2010.

VISTO lo dispuesto en la Ley N° 13.512, Decreto Reglamentario N° 18.734/1949, Decreto Provincial N° 2489/1963 y normas registrales dictadas al efecto y,

#### **CONSIDERANDO:**

Que existe numerosa normativa vigente encargada de regular la registración del derecho real de Propiedad Horizontal y sus implicancias jurídicas;

Que es necesario arribar a un criterio unificado, que redunde en la correcta calificación del documento de afectación, modificación y desafectación al régimen de Propiedad Horizontal;

Que a los fines publicitarios y para la eficacia de la reserva de prioridad, es necesario establecer criterios, tanto para la afectación al régimen de Propiedad Horizontal,

como para constituir, modificar, transmitir o extinguir derechos reales sobre las unidades de uso exclusivo;

Que siendo requisito previo al otorgamiento de la escritura de Reglamento de Copropiedad y Administración, la aprobación del correspondiente plano de Propiedad Horizontal por la Dependencia respectiva de la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA), se torna necesario establecer las pautas de publicidad de dicho acto administrativo;

Que es preciso establecer los requisitos calificables para la registración, en cuanto al contenido y con relación a las formalidades al momento de la afectación al régimen de Propiedad Horizontal, así como en los casos que simultáneamente se disponga o adjudique alguna/s de las unidades privativas del régimen;

Que es imprescindible fijar pautas integrales para al momento de la toma de razón de la normativa prevista por el Decreto N° 2489/1963;

Que a los fines expuestos ut-supra, es necesario adecuar y unificar el procedimien-

to registral con respecto a la modificación del régimen de Propiedad Horizontal, fijando estándares claros y precisos;

Que los clubes de campo y barrios cerrados, no obstante estar regulados por los Decretos N° 8912/1977 y N° 27/1988, pueden adoptar el marco legal de la Ley N° 13.512;

Que con el propósito de adecuar a estos emprendimientos lo prescripto en el Decreto N° 2489/1963 se ha incorporado la reforma del Decreto N° 947/2004;

Que teniendo en cuenta la normativa citada en los párrafos anteriores, con respecto a los emprendimientos urbanísticos, se torna esencial regular en forma pormenorizada el iter inscriptorio de los mencionados;

Que así como la afectación al régimen de Propiedad Horizontal constituye una modificación al derecho real de dominio, el cual se perfecciona con la voluntad del o de los titulares de dominio expresada en escritura pública y basada en un plano de Propiedad Horizontal como presupuesto indispensable, la desafectación es el camino inverso, es decir la modificación del derecho real de Propiedad Horizontal expresada por escritura pública, por todos y cada uno de los copropietarios de las unidades funcionales y complementarias existentes, para retornar al derecho real de dominio, procediendo luego a la anulación del plano de Propiedad Horizontal que dio origen al régimen;

Que es menester fijar pautas normativas que regulen la calificación registral de la desafectación;

Que en la actualidad la Agencia de Re-

caudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA) absorbió, entre otras, las funciones que correspondían a las Direcciones Provinciales de Rentas y de Catastro Territorial; Que finalmente, resulta imprescindible practicar una depuración de las normas que rigen el procedimiento de registración con el consecuente resultado de derogar aquellas que han perdido virtualidad, como asimismo generar nuevas, teniendo en cuenta los supuestos actuales que rigen esta materia;

Por ello, el **Director Provincial del Registro de la Propiedad**

DISPONE:

#### I- PUBLICIDAD

**Artículo 1°** - La solicitud del certificado de dominio para el otorgamiento del Reglamento de Copropiedad y Administración, deberá efectuarse con relación al inmueble tal cual surge en su antecedente registrado (título o plano que lo afecte).

**Art. 2°** - Si la solicitud comprendiese además de la afectación a Reglamento de Copropiedad y Administración, la adjudicación o transmisión de alguna o todas las unidades que resultaren de la misma, deberá consignarse también en el formulario, dicha operación y la/s unidades funcionales o complementarias involucradas.

**Art. 3°** - No será causal de oponibilidad a la registración de la escritura de afectación a Reglamento de Copropiedad y Administración, la falta de certificado de anotaciones personales del/los titular/es de dominio del inmueble que se afecta.

Será exigible tal certificación si, simultáneamente con dicha escritura, se transmitiera el dominio de alguna o todas las unidades funcionales o complementarias que surgieren de aquel acto.

**Art. 4°** - No será causal de devolución del certificado de dominio solicitado para afectación a Reglamento de Copropiedad y Administración, la falta de anoticiamiento del plano de Propiedad Horizontal que afecta el inmueble previniéndose en la certificación dicha circunstancia.

**Art. 5°** - En los supuestos de modificación de Reglamento de Copropiedad y Administración será necesaria la solicitud de certificados de dominio respecto de las unidades funcionales y complementarias comprendidas en la misma.

**Art. 6°** - Será exigible el certificado de anotaciones personales con respecto a la totalidad de los titulares de dominio de las unidades funcionales y/o complementarias que integren el régimen de Propiedad Horizontal, sin tener en cuenta si sus unidades son objeto de modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración.

Se exceptúan las certificaciones de la totalidad de los consorcistas, debiendo el funcionario autorizante dejar expresa constancia en testimonio y minutas, en los supuestos que a continuación se detallan:

- a) Modificación para dar por construida alguna unidad;
- b) Cambio de cláusulas reglamentarias;
- c) Variación en la configuración de unidades determinadas, sin alteración en más o en menos de los porcentuales de dominio.

**Art. 7°** - La expedición de los certificados deberá efectuarse de acuerdo a las siguientes pautas:

- a) Número y fecha de ingreso del certificado.
- b) Número de Registro y código de partido perteneciente al Notario solicitante.
- c) Tipo de operación solicitada.
- d) Si se solicitare la reserva de prioridad para la transmisión de una unidad funcional o complementaria, y no estuviere confeccionada la planilla anexa PHB, la certificación se producirá en la matrícula de origen, dejándose expresa constancia de la unidad objeto de la misma.
- e) Si se encontrare confeccionada la planilla anexa PHB, la certificación deberá efectuarse en el espacio destinado a la unidad funcional o complementaria que se solicite.
- f) Firma y sello del certificador responsable.

## II- REGISTRACIÓN

### COMUNICACIÓN DE PLANO

**Art. 8°** - Los Departamentos de Registros y Publicidad, consignarán la existencia del plano de Propiedad Horizontal, ya sea en el folio real, rubro descripción del inmueble o al margen del dominio en inmuebles no matriculados. A tal efecto, se colocará nota que exprese "P.H. característica... Fecha de aprobación... y cantidad de unidades funcionales y complementarias que surjan del mismo... Número y fecha de presentación". El documento portante de la solicitud de comunicación de plano, deberá remitirse al Departamento de Seguridad Do-

cumental a los fines de su microfilmación.

**Art. 9°** - Los Departamentos de Registros y Publicidad deberán publicitar la suspensión, modificación o alteración de tales planos, efectuadas con anterioridad a la registración del Reglamento de Copropiedad y Administración con breves notas que reflejen tal situación, en la forma que establece el artículo anterior.

**Art. 10** - Los datos referidos en los artículos 8° y 9°, serán aportados por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA) mediante debida comunicación o será ingresado por el usuario a través del Departamento Recepción y Prioridades. En ambos casos, se dejará constancia en la respectiva inscripción de dominio.

#### AFECTACIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**Art. 11** - A efectos de registrar las escrituras de afectación al régimen de Propiedad Horizontal, deberá acompañarse la siguiente documentación:

a) Testimonio del Reglamento de Copropiedad y Administración (en original y dos copias simples del mismo).

b) Carátula rogatoria y minutas de estilo (tres copias).

c) Pago de la Tasa por Servicios Registrales de acuerdo a la Ley N° 10.295 y modificatorias.

d) Plano de Propiedad Horizontal original o copia certificada, aprobado por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA), el cual será devuelto con la documentación inscripta.

e) Planilla PHB confeccionada por el escribano autorizante, en la cual conste: designación catastral del bien; característica del plano de Propiedad Horizontal; designación de las unidades funcionales y complementarias que surgen del plano consignando el/los polígonos que las componen; superficie de cada polígono; superficie total de la unidad funcional o complementaria; estado constructivo del edificio y transcripción de las notas correspondientes del plano de Propiedad Horizontal.

f) Si el inmueble se encontrare registrado en la técnica de folio personal cronológico, deberá acompañarse matrícula A, trasladando al rubro titularidad el acto jurídico dispositivo antecedente en concordancia con las normas generales aplicables a la matriculación. Deberá consignarse también el deslinde del inmueble en el rubro correspondiente y la nota de registración del plano de Propiedad Horizontal y todas sus modificaciones.

g) En el caso de que el edificio se asiente en más de un lote, no habiendo sido mensurados y unificados por un plano a tal efecto, se deberá acompañar matrícula A, en la cual deberán designarse los inmuebles, deslindándose los mismos en forma individual y sucesiva, trasladando a la mencionada, las respectivas situaciones jurídicas, negocios causales antecedentes y los datos referentes a la individualización del plano y su aprobación.

h) Con relación a la presentación del certificado catastral por el/los inmuebles de origen afectados al régimen, su exigencia será determinada conforme la normativa

vigente de la Dependencia respectiva de la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA).

**Art. 12** - No será motivo de observación la discordancia que resulte en la titularidad que mencione el plano de Propiedad Horizontal con las constancias registrales.

**Art. 13** - La sola comunicación del plano de Propiedad Horizontal, sin la afectación al régimen, no impedirá la registración de actos de disposición o gravamen conforme al régimen de bien común.

**Art. 14** - Para el supuesto que el inmueble se encuentre gravado con derecho real de hipoteca, al momento de su afectación al régimen de Propiedad Horizontal, se entenderá que dicho gravamen afecta a todas las unidades funcionales, exceptuándose las situaciones previstas en los artículos 3112 y 3188 del Código Civil, si se rogare su liberación.

**Art. 15** - Las minutas rogatorias deberán contener:

a) Datos personales de la totalidad de los titulares de dominio.

b) La designación del bien de acuerdo a su antecedente, ya sea título o plano y su deslinde.

c) Unidades de propiedad exclusiva: designación en número y/o letra, polígonos que la componen con sus superficies, superficies totales de cada unidad, proporción que corresponde a cada unidad con relación al valor del inmueble total, destino y estado constructivo.

d) No será obligatoria la mención de las superficies cubiertas, semicubiertas, descubiertas o de balcones consigna-

das en el plano de Propiedad Horizontal.

e) Cosas de uso común: su enumeración o en su defecto, se deberá consignar expresamente que se dio cumplimiento al artículo 2° de la Ley N° 13.512.

f) Nomenclatura catastral del bien afectado, característica del plano de Propiedad Horizontal y fecha de aprobación del mismo.

g) Designación y aceptación del Administrador.

h) Notas del plano de Propiedad Horizontal.

i) Cláusulas especiales, si las hubiere.

**Art. 16** - Si del plano de Propiedad Horizontal surgiere una oscilación en menos del 5% de la superficie del título, dicha circunstancia no modificará la designación y/o individualización del inmueble, debiéndose consignar en los asientos respectivos rubro "descripción del inmueble" ambas superficies (según antecedente y mensura de Propiedad Horizontal) con cita del artículo II de la Ley N° 9533.

#### ASENTIMIENTO CONYUGAL

**Art. 17** - En los documentos en que los otorgantes afecten el bien al régimen de Propiedad Horizontal, no será causal de observación la falta del asentimiento conyugal previsto en el artículo 1277 del Código Civil. El mismo será exigible en los supuestos de disposición o gravamen de las unidades funcionales y/o complementarias y en la modificación de Reglamento de Copropiedad y Administración. No se requerirá el asentimiento conyugal en las excepciones contempladas por el artículo 6°, en lo ati-

nente a las certificaciones de inhibiciones.

#### TRACTO ABREVIADO

**Art. 18** - Considéranse comprendidos en las disposiciones del artículo 16 de la Ley N° 17.801, los documentos en que los herederos otorguen Reglamento de Copropiedad y Administración, respecto de bienes registrados a nombre del causante. Tales documentos se inscribirán aplicándoseles el procedimiento habitual del tracto abreviado.

**Art. 19** - El documento portante de la afectación a Reglamento de Copropiedad y Administración por tracto abreviado, será título suficiente para inscribir la declaratoria de herederos y modificar de esa forma la titularidad del bien. En tal caso, deberá rogarse dicha registración exclusivamente en minutas por separado.

**Art. 20** - La registración de la afectación a Reglamento de Copropiedad y Administración, se efectuará a continuación de la descripción del inmueble consignando: escritura y fecha de la misma, escribano autorizante, registro y partido, número y fecha de presentación.

#### ADJUDICACIÓN Y TRANSFERENCIA

**Art. 21** - En el supuesto que, simultáneamente con la afectación al régimen de Propiedad Horizontal, se dispongan o enajenen unidades, deberá acompañarse por cada una, minuta rogatoria de estilo con dos copias. Asimismo, se adjuntará al efecto, certificado catastral expedido por la Agencia de

Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA) por cada unidad funcional que se disponga junto con matrícula PHA.

#### UNIDADES A CONSTRUIR Y EN CONSTRUCCIÓN

**Art. 22** - No será causal de observación el título portante de transmisión, constitución o modificación de derechos reales sobre una unidad funcional a construir o en construcción, siempre que conste registrada la resolución que diera por cumplidos los recaudos establecidos en el artículo 6° del Decreto N° 2489/1963, dictada oportunamente por la Dependencia que corresponda a la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA). Dicho acto administrativo deberá microfilmarse por Departamento Archivo de Seguridad Documental.

**Art. 23** - No será causal de observación para la toma de razón de la comunicación del artículo 6° del Decreto N° 2489/1963, la falta de inscripción de la escritura de Reglamento de Copropiedad y Administración.

#### SUSPENSIÓN DEL PLANO

**Art. 24** - En la nota por la cual se solicite el retiro de tela del plano de Propiedad Horizontal para una modificación de Reglamento, de acuerdo al procedimiento previsto por la Disposición conjunta N° 19/2002 de la D.P.R.P. y N° 7485/2002 de la D.P.C.T., se verificará la concordancia entre el/los titular/es de dominio citado/s en la misma y los que surjan de las constan-

cias registrales, debiendo abonar al efecto las Tasas previstas en la Ley N° 10.295 y sus modificatorias para la expedición de los informes de dominio, respecto de las unidades que no resultan objeto de variación. La constancia de suspensión del plano se efectuará únicamente en las unidades afectadas por la modificación, debiendo abonarse la Tasa correspondiente al trámite de registración por cada una de ellas.

**Art. 25** - En el supuesto en que la unidad involucrada en un negocio jurídico se encontrara con nota de suspensión de plano, conforme al procedimiento previsto por la D.T.R. N° 19/2002 (3/2/2003), la misma no podrá ser objeto de ningún acto de disposición hasta tanto se modifique el Reglamento de Copropiedad y Administración o se registre la escritura de obra nueva (artículo 7°, Decreto N° 2489/1963), previa anotación de la ratificación del plano.

**Art. 26** - Será exceptuada la previa registración de la modificación de Reglamento de Copropiedad y Administración, sólo en el caso en que la suspensión del plano sea anterior a la vigencia de la D.T.R. N° 19/2002 (3/2/2003) y en la instrumentación del acto dispositivo constare la manifestación expresa del/los comparecientes de que conocen la causa que dio origen a la suspensión y que la misma no afecta a la unidad objeto del negocio.

#### MODIFICACIÓN DE REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN

**Art. 27** - A los fines de registrar las escrituras de modificación de Reglamento de

Copropiedad y Administración, se deberá acompañar plano de Propiedad Horizontal ratificado junto con los respectivos certificados de catastro, expedidos por la Dependencia que corresponda a la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA), con respecto a las unidades que son objeto de la misma.

**Art. 28** - En la calificación de las escrituras de modificación de Reglamento de Copropiedad y Administración, en cuanto a las mayorías necesarias, se limitará a las que establece la ley, el Reglamento y conforme a la naturaleza de las cláusulas en cuestión, no pudiendo ser en estos supuestos inferior al tope legal (dos tercios, artículo 9° de la Ley N° 13.512). No se tomará razón de documentos que modifiquen el Reglamento de Copropiedad y Administración, en lo referente a aspectos constitutivos de la Propiedad Horizontal, cuando los mismos no fueren otorgados por todos los integrantes del Consorcio.

**Art. 29** - En todo documento de modificación de Reglamento de Copropiedad y Administración, que afecte directamente unidades funcionales y/o complementarias gravadas con derecho real de hipoteca, se deberá consignar el consentimiento del acreedor hipotecario respectivo.

**Art. 30** - Si la modificación afectare unidades en las cuales se encuentren anotadas medidas cautelares, será requisito indispensable la autorización expresa del Juzgado oficiante que ordenó la medida para su traslado a la/las que resulten de la nueva configuración.

## CALIFICACIÓN DEL ESTADO CONSTRUCTIVO

**Art. 31** - Cuando la unidad estuviera registrada como “a construir” o “en construcción” y del certificado catastral o estado parcelario, surgiere una variación del estado constructivo, será requisito previo para proceder a su cambio y toma de razón definitiva del documento, la registración de la escritura de modificación de Reglamento de Copropiedad y Administración o la escritura de obra nueva.

## ESCRITURA DE MODIFICACIÓN DE ESTADO CONSTRUCTIVO

**Art. 32** - Para el caso de unidades funcionales pertenecientes a emprendimientos urbanísticos denominados clubes de campo y barrios cerrados, conforme lo dispuesto en los artículos 6 bis y 6 ter del Decreto N° 2489/1963 (incorporados por el Decreto N° 947/2004), se procederá a tomar razón de los documentos de modificación del estado constructivo que se instrumenten, en escritura autónoma o en oportunidad de autorizarse otro acto de transmisión, constitución, modificación o extinción de derechos reales de la/s unidad/es funcional/es, que haya/n variado.

La escritura de referencia deberá contener la transcripción del estado constructivo consignado en la cédula catastral del estado parcelario, el que deberá acompañarse con la presentación del documento. A esos fines, no será necesario modificar el plano de Propiedad Horizontal, ni suspenderse el mismo.

El asiento registral se practicará a conti-

nuación de la descripción de la unidad, quedando consignado expresamente el nuevo estado constructivo, escritura, escribano, número de entrada y fecha y superficie total actual.

La registración generará la apertura de la matrícula PHA de la unidad que todavía constare en planilla PHB.

La comunicación de suspensión del plano de Propiedad Horizontal, no obstaculizará la registración de la escritura de modificación de estado constructivo, permaneciendo dicha restricción vigente hasta la correspondiente ratificación del plano y modificación del régimen.

## ESCRITURA DE OBRA NUEVA

**Art. 33** - Para el supuesto normado por el artículo 7° del Decreto N° 2489/1963, el titular de la unidad deberá solicitar el retiro de tela del plano de Propiedad Horizontal a los efectos de dar por construida dicha unidad, siempre que no exista alteración de los porcentuales y sin que para ello se requiera la presentación de la totalidad de los titulares de dominio de las restantes unidades funcionales y/o complementarias que componen el edificio.

En forma previa a la inscripción de la escritura de obra nueva se calificará la ratificación del plano de Propiedad Horizontal.

Si al ratificar el plano, las medidas lineales y/o de superficie de las unidades de dominio exclusivo, difieren de las tolerancias en vigencia, deberá procederse a modificar el Reglamento de Copropiedad y Administración y las escrituras de adjudicación correspondientes.

### III- SUPUESTOS ESPECIALES

#### DESAFECTACIÓN DEL RÉGIMEN DE PREHORIZONTALIDAD

**Art. 34** - En caso de encontrarse afectado el bien a Prehorizontalidad, Ley N° 19.724, y se rogare el acogimiento a la Ley N° 13.512, deberá previamente solicitarse la desafectación del anterior régimen, pudiendo realizarse en forma simultánea en la escritura respectiva.

#### CONSORCIO DE PROPIETARIOS

**Art. 35** - El Consorcio de Propietarios del régimen de Propiedad Horizontal, en su calidad de sujeto de derecho con personalidad restringida para los fines de su constitución, es susceptible de ser titular dominial de inmuebles enajenados a su favor, siempre que lo sea en cumplimiento, uso y defensa de intereses comunes, siendo los mismos calificados por el Notario Autorizante del acto y/o el Juez, dejándose debida constancia de ello en los respectivos documentos ingresados para su registración.

### MEDIDAS CAUTELARES

**Art. 36** - Cuando se registren medidas cautelares sobre unidades funcionales y/o complementarias “a construir” o “en construcción”, deberá anoticiarse al Juzgado oficiante el estado constructivo de las mismas en la respectiva nota de inscripción (artículo 28, Ley N° 17.801).

### DERECHO A SOBREELEVAR

**Art. 37** - Será objeto de registración y dentro del rubro destinado a la descripción del inmueble, la sola mención de la reserva al derecho a sobreelevar, la que puede resultar del Reglamento de Copropiedad y Administración o de escritura pública posterior otorgada por unanimidad de los consorcistas.

**Art. 38** - Las relaciones jurídicas derivadas del comercio del derecho a sobreelevar, no serán objeto de inscripción hasta la configuración jurídica definitiva de la cosa inmueble, de acuerdo a la modificación del Reglamento correspondiente y previo cumplimiento del artículo 6°,

# PRIMEROS COMENTARIOS: DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL 14/ 2010<sup>1</sup>



Por Marcela Haydée TRANCHINI

## 1. CONSIDERACIONES GENERALES

1.1. EL PROPÓSITO UNIFICADOR: Es de destacar el loable propósito de unificar y actualizar en una sola disposición las normas reglamentarias que se ocuparon de la materia. Buena prueba de ello es que se derogaron expresamente 26 disposiciones técnico - registrales y 5 órdenes de servicio (art. 46), sin perjuicio de acudir a la práctica que ya se ha vuelto corriente de establecer, para salvar alguna posible omisión, la derogación

de todas las normas que sean incompatibles con la DTR (art. 45).

Sin embargo, debe subrayarse que no es un simple texto ordenado y actualizado, desde que se incorporan normas o exigencias que no estaban reguladas por disposiciones anteriores, tal el caso de los artículos I a 6, 15, 17, 33, 35, 40; o del art. 28 que hace una combinación de la disposición anterior con el decreto 2080/80.

## 1.2. LA TÉCNICA DE REDACCIÓN.

### 1.2.1. DIVISIÓN ESTRUCTURAL:

La DTR contiene 47 artículos divididos en 4 acápite:

I. PUBLICIDAD: (arts. I a 7).

II. REGISTRACIÓN: COMUNICACIÓN DE PLANO (arts. 8 a 10), AFECTACION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, (arts. 11 a 16). ASENTIMIENTO CONYUGAL (art. 17), TRACTO ABREVIADO (arts. 18 a 20) ADJUDICACION Y TRANSFERENCIA, (art. 18), UNIDADES A CONSTRUIR Y EN CONSTRUCCION (arts. 22 y 23), SUSPENSION DEL PLANO (arts. 24 a 26), MODIFICACION DE REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION (arts. 27 a 30), CALIFICACIÓN DEL ESTADO CONSTRUCTIVO (art. 31), ESCRITURA DE MODIFICACIÓN DE ESTADO CONSTRUCTIVO (art. 32), ESCRITURA DE OBRA NUEVA (art. 33).

III- SUPUESTOS ESPECIALES: DESAFECTACION DEL REGIMEN DE PREHORRIZONALIDAD (art. 34), CONSORCIO DE PROPIETARIOS (art. 35), ME-

<sup>1</sup> En adelante "la DTR".

DIDAS CAUTELARES (art. 36), DERECHO A SOBREELEVAR (arts. 37 y 38) BIEN DE FAMILIA (art. 39), EXPEDICION DE SEGUNDOS Y ULTERIORES TESTIMONIOS (art. 40).

IV- DESAFECTACION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. (arts. 41 y 42).

Luego sigue: INSCRIPCION PROVISIONAL (art. 43).

Y, sin epígrafe, los artículos: 44, destinado a ratificar la DTR 19/ 2002, 45 (Derogación de normas incompatibles), 46 (derogación expresa de Disposiciones Técnico Registrales y Órdenes de Servicios —sic: corresponde la palabra “Servicio”—) y art. 47 (de forma).

La manera en que se han organizado las diversas partes de la DTR dista de ser clara y precisa.

En primer lugar, dada su extensión, las partes indicadas con números romanos (I al IV) debieron haberse consignado como “Capítulos”, que es la división más común de los textos normativos.

Ello podría ser visto como un mero defecto de división estructural de la norma, si no fuera porque luego del Capítulo IV (que trata de la desafectación del régimen de propiedad horizontal), sigue el artículo 43 que regula, nada menos, que lo relativo la inscripción provisional y por su alcance no integra aquel capítulo, sino que abarca potencialmente a todos los precedentes, interpretación que se refuerza por los siguientes artículos. En efecto, el citado artículo dice: “El incumplimiento de lo establecido en los artículos anteriores, será motivo de observación del documento en los términos del artículo 9º inciso b) de la Ley N° 17801, según corresponda.” El

condicionante deja perplejo al intérprete y resulta gravemente peligroso para el notario que pretenda inscribir los documentos a los que hace referencia la disposición: ¿Cuando corresponderá inscribir provisionalmente el documento? ¿Cuando la DTR impone el deber de solicitar certificados de dominio e inhibición en los artículos 3, 2ª párrafo, 5 y 6 para el otorgamiento del reglamento y su modificación? Volveremos sobre el tema más adelante.

Otra cuestión de organización atañe a la inadecuada ubicación de ciertos artículos: El artículo 7 debió estar ubicado en el siguiente capítulo destinado a la “registración” pues contempla el modo en que debe practicarse el asiento del certificado de dominio.

Párrafo aparte merece el capítulo destinado a “Supuestos especiales”, que abarcan los casos de desafectación al régimen de prehorizontalidad; la admisión de la personalidad del consorcio, con todas sus implicancias; la indicación al registrador de comunicar al Juzgado oficiante de una medida

cautelar sobre unidades “a construir” o “en construcción” de tales estados constructivos, el derecho a sobreelevar, la afectación al régimen de bien de familia de unidades; expedición de segundos y ulteriores testimonios de de la escritura de reglamento. No se advierte la razón de agrupar como casos especiales a unos y no a otros no contemplados en dicho capítulo. ¿Por qué son éstos supuestos especiales y no otros? Así, para dar solo un ejemplo: ¿qué tiene de especial la desafectación del régimen de prehorizontalidad, que no lo tenga el mismo acto cuando se trata del régimen de propiedad horizontal, al cual se le dedica un capítulo propio?

Que el criterio de organización de la DTR no ha sido el mejor lo prueba, por ejemplo, que el notario requerido para autorizar una modificación de reglamento debe recorrer los artículos 5 y 6, pasar al 17, luego analizar los artículos 27 a 30, sin olvidar el 33 ni el 35 — aunque este artículo no lo diga, se entiende que en el reglamento o su modificación puede consignarse que una unidad de propiedad exclusiva pertenezca al consorcio —, ni tampoco el 37 pues la autorización a sobreelevar puede resultar también de una modificación de reglamento, para finalmente llegar al 38.

Se nos atribuirá cierta quisquillosidad, con el argumento cierto de que esto es mejor que andar hurgando entre distintas disposiciones, pero no lo es menos que el auspicioso criterio unificador podría haberse realizado con una mejor técnica legislativa.

**1.2.2 TERMINOLOGÍA:** Las palabras o expresiones contienen errores e imprecisiones terminológicas que contribuyen, en muchos casos a oscurecer la labor del intérprete. Así ocurre, entre los más graves, con los siguientes:

“Oponibilidad” (art. 3): La oponibilidad es un término estrictamente jurídico, que en la materia registral inmobiliaria es uno de los efectos de la registración<sup>2</sup>: los actos jurídicos que tienen por finalidad la constitución, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles, no son oponibles a terceros interesados de buena fe si los títulos no fueron inscriptos en el Registro de la Propiedad inmueble, de suerte tal que el acto es válido pero inoperante frente a aquellos. La palabra correcta para lo que el artículo prescribe debió ser, en todo caso, “observación”.

“Bien común” (art. 13): Se supone, por el contexto del artículo que se refiere al régimen del dominio o condominio regulados en el Código Civil. Esta impropia expresión se reitera en el art. 41 inc. c.

“Cosas de uso común”(art. 15 inc. e): Debió decir “cosas comunes” porque no todas las cosas comunes son de uso común, tal como se infiere del art. 2 primera parte de la ley 13.512. Por ej.: un muro maestro es común por ser necesario para la seguridad del edificio pero no es de uso común.

“Cláusulas especiales” en el art. 15 inc. j) ¿A qué se refiere? La vaguedad del término deja en manos del registrador la posibilidad

<sup>2</sup> V. art. 2505 C. Civ. Y 2, 20 y 22 de la ley 17.801.

de observar un título cuando en la minuta no contiene la referencia o transcripción de lo que a su juicio son cláusulas especiales.

### 1.3. EL CONTENIDO.

Fuera de los preceptos que ya estaban comprendidos en disposiciones anteriores o de que fueran operativos en la práctica registral, ponderamos la inclusión de los siguientes temas (más allá de su redacción y algunas objeciones de fondo, que se verán en el análisis del articulado en particular):

El reconocimiento, conforme a la doctrina y jurisprudencia dominante, de la personalidad del consorcio y la posibilidad de ser titular no solamente unidades en el edificio, sino también de otros inmuebles, obviamente, en la medida de “que lo sea en cumplimiento, uso y defensa de intereses comunes” (art. 35)

La recepción expresa de que el titular de una unidad funcional puede afectar a bien de familia no solamente aquella, sino también la unidad complementaria o la parte indivisa que en ella tenga (art. 39).

La regulación de la registración de la desafectación voluntaria al régimen de propiedad horizontal (arts. 41 y 42).

Se considera negativa, en cambio:

La imposición al notario de solicitar certificados de dominio e inhibición para el otorgamiento de escrituras de reglamento de copropiedad y administración y su modificación (arts. I a 6), con la consecuencia

de que su incumplimiento provoca la inscripción provisional del documento (art. 3 primer párrafo a *contrario sensu*). **Estos artículos tienen implicancias negativas no sólo para el notariado como institución sino también para el ejercicio profesional.** Conviene reseñar los fundamentos de nuestra oposición:

La solicitud de los certificados con reserva de prioridad imponen un deber al escribano (art. 23 ley 17.801); como dice LOPEZ de ZAVALÍA, es “exigido para la regularidad de la actuación fedataria”<sup>3</sup>, pero en manera alguna para la validez del acto.

De lo que se extraen tres conclusiones:

a) La escritura sin certificados de ley deberá registrarse, aunque obviamente sin contar con la protección de la reserva de prioridad indirecta (VII Reunión de Directores del Registro de la Propiedad, Rosario, 1970, declaración 2º), y no podrá rechazarse o ser inscrita provisionalmente por esa sola causa: el documento se inscribe si no hay causas de oponibilidad, por ejemplo, un embargo.

La DTR contradice abiertamente la disposición técnico registral 9/ 91.<sup>4</sup>

b) El art. 23 de la ley 17.801 refiere los actos para los cuales se exige: “transmisión, modificación, constitución o cesión de derechos reales sobre inmuebles”. Se excluyen solamente los documentos por los que se extingan derechos reales.

Sin embargo yendo a los casos concre-

<sup>3</sup> Fernando J. LOPEZ de ZAVALÍA, Curso introductorio al derecho registral, Víctor P. de Zavalía, Bs. As., 1983, p. 331 y sgtes.

<sup>4</sup> ARTICULO 1º.- No será causal de observación la falta de certificación previa o el vencimiento de su plazo legal, obteniendo el documento prioridad a partir de la fecha de su presentación al Registro.

tos hay supuestos que ofrecen dudas cuando se trata de “modificación” del derecho real, debiéndose entender por tal la alteración en alguno de los elementos del derecho real: si cambia el sujeto, titular del derecho real; o si se modifica el objeto, en el sentido de su integridad, sea por desmembración o unificación. También se vacila, cuando se trata de la afectación al régimen horizontal mediante el otorgamiento del reglamento de copropiedad y administración, o su modificación.

c) Y aquí viene el gran interrogante, ¿quien califica en los casos de duda? En la soledad de su despacho deberá hacerlo el notario, analizando las circunstancias del caso, para arribar a un juicio de valor positivo o negativo. Restar esta aptitud calificadora con regulaciones genéricas emanadas de la Administración que afectan nada menos que al acto fundacional del régimen horizontal, es desconocer no solo la propia normativa del Registro de nuestra Provincia sino, y sobre todo, olvidar que la Ciencia jurídica es y ha sido siempre una Ciencia de problemas singulares<sup>5</sup>, con la consecuencia de que con esa exacerbación reglamentaria se pretende abarcar supuestos de gran diversidad, como ocurre con las modificaciones de reglamento, cuya singularidad sólo el notario conoce y puede calificar.

No corresponde que en una disposición técnico registral se encuentren normas que debieron incluirse en órdenes de servicio

que son las instrucciones dadas al personal, para facilitar la interpretación y aplicación de las normas de jerarquía superior. Tal los casos de los artículos 7 a 10, 36.

Tampoco, que se aluda al consorcio como un sujeto de derecho con “personalidad restringida”, pues además de que estas calificaciones no son propias de un texto legal, sabido es que dicha personalidad se tiene o no, pero no hay una graduación, como si pudiera distinguirse en plena o menos plena.

## 2. CONSIDERACIONES PARTICULARES.

### 2.1. ARTÍCULOS 1 Y 2: EXIGENCIA DE CERTIFICADO DE DOMINIO PARA EL OTORGAMIENTO DEL REGLAMENTO.

Tratándose de un reglamento de copropiedad y administración corresponde formularnos las siguientes preguntas: ¿Es necesario que el notario solicite los dos certificados (dominio y anotaciones personales), o bastan informes?

La respuesta a este interrogante depende de la postura que adoptemos frente a dos cuestiones:

La primera es que el reglamento, sin adjudicación simultánea de unidades o su transmisión, no altera el dominio de su titular (o condominio de sus titulares) sobre la totalidad del inmueble, el cual permanece sin modificación alguna pues **sólo hace nacer el “estado de propiedad horizontal.”** La escritura por la que se otorga un reglamen-

<sup>5</sup> GARCÍA DE ENTERRÍA, en su prólogo a VIEHWEQ, Theodor, Tópica y jurisprudencia, Madrid, 1964, p. 14; CASAGNE, Juan Carlos, De nuevo sobre los principios generales del derecho en el derecho administrativo, Revista de Derecho Administrativo, Bs. As., 1995, n° 19/29, p. 300. GORDILLO, Agustín, Tratado de Derecho Administrativo, T. I, Parte General, 5ª Ed., Fundación de Derecho Administrativo, Bs. As., 2000, T° I, I-2.

to es un documento registrable, no en los términos del inc. a) del artículo 2 de la ley registral, sino del inc. c) del mismo artículo<sup>6</sup>. Es que el reglamento no hace nacer per se el derecho real de propiedad horizontal pues mientras una sola persona sea propietaria de todo el inmueble y simultáneamente no se transmitan las unidades, o lo sean varias sin habérselas adjudicado, no existirá derecho real de propiedad horizontal ya que no hay titulares distintos con relación a las partes privativas (art. 1, ley 13.512), ni condominio de indivisión forzosa sobre las partes comunes (art. 2). El derecho real de propiedad horizontal supone de títulos (vgr. venta, donación) y modos suficientes (tradicón, sucesión, prescripción).

Corolario de lo expuesto es que la inscripción del reglamento hace nacer lo que en doctrina se denomina “estado de propiedad horizontal”. Corresponde distinguir esta situación jurídica del “derecho real de propiedad horizontal”. El estado de propiedad horizontal, que nace con el otorgamiento e inscripción (para oponibilidad a terceros interesados) del reglamento, significa que lo que jurídicamente era una sola cosa

se sustituye por dos o mas susceptibles de convertirse en propiedades separadas pertenecientes a distintos titulares<sup>7</sup>; implica que “el edificio está en aptitud jurídica de recibir derechos de propiedad horizontal sobre las unidades divididas horizontalmente”<sup>8</sup>.

La segunda es que se trata de un **acto de administración y no de disposición**. Diversos textos del Código Civil que se refieren a ambos conceptos o a uno de ellos, determinan la necesidad de precisar ambos conceptos. El tema reviste especial importancia en el ejercicio de la función notarial por su repercusión en lo atinente a la capacidad (arts. 135 y 152 bis del C. Civ) y representación (art. 1880 del C. Civ) del sujeto negocial, a la solicitud de certificados registrales (art. 23, ley 17.801), al tratamiento de las medidas cautelares que afecten al inmueble y a la cuestión del asentimiento conyugal.

Recordemos que esencialmente un acto de disposición es aquel que causa un desplazamiento de un valor del patrimonio, mientras que un acto de administración sólo tiende a mantener íntegro ese patrimonio. BONNECASE define a este último en los siguientes términos: “El acto de admi-

<sup>6</sup> Art. 2 “...en los mencionados Registros se inscribirán o anotarán, según corresponda, los siguientes documentos: a) Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles. .... c) Los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales.” En contra, Felipe P. VILLARO, Elementos de Derecho Registral Inmobiliario, Ed. Colegio de Gestores de la Provincia de Buenos Aires. 2da. Ed. Act., 1999, ps. 143 y 144, sostiene que el reglamento implica una modificación del derecho real de dominio: se altera su objeto pues a partir de su registración desaparece el derecho de dominio y aparece un derecho nuevo, el de propiedad horizontal y, como consecuencia de ello el suelo deja de ser cosa principal para transformarse en un elemento más del derecho real, ya que se convierte en cosa común. A partir de allí considera al reglamento como un documento registrable, en los términos del Art. 2 inc. a) de la ley registral, por lo que resulta aplicable, entre otros, el citado Art. 23.

<sup>7</sup> Así Elena I. HIGHTON, Derechos Reales, Ed. Ariel, Bs. As., 1979, Vol. 4, con cita de Edmundo Gatti, p. 105; Marina MARIANI de VIDAL, Curso de Derechos Reales, T. 2, Ed. Zavalía 1993, p. 225. Ricardo J. PAPAÑO, Claudio M. KIPER, Gregorio A. DILLON y Jorge R. CAUSSE, Derechos Reales, Ed. Depalma, Bs. As., 1990, T. II, p. 12.

<sup>8</sup> Jorge H. ALTERINI, Derechos de los consorcistas, ED., T. 69, p. 731, y bibliografía allí citada.

nistración es un acto jurídico concerniente a un bien individualizado o un patrimonio de familia considerado en sus elementos concretos, y que tiende, sea a la puesta en valor del elemento capital de ese patrimonio por definición esencialmente estable, sea a la apropiación o a la utilización de los resultados de esta puesta en valor, sin que la existencia en el seno del patrimonio, la individualidad o el valor de dicho elemento capital queden en nada comprometidos<sup>9</sup>”.

No tenemos dudas de que el otorgamiento del reglamento de copropiedad y administración es un acto de administración. Veamos las dos posibilidades: a) Otorgamiento por el dueño del terreno y del edificio. Sabemos que el titular de dominio tiene el derecho de usar, de gozar y disponer (material y jurídicamente) de la cosa (Art. 2513 del C. Civ) y cuando decide construir un edificio está ejercitando su facultad de hacer mejoras que es natural derivación de su derecho de goce<sup>10</sup> (art. 2518 del C. Civ.), como tampoco que le pertenecen, con carácter de presunción iure et de iure, las construcciones en él realizadas (art. 2519 del C. Civ.). Y si esa construcción es un edificio para someter al régimen de propiedad horizontal, es indudable que el otorgamiento del reglamento es el acto jurídico que permite alcanzar dicha finalidad; de manera que la construcción del edi-

ficio en el terreno de su propiedad importa su puesta en valor y la apropiación de sus resultados, y como tal, es un acto de administración. b) Si hay un condominio sobre el terreno, la regla es la unanimidad, no porque se trate de un acto de disposición, sino porque la titularidad de la cosa es compartida con los comuneros, de allí que pese a la facultad de goce que tiene cada condómino (art. 2684 C. Civ.), no puede hacer mejoras (arts. 2680 y 2681 del C. Civ.). Por la misma razón también se requerirá de su acuerdo unánime para otorgar el reglamento<sup>11</sup>.

Como consecuencia de lo ilustrado hay una opinión generalizada de que **no corresponde la certificación registral referente a la inhibición**, de la que la DTR también participa (art. 3).

En cuanto al certificado de dominio disintimos con Felipe VILLARO y con la DTR que, tal como lo expresan sus fundamentos, participa del mismo criterio.<sup>12</sup> El autor considera que si bien no se trata de un acto de disposición, la afectación al régimen de propiedad horizontal importa la modificación del derecho real: se altera su objeto pues a partir de su registración desaparece el derecho de dominio y aparece un derecho nuevo, el de propiedad horizontal y, como consecuencia de ello el suelo deja de ser cosa principal para transformarse en un elemento más del derecho real, ya que

<sup>10</sup> Jorge J. LLAMBIAS y JORGE H. ALTERINI, C. Civ. Anotado, Derechos Reales, T. IV- A, p. 307, en comentario al Art. 2513.

<sup>11</sup> Si construido el edificio, los condóminos no logran ponerse de acuerdo sobre la redacción del reglamento se ha admitido la vía judicial por aplicación analógica del art. 10 de la L.P.H.

<sup>12</sup> Felipe P. VILLARO, Elementos de Derecho Registral Inmobiliario, Ed. Colegio de Gestores de la Provincia de Buenos Aires, 2da. Ed. Act., 1999, ps. 143 y 144.

se convierte en cosa común. A partir de allí concibe al reglamento como un documento registrable, en los términos del artículo 2 inc. a), la ley 17.801, por lo que resulta aplicable, entre otros, el citado artículo 23. Para nosotros, en cambio, la escritura por la que se otorga un reglamento es un documento registrable, no en los términos del inc. a) del artículo 2 de la ley registral, sino del inc. c) del mismo artículo<sup>13</sup>, desde que el reglamento sólo hace nacer el estado de propiedad horizontal.

Así las cosas, queda a criterio del notario solicitar un informe de dominio para conocer la situación jurídica actual del inmueble, o solicitar el certificado de ley si entiende que la afectación al régimen produce en ese derecho una “limitación” que torna necesaria su solicitud a fin de obtener una anotación preventiva a favor de quien en el plazo legal requiera la inscripción del reglamento, con lo cual ese documento tendrá su posición registral “reservada” desde la expedición de aquella (arg. Art. 22 y Art. 25 de la ley 17.801).

## 2.2. ARTÍCULOS 5 Y 6: EXIGENCIA DEL CERTIFICADO DE INHIBICIONES PARA LA MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO.

El notario deberá solicitar los certificados registrales o informes según el objeto de la modificación.

Cuando se modifican cláusulas que no tienen trascendencia real, como las relativas al uso o aprovechamiento de las partes comunes, normas relativas a la administración o al funcionamiento de la Asamblea, sólo corresponde solicitar informe de dominio a fin de acreditar la legitimación registral de quienes otorgan la modificación, en este caso, previa resolución de la mayoría de dos tercios prevista en el artículo 9 de la ley de propiedad horizontal. En tales supuestos la modificación afecta lo que la doctrina denomina cláusulas reglamentarias; en cambio la modificación de **cláusulas estatutarias**, requiere de la unanimidad.<sup>14</sup> El artículo 6 inc. b) de la DTR excluye de la necesidad de solicitar certificados de inhibiciones por todos los consorcistas en el primer caso.

En cambio, se suscitan dudas razonables en los casos en que la modificación importa la alteración de cláusulas estatutarias. Tal lo que ocurre cuando se realizan actos de disposición material en las partes comunes y exclusivas, o en la proporción de las partes privativas en relación al valor total del edificio.

La ley 13.512 utiliza varios términos para referirse a los actos materiales: reparaciones, obras nuevas, innovaciones. Según el artículo 7 ap. I, la sobreelevación o sobreedificación, la excavación y las “obras nuevas” siguen el principio general de la unanimidad. La doctrina y la jurisprudencia

<sup>13</sup> El artículo 2 expresa “...en los mencionados Registros se inscribirán o anotarán, según corresponda, los siguientes documentos: a) Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles. .... c) Los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales.”

<sup>14</sup> Las primeras se refieren a actos del consorcio como ente colectivo, en las que están implicadas cuestiones atinentes a la administración o asuntos de interés común; las cláusulas estatutarias se refieren al “status” o situación patrimonial de cada consorcista pues les otorgan derechos subjetivos patrimoniales, tanto respecto de las partes privativas, como comunes.

cia, han debido armonizar el requisito de la unanimidad prescripto en el artículo 7 *in fine* para las “obras nuevas”, con el de la mayoría absoluta exigida en el Artículo 8, ap. I, *in fine*, para la realización de “innovaciones dispuestas en dichas partes y bienes comunes... en miras de obtener su mejoramiento o de uso y goce más cómodo o mayor renta.” En cualquier caso y, sin pretender ahondar en el tema, resulta claro que si las “innovaciones” referidas en el último de los artículos citados importaran una modificación de reglamento, requerirán de la mayoría mínima de los dos tercios establecida en el artículo.

Y aquí volvemos sobre el interrogante que nos planteamos: ¿quien califica si el acto material que originó la modificación de plano cae en el artículo 7 (unanimidad), o en el 8 en cuyo caso será necesaria la mayoría de los 2/ 3 del artículo 9)? ¿Quién califica si, en caso de sobreelevación, la modificación de reglamento importa un acto dispositivo que determina la obligación del notario de solicitar las certificaciones de ley por todas o algunas de las unidades, por algunos titulares o por todos? Ya hemos adelantado la respuesta: el notario.

Como pautas generales<sup>15</sup> podemos admitir las siguientes:

a) Si la mejora sólo afecta a algunas uni-

dades cabe, en principio, que los certificados de ley se soliciten sólo por ellas y sus titulares.

Este principio admite, según buena parte de la doctrina, una excepción: Si aquella importa una reasignación de proporciones fiscales para las unidades, lo que ocurrirá en los supuestos de creación de nuevas partes privativas, y los consorcistas la asumen en la modificación del reglamento como porcentual de dominio, es evidente que las existentes sufrirán una disminución objetiva en su proporción con relación a las partes comunes; pues bien, para esta corriente sería necesario solicitar los certificados de ley por todas las unidades.

b) Si hay una autorización a sobreelevar contenida en el reglamento (o en su modificación) por la que se faculta al autorizado a realizar las obras y modificar los porcentuales de dominio fijados en aquellas escrituras, o se predeterminan de antemano los porcentuales una vez concluidas aquellas, no será necesario solicitar los certificados de ley, sólo informe de dominio para constatar la titularidad actual de los comparecientes.

El fundamento de tal conclusión radica en que esas cláusulas, insertas en el reglamento, determinan los órdenes de relaciones: a) Respecto de los adquirentes de las unidades, el reglamento integra sus

---

<sup>15</sup> En anteriores trabajos, desde el plano doctrinario, y como regla general, —es decir, sin atender a las particularidades de cada caso que suelen ser muy diversas, y que solo el notario puede calificar—, he sostenido que corresponde solicitar certificados de dominio e inhibición por todas las unidades, aún cuando algunas de las unidades existentes no sufran alteración material, siempre que se disminuyan los porcentuales de dominio que resultan del reglamento, con motivo de la sobreelevación. b) no constare en el reglamento la autorización a sobreelevar. Las opiniones de mis colegas asesores Rubén Lamber y Carmen Magri en los Cuadernos de Apuntes Notariales, me han hecho repensar la cuestión. **¿Que me contradigo? Pues sí, me contradigo: Soy amplio. (Walt Whitman)**

respectivos títulos de propiedad, por lo que su incorporación al régimen importa la adhesión a sus cláusulas.<sup>16</sup> b) Con relación a los terceros y, sobre todo, los acreedores de aquellos, no pueden invocar perjuicios por las circunstancias indicadas desde que una vez inscripto el reglamento, se presume conocido por todos los terceros interesados de buena fe y por tanto oponible a ellos. Y ni siquiera es necesario que la cláusula de sobreelevación esté registrada, pues para ser de buena fe, el acreedor debe ser diligente y esa diligencia consiste en la posibilidad de conocer el reglamento (publicidad cartular).

Si nos detenemos en la DTR se observa una incongruencia grave entre los arts. 5 y 6. En el caso del artículo 5 el certificado de dominio sólo se exige para las unidades comprendidas en la modificación, mientras que por el siguiente se requiere, como principio general, que el certificado de anotaciones personales se solicite por todas las unidades, estén o no comprendidas en la modificación.

Las excepciones a la solicitud de anotaciones personales por todos los consorcistas contempladas en el artículo 6 no responden a un criterio jurídico consistente por las siguientes razones: El inc. a) exime del pedido por todos los propietarios cuando la modificación sólo tiene por objeto dar por construida alguna unidad (se supone que ocurre lo mismo cuando es más de una).

Pero es sabido que, en general, cuando se dan por construidas unidades, se modifican los porcentuales o coeficientes que en el reglamento eran solo provisorios, con lo cual también habrá que pedir inhibiciones por todas las unidades, en virtud de que el inciso c) establece que no debe haber “alteración en más o en menos de los porcentuales de dominio”. b) Otra excepción al pedido por todas las unidades lo constituye el supuesto en que la modificación del reglamento afecte exclusivamente a cláusulas “reglamentarias”, sin especificar que se entiende por tales, lo que deja librado al registrador la consideración de cuándo se está, o no, frente a ellas.

**2.3. ARTÍCULO 13: REGLAMENTO DE COPROPIEDAD CON HIPOTECA PREEXISTENTE.** No menos preocupante es este artículo que, para el caso de otorgamiento del reglamento respecto de un inmueble gravado con hipoteca, dispone que ella se traslade a todas las unidades funcionales, lo que importa una afectación del derecho del acreedor hipotecario cuya garantía era todo el inmueble, que ahora se divide “de oficio”, entre todas las unidades. La división del objeto de la hipoteca que era el inmueble general en unidades funcionales, debe requerir la conformidad del acreedor hipotecario pues de lo contrario la división en

<sup>16</sup> Se ha sostenido que “Las cláusulas asentadas en el reglamento de Copropiedad y administración, aceptadas y conocidas al momento de adquirirse la unidad, son inamovibles. La modificación del reglamento podrá disponerse por la asamblea de propietarios, en su caso por vía judicial (Arts. 9 y 10, ley 13.512); promovida como planteo concreto, sólo será viable si la impugnación estuviere fundada en una violación a la ley, señalase una cláusula atentatoria del orden público, la moral o las buenas costumbres o estuviera impuesta como resultado de un acto abusivo de la mayoría de los consorcistas o del primitivo dueño. (CNCiv., Sala D, diciembre 4- 979, La Ley, 1980- B, 262).

propiedad horizontal le será inoponible. Si el escribano procede como lo indica el registro puede tener que responder civilmente en caso de conflicto.

#### 2.4. ARTÍCULO 13: REGLAMENTO DE COPROPIEDAD CON MEDIDA CAUTELAR PREEXISTENTE:

El artículo omite decir qué ocurre cuando el inmueble está afectado por medidas cautelares. Así, si está embargado, ¿el registro modificará de oficio el objeto de la medida, que era un inmueble, por veinte o treinta unidades, sin requerir su autorización? ¿Qué responsabilidad le cabe al Registro en ese caso y también al escribano? En un interesante fallo de fecha 18 de julio de 1997, autos “Díaz, María E. c Polich, Rodolfo”, C.N.Civ., Sala F, L.L. 1998-C, 259, en el que la vocal preopinante fue la Dra. Highton, ahora miembro de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, sostuvo que: 1. Mientras una sola persona es propietaria de todo el inmueble o lo son varias en condominio, sin haberse procedido a la adjudicación de las distintas unidades, no existe aún derecho real de propiedad horizontal a favor de ninguna de ellas. El inmueble físicamente dividido, y luego de redactado el reglamento por escritura pública se encuentra en estado de propiedad horizontal, pero recién con la transferencia o adjudicación de una unidad nacen los derechos reales de propiedad horizontal. 2. El efecto del embargo es hacer indisponibles los bienes embargados por todo el tiempo que dura el mismo, de manera que los actos de disposición posteriores a aquél son re-

lativamente ineficaces, esto es, inoponibles al acreedor embargante. Así, el embargo inmobiliario coloca al inmueble en manos de la justicia, de modo que el propietario no puede disponer del mismo ni hipotecarlo. 3. **Si el embargo es anterior al sometimiento del inmueble al régimen de propiedad horizontal, no resulta oponible al acreedor la división en propiedad horizontal.** En consecuencia la subasta ordenada en la ejecución de alquileres debe llevarse adelante en bloque, es decir, debe subastarse todo el inmueble, aun cuando el mismo se encuentre subdividido en tres unidades funcionales debidamente inscriptas.”(Las negrillas nos pertenecen).

Obsérvese además que lo expuesto resulta incongruente con lo dispuesto en materia de modificación del reglamento, que exige la conformidad del acreedor hipotecario de las unidades directamente afectadas por el cambio (art. 29) y la autorización del juez embargante (art. 30).

#### 2.5. ARTÍCULO 15: CALIFICACIÓN DEL REGLAMENTO.

No se establece en forma ordenada cuáles son los aspectos que deben calificarse del reglamento de copropiedad, lo que sí ocurre cuando se trata de su modificación (art. 28).

Sin embargo, los aspectos calificables pueden deducirse en parte de las exigencias que contiene el art. 15 para las minutas rogatorias.

Pero este artículo es criticable por defecto y por exceso: a) Por defecto, porque lo que debe calificarse es que estén asenta-

das las cláusulas que obligatoriamente exige la Ley I3.512 y su decreto reglamentario. Nada dice al respecto la DTR. b) Por exceso: Exige no sólo que el administrador sea designado, tal como lo establece el art. 9 de la ley I3.512, sino que este acepte la designación, lo que deviene a todas luces inconstitucional.

La exigencia de que en la minuta se consignen las “cláusulas especiales”, exorbita la potestad de calificación del registrador.

#### 2.6. ARTÍCULO 17: ASENTIMIENTO CONYUGAL.

Se exige el asentimiento con la modificación del reglamento, salvo en los casos de las excepciones contempladas en el artículo 6. Este reenvío lo hace pasible de las críticas efectuadas al analizar las mentadas excepciones.

Además consideramos que no corresponde exigir el asentimiento en el supuesto de autorización a sobreelevar efectuada en el reglamento o su modificación, pues en tal caso quienes a él adhirieron en la escritura traslativa de dominio a su favor, adquirieron el derecho con una limitación preexistente.

#### 2. 7. ARTÍCULO 28: EXIGENCIA DE LA UNANIMIDAD EN LA MODIFICACIÓN DE REGLAMENTO:

El segundo párrafo de este artículo, tomado del art. 115 del Decreto 2080/ 80 y su modificatorio, requiere el otorgamiento por todos los integrantes del consorcio (piénsese en un reglamento de 100 o más unidades) cuando la modificación del reglamento se refiere a “los aspectos constitutivos de la Propiedad Horizontal”, sin que quede claro que significado se le atribuye a esa impropia expresión. Es grave que se deje al arbitrio del registrador el establecer cuándo una reforma afecta los aspectos constitutivos.

#### 2. 9. ARTÍCULO 38. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 6°, DECRETO 2489/1963 EN LOS CASOS DE MODIFICACION DE REGLAMENTO POR SOBREELEVACIÓN.

Se confunde el supuesto de las unidades a construir o en construcción con los casos de sobreelevación en los que aquellas no siempre existen. En tal caso resulta innecesario solicitar previamente el cumplimiento del artículo 6.

## Adhesión al dictamen precedente.



Por Rubén Augusto LAMBER

¿Cuál puede ser el interés de pedir inhibiciones por los copropietarios de un edificio que no participan en nada de la unidad que se modifica, si en el caso de ejecución de la misma, nada les afecta, ni a ellos ni a sus acreedores?

Incluso, en las modificaciones que pudieran introducir variantes en los porcentuales por las reformas hechas en una unidad, a expensas de otras o de partes comunes, las mismas no cambian la relación de propiedad, dado que es por demás lógico que bajar un porcentual a un copropietario que no participa de la reforma es la forma de adecuar su relación de propiedad con el mayor valor del edificio adquirido por obra del que hizo la reforma.

Si dos copropietarios tienen en un edificio 50% cada uno, y uno de ellos introduce modificaciones que incrementa el valor del conjunto en un cincuenta por ciento, la relación no podrá ser la misma y el aumento de una a expensas de otra, no hace más que equilibrar la relación ante el cambio del valor total.

En este caso (dos unidades) ambas están implicadas en la modificación, (si la misma fuera por acrecimiento de una a expensas de la otra) y por esa razón si es atendible el pedido de inhibiciones, pero no sucede lo mismo con edificios de varias unidades, en que las restantes, no implicadas en la reforma, nada acrecen ni disminuyen a pesar

de la reforma del porcentual, sino que el cambio mantiene la misma relación con el nuevo valor del conjunto.

Por otra parte es un total dislate desde lo registral, pretender no inscribir un título por falta de certificado, dado que las limitaciones a la publicidad registral, dependen de las medidas que puedan oponerse al adquirente que carece de reserva de prioridad, pero de no existir, la prioridad directa, vale para la registración que no se puede convertir en un requisito que afecte a la causa de la transmisión. Sería como introducir un nuevo requisito en la formación del negocio (sinalagma genético o funcional) cuando desde la reforma de la ley 17711, se estableció que la publicidad lo es para la oponibilidad a terceros. Si no hay terceros interesados (no hay medidas cautelares, gravámenes, etc.) que impidan la publicidad, la falta de certificados se convertiría en un requisito del sinalagma genético, y no existiría perfección del acto entre partes, sin inscripción.

En cuanto al asentimiento, reitera el Registro su intención calificadora extrema, al punto de impedir la publicidad de actos que desde el derecho de fondo son perfectos hasta que la nulidad relativa (falta de asentimiento) no se declare. Así resulta claramente del art. 1046, 1058 y concordantes del CC.

Más en este supuesto, no contemplado en modo alguno en una norma como la del

1277 CC en tanto el acto de disposición es indirecto, porque no resulta de la naturaleza jurídica de la modificación, sino de la atribución que pudiera hacerse de la ganancia o pérdida que la misma produjera.

De contemplarse desde este punto de vista, la división de condominio requeriría el asentimiento conyugal, circunstancia que tenemos debidamente probada que no esta contemplada en la norma del art. 1277 aunque pudiera haber desproporción en las atribuciones, lo que en definitiva se resuelve

entre los cónyuges por el derecho de recompensa al momento de la disolución del matrimonio.

También es poco realista pensar que la afectación a propiedad horizontal pueda afectar a acreedores embargantes o al hipotecario anterior, cuando la misma no les es oponible, y el juez que entienda en su ejecución, podrá ordenar la ejecución global, con o sin afectación al régimen de la ley 13512, decretando su desafectación judicial si así le fuera requerido.

