

**V REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA  
PROPIEDAD INMUEBLE**

Buenos Aires, 26 al 30 de agosto de 1968

**ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LA  
LEY NACIONAL REGISTRAL INMOBILIARIA  
17.801**

CLASES DICTADAS POR  
MIGUEL NORBERTO FALBO, EDGARDO AUGUSTO SCOTTI,  
ALBERTO FEDERICO RUIZ DE ERENCHUN, FRANCISCO I.J. FONTBONA Y  
RAÚL RODOLFO GARCÍA CONI

TRANSCRIPCIÓN DE LA VERSIÓN TAQUIGRÁFICA DE LA  
V REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE  
Y COMPILACIÓN POR  
MIGUEL RAÚL MORALES Y DIEGO NARCISO RANEA



Dirección Provincial del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires  
Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria  
Biblioteca Dr. Edgardo Augusto Scotti  
La Plata  
2024



## INTRODUCCIÓN

La presente publicación es una recopilación y transcripción de la versión taquigráfica realizada en el Colegio de Escribanos de la Capital Federal (hoy Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires) de las exposiciones que brindaron Miguel Norberto Falbo, Edgardo Augusto Scotti, Alberto Federico Ruiz de Erenchun, Francisco I.J. Fontbona y Raúl Rodolfo García Coni a los directores de los Registros de la Propiedad Inmueble de todo el País, durante los días 26 al 30 de agosto de 1968, en el marco de la realización de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, y en las que se hace un análisis detallado de la por entonces recientemente sancionada (sancionada y promulgada el 28 de junio de 1968 y publicada en el Boletín Oficial el 10 de julio de 1968) Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17.801; un ejemplar de la mencionada versión taquigráfica puede ser consultada en la sala de lectura de la Biblioteca Dr. Edgardo Augusto Scotti

Hemos respetado para esta edición el orden cronológico en que las exposiciones y los plenarios de debate fueron realizados. Además agregamos una copia del temario tratado, del programa de actividades y del reglamento de las Reuniones Nacionales de Directores de Registros de la Propiedad.

Para facilitar la lectura hemos realizado enlaces a las distintas normas legales que son citadas y a los artículos en particular que fueron tratados durante los plenarios. Sobre el final de la publicación se encontrará con un índice detallando la norma legal citada y los artículos tratados específicamente.

La importancia de dicha ley queda de manifiesto en las exposiciones y discusiones dadas durante la Reunión y que fueron los cimientos, para todos los Registros de la Propiedad Inmueble de todas las jurisdicciones de la Nación, del actual sistema nacional de registración inmobiliaria.



**V REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD  
INMUEBLE**

Buenos Aires, 26 al 30 de agosto de 1968

**TEMARIO**

**LA LEY NACIONAL DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD N° 17.801  
ANÁLISIS Y APLICACIÓN**

**ORDEN DEL DÍA**

- 1) Plenario de apertura.
- 2) Sesiones de estudio.
- 3) Plenarios de consideración y debate de los temas de estudio.
- 4) Elección de la sede de la VI Reunión Nacional.
- 5) Integración del Jurado del Premio "Instituto de Derecho Registral".
- 6) Plenario de clausura

## TEMAS DE LAS SESIONES DE ESTUDIO

1. Objeto y efectos de la registración en el registro de la propiedad inmobiliaria. Documentos inscribibles. (Capítulo I de la Ley 17.801).
2. Presentación de documentos. Diario. Principio de prioridad, rango. Reservas. Plazos. Tracto sucesivo. (Capítulo IV de la Ley 17.801).
3. Principios de legalidad y legitimidad. Calificación: procedimientos. Plazos. Recursos. (Capítulos I y II de la Ley 17.801).
4. Principio de determinación. Matriculación de inmuebles. Folio real. Catastros. (Capítulo III de la Ley 17.801).
5. Inscripciones y anotaciones. Clases: rectificaciones, cancelaciones, caducidades. Procedimiento inscriptorio. (Capítulos VI a IX de la Ley 17.801).
6. Publicidad registral. Certificaciones e informes. Efectos. Relación de la certificación con el Diario y con los diversos asientos. Procedimiento de la certificación. (Capítulo V de la Ley 17.801).
7. Reorganización funcional de los registros. Técnica cronológico-personal y folio real. Proceso de conversión. Análisis y programación. Capacitación del personal. (Capítulo X y concordantes de la Ley 17.801).
8. A determinar por los señores Directores.

## PROGRAMA DE ACTIVIDADES

### Lunes 26 de agosto

- 9 Recepción en el Registro de la Propiedad Inmueble de Capital Federal (Palacio de Justicia, 7° piso, calle Talcahuano y Lavalle).
- 9.30 Visita al Registro de la Propiedad Inmueble.
- 11 Acto inaugural. Discursos:  
Señor Secretario de Estado de Justicia de la Nación.  
Señor Director del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.
- 13 Almuerzo en el Colegio de Escribanos (Callao 1542, Cap. Fed.)
- 15.30 Primer plenario en el Salón de Actos del Colegio de Escribanos:  
Designación de autoridades.  
Consideraciones generales del régimen inmobiliario registral argentino.  
Informe a cargo de cada director de registro sobre la situación registral en su provincia.
- 20 Vino de honor en el mismo Colegio.

### Martes 27 de agosto

- 8.30 a 12.30 En el Registro de la Propiedad Inmueble:  
Sesión de estudios, temas 1 y 2.
- 13 Almuerzo en el Colegio de Escribanos.
- 15.30 Sesión de estudio, tema 3, en el Colegio de Escribanos.
- 17 Plenario: debate sobre los temas tratados en las sesiones de estudio.  
  
Cena libre

### Miércoles 28 de agosto

- 8.30 a 12.30 En el Registro de la Propiedad Inmueble:  
Sesión de estudios, temas 4 y 5.
- 13 Almuerzo en el Colegio de Escribanos.

15.30 Sesión de estudio, tema 6, en el Salón de Actos del Colegio de Escribanos.

17 Plenario: debate sobre los temas tratados en las sesiones de estudio.

Cena libre

Jueves 29 de agosto

8. Viaje a Gonnet, provincia de Buenos Aires. Concentración frente a la puerta principal del Palacio de Justicia (Talcahuano y Lavalle)

10. Sesión de estudio en el Club Universitario: tema 7.

13 Almuerzo en el mencionado Club.

15 Traslado a la ciudad de La Plata y visita al Registro de la Propiedad de la provincia de Buenos Aires.

18.30 Audiencia del señor Ministro de Economía de la provincia de Buenos Aires a los señores delegados.

19.30 Recepción en el Colegio de Escribanos de la provincia de Buenos Aires (La Plata, calle 13 N° 770).

22 Regreso a la ciudad de Buenos Aires.

Viernes 30 de agosto

9. Sesión de estudio en el Colegio de Escribanos: tema 8.

13 Almuerzo en el Colegio de Escribanos.

15.30 Plenario en el Colegio de Escribanos:  
Debate sobre los temas tratados en las sesiones de la mañana y de la víspera.

Recapitulación a cargo de las delegaciones.

Acto de clausura de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad.

21. Cena en el Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

**PREMIO “INSTITUTO DE DERECHO REGISTRAL”**

(Correspondiente a la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la  
Propiedad)

Se ha resuelto, por esta vez, que los autores de trabajos para optar al premio correspondiente a la V Reunión Nacional, presenten los ejemplares exigidos al efecto por la reglamentación respectiva hasta el día 31 de octubre de 1968, antes de las 18 horas, en la sede de la Universidad Notarial Argentina, calle 51, N° 485, La Plata, provincia de Buenos Aires.



## REGLAMENTO PARA LAS REUNIONES NACIONALES DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

(Confeccionado de acuerdo con las directivas dadas por la II Reunión Nacional  
de Directores de Registros de la Propiedad)

### OBJETO

ARTÍCULO 1°– Los Directores de Registros de la Propiedad, celebrarán reuniones nacionales con el objeto de promover el estudio y perfeccionamiento de la problemática registral y la mejor organización de las instituciones a su cargo.

### MIEMBROS Y PARTICIPANTES

ARTÍCULO 2°– Son miembros integrantes de la Reunión los representantes de los Registros de la Propiedad de las provincias y de la Capital Federal. Además, participan de la misma los poderes públicos, el Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, facultades y escuelas de derecho y ciencias sociales, colegios profesionales y demás invitados especiales del país y del extranjero.

### LUGAR Y FECHA. TEMARIO

ARTÍCULO 3°– Cada Reunión se efectuará en el lugar y fecha que se indique en la inmediata antecedente, la que fijará, en lo posible, los puntos esenciales del temario.

El Instituto de Derecho Registral tendrá a su cargo las tareas de convocar a la reunión y coordinar las tareas que hagan a las finalidades que anteceden, estructurando y completando el temario propuesto.

### QUÓRUM Y AUTORIDADES

ARTÍCULO 4°– La Reunión sesionará válidamente con un mínimo de siete representantes de Registros de la Propiedad. En su primera sesión elegirá, entre sus miembros, al Presidente y al Vicepresidente y designará dos secretarios que deberán ser miembros del Instituto de Derecho Registral y podrá conferir cargos honoríficos entre los demás asistentes en consideración a sus méritos relevantes.

### ORDENAMIENTO DE LAS SESIONES

ARTÍCULO 5°– Elegidas las autoridades, se informará sobre los trabajos presentados y se resolverá acerca del procedimiento a seguir para el tratamiento del temario el que podrá ser estudiado, en todo o en parte, en sesiones plenarias o por medio de comisiones.

ARTÍCULO 6°– En la Asamblea y en las comisiones tendrán voz todos los representantes e invitados a la Reunión, pero las decisiones se tomarán únicamente con el voto de los representantes de los Registros de la Propiedad. Las decisiones se aprobarán por simple mayoría excepto las de orden, preferencia o reconsideración que requerirán dos tercios de votos. La presidencia tendrá doble voto en caso de empate. Los votos se computarán a razón de uno por cada Registro.

Las provincias que tengan representación de más de un Registro, deberán unificar el voto.

ARTÍCULO 7°- Toda proposición hecha por un representante de Registro es una moción. Las habrá de orden, preferencia y de reconsideración:

- a) Será moción de orden la que se refiera a:
  - 1) Levantar la sesión;
  - 2) Pasar a cuarto intermedio;
  - 3) Declarar cerrado el debate;
  - 4) Declarar libre el debate;
  - 5) Que el orador se ajuste al temario;
  - 6) Que un asunto vuelva a comisión o pase a otra.

Las mociones de orden serán previas a todo otro asunto y puestas a votación por el presidente, sin discusión.

- b) Será moción de preferencia toda proposición que tenga por objeto anticipar la consideración de un asunto que figure en el temario.
- c) Será moción de reconsideración la que tenga por fin rever una resolución aprobada en general o en particular.

ARTÍCULO 8°– El presidente dirigirá el debate en la forma más conveniente y hará guardar el orden, concediendo la palabra con preferencia al que no hubiese hecho uso de ella, evitando en lo posible que las discusiones se aparten de la cuestión.

El presidente queda facultado para delegar la conducción de las deliberaciones en un Director de Debates que será designado por el Instituto de Derecho Registral.

ARTÍCULO 9°– Si dos o más asistentes pidieran al mismo la palabra, le será concedida en primer término al que invista representación de Registro de la Propiedad y si revistieren el mismo carácter, al que se proponga hablar en contra del preopinante.

ARTÍCULO 10– Todo proyecto se tratará en general y en particular.

ARTÍCULO 11– En los plenarios los miembros informantes harán exposiciones no mayores de treinta minutos por cada comisión, salvo que se resuelva prorrogar el plazo o declarar libre el debate. Los demás asistentes podrán hablar el tiempo que autorice la Reunión.

ARTÍCULO 12– En caso que el estudio se realice por comisiones, la presidencia propondrá la integración de las mismas entre los asistentes. Cada comisión designará un presidente y un secretario y podrá admitir en cualquier momento nuevos miembros, pero en ningún caso implicará reverter lo ya tratado.

ARTÍCULO 13– Las comisiones ajustarán su cometido a las siguientes normas:

- a) Deberán dictaminar a la mayor brevedad dentro de las veinticuatro horas de constituidas.
- b) Tomarán en cuenta los estudios o proyectos que sean presentados sobre el tema.
- c) Designarán a uno o más miembros informantes que sostendrán sus despachos y que podrán aceptar las modificaciones que se sugieran en los plenarios.
- d) La minoría o minorías que puedan resultar de los despachos o dictámenes en disidencia, tendrán derecho a presentar, por separado, sus respectivos informes al plenario, designando miembros informantes.

#### CUESTIONES NO PREVISTAS

ARTÍCULO 14– Todas las cuestiones que se susciten durante la Reunión y que no estén previstas por este Reglamento, serán resueltas por voto de la mayoría de los miembros presentes con derecho a voto, en la sesión correspondiente.

#### ORGANISMO COORDINADOR

ARTÍCULO 15– Será coordinador de la Reunión y sus tareas, la persona que fuere designada especialmente por el Instituto de Derecho Registral. Actuará auxiliado por

uno o más empleados del Registro de la Propiedad de la provincia asiento de la Reunión, designados por el respectivo Director. Quedarán a su cargo los detalles relativos a administración, organización invitación y recepción de delegados, publicidad y correspondencia.

ARTÍCULO 16– Las ponencias aprobadas, los trabajos presentados y demás documentación deberán ser remitidos por las autoridades de la Reunión al Instituto de Derecho Registral, dentro de los treinta días de finalizada la Reunión. Compete asimismo al Instituto de Derecho Registral difundir y ejecutar las resoluciones adoptadas, citar a las subsiguientes Reuniones, estructurar el temario para las mismas y realizar las tareas organizativas, procurando coordinar su actuación con el director del Registro del asiento de la siguiente Reunión Nacional.

## NÓMINA DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD ASISTENTES

Provincia de Buenos Aires:

Subdirector: Dr. Ángel Berutti  
Sr. Juan Carlos González  
Sr. Felipe Pedro Villaro  
Sr. Oscar Abel Lafit  
Sr. Raúl Heriberto Bidart

Capital Federal:

Director: Dr. Edgardo A. Scotti  
Subdirector Dr. Edmundo P. del Frate Ayerza  
Esc. Francisco I. J. Fontbona  
Dr. Alberto F. Ruiz de Erenchun

Provincia del Chaco:

Directora: Esc. Gloria Levy de Silva  
Sra. Nélide L. Ferreyra

Provincia de Chubut:

Director: Esc. Francisco M. Gómez

Provincia de Córdoba:

Director: Esc. Ignacio Vélez Funes  
Dra. Isabel Magna Olmos  
Esc. Lucía Eizmendi  
Srta. Susana Rodríguez

Provincia de Corrientes:

Director: Esc. Pascual Russo Figueredo  
Esc. Silvia Biagini de Guimaraes  
Sr. Jorge Raúl Ramírez

Provincia de Entre Ríos:

Director General del Notariado, Registros y Archivos:  
Esc. Federico Comaleras

Provincia de Formosa:

Dr. César E. Martínez Insaurralde  
Dr. Guillermo Polo

Provincia de Jujuy:

Encargado: Sr. Fanor Oscar Aisama

Provincia de La Pampa:

Director: Esc. Francisco M. Ibarbide

Provincia de La Rioja:

Directora: Esc. María Oliva de Céspedes  
Esc. Irma Sartori de Ascoeta

Provincia de Mendoza:

Directora: Esc. Clara Bufano de Hernández  
Srta. Celia del Carmen Oberti

Provincia de Misiones:

Directora: Esc. Sara Gutiérrez de Perie  
Sr. Víctor E. Zabala

Provincia de Neuquén:

Director: Esc. Luis Guarnerio de Pioggio  
Srta. María A. Elisetche  
Srta. Elsa N. Kristensen

Provincia de Río Negro:

Director: Esc. Arturo Montero de Espinosa

Provincia de Salta:

Director: Esc. Américo Cornejo  
Srta. Sara del Carmen Oribe

Provincia de San Juan:

Subsecretario de Gobierno: Dr. José María Mulladi

Provincia de San Luis:

Director: Esc. Marcos Arce Montivero

Provincia de Santa Cruz:

Director: Dr. Jorge J. Ballardini

Provincia de Santa Fe – 1ª Circunscripción:

Director: Esc. Conrado Ghiara  
Sr. Justo Díaz  
Srta. Rita Moreno  
Srta. Malvina Luján  
Srta. Sara Sartini  
Sr. Ángel Recchia  
Sr. Eduardo Benassi

Provincia de Santa Fe – 2ª Circunscripción:

Director: Esc. Carlos E. Catelli

Provincia de Tucumán:

Director: Esc. Javier C. Guzmán  
Sr. Miguel A. Morales



## INSTITUCIONES ASISTENTES

República Oriental del Uruguay:

Director General de Registros: Dr. Carlos E. Teysera

Director General de Justicia: Dr. Juan L. Aguerre Cat

Secretaría de Estado de Gobierno de la Nación:

Dr. Francisco Krichmar

Universidad Nacional de Buenos Aires:

Dr. Julio I. Lezana

Universidad Notarial Argentina. Instituto de Derecho Registral:

Dr. Miguel N. Falbo

Esc. Wolfram Lüthy

Esc. Aquiles Yorio

Esc. Eduardo B. Pondé

Esc. Luis M. Cánepa

Esc. Raúl R. García Coni

Esc. Aldo Barbero

Esc. Ernesto Calandra

Esc. Carmen Gondar de Scotti

Consejo Federal del Notariado Argentino:

Esc. José Luis Quinos

Esc. Jorge María Allende

Esc. Jorge F. Vadell

Esc. Héctor Plaetsier

Esc. Osvaldo Devoto

Esc. Juan E. Durao

Esc. José Jorge Rosso

Esc. Antonio Martínez

Esc. Horacio A. Clariá

Esc. Manuel H. Salcedo

Esc. Francisco I. J. Fontbona

*V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble,  
Buenos Aires, 26 al 30 de agosto de 1968*

Instituto Argentino de Cultura Notarial:

Dr. Osvaldo S. Solari

Asesoría de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires:

Esc. Okia B. Antúnez

## COLEGIOS PROFESIONALES

Abogados de la Provincia de Buenos Aires

Dr. Ángel Berutti

Dr. Edmundo P. del Frate Ayarza

Procuradores de la Provincia de Buenos Aires:

Proc. Jaime Castro Gandoy

Procuradores de Capital Federal:

Proc. Bernardo Cucien

Escribanos de la Capital Federal:

Esc. José Luis Quinos

Esc. Jorge María Allende

Esc. Jorge F. Vadell

Esc. Héctor Plaetsier

Esc. Osvaldo Devoto

Esc. Juan E. Durao

Esc. José Jorge Rosso

Esc. Antonio Martínez

Esc. Horacio A. Clariá

Esc. Manuel H. Salcedo

Esc. Francisco I. J. Fontbona

Escribanos de la Provincia de Buenos Aires:

Esc. Pedro Galmarini

Esc. Raúl R. García Coni

Escribanos de Mendoza:

Esc. Antonio Sampieri

Escribanos de San Juan:

Esc. Luis Gómez Croveto

Escribanos de Tucumán:

*V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble,  
Buenos Aires, 26 al 30 de agosto de 1968*

Esc. Julio A. García Aráoz

Esc. Hebe Orlando

Escribanos de Corrientes:

Esc. María Teresa Battilana

Esc. Afife Jacobo

## ADHESIONES

Subsecretaría Legal y Técnica de la Presidencia de la Nación

Asociación de Abogados de Buenos Aires

Colegio de Escribanos de Salta

Dirección de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires

Dirección de Presupuesto de la Provincia de Buenos Aires

Universidad Nacional de La Plata

Universidad Nacional de Tucumán



ACTO INAUGURAL, 26 DE AGOSTO DE 1968  
TEATRO GENERAL SAN MARTÍN. SALA LEOPOLDO LUGONES

DISCURSO DEL SEÑOR SECRETARIO DE ESTADO DE JUSTICIA  
DOCTOR CONRADO ETCHEBARNE (H)

Señores:

La Secretaría de Estado de Justicia se complace en patrocinar esta Quinta Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad, la cual tendrá, esta vez, por finalidad principal efectuar el análisis de la [ley nacional de registro N° 17.801](#), incorporada actualmente al [Código Civil](#), como ley complementaria.

Su sanción significa el cumplimiento de otra etapa decisiva en la tarea de revisión de la legislación nacional en que se encuentra empeñado el Gobierno de la Revolución Argentina, de acuerdo con los objetivos oportunamente determinados.

Toda reforma válida no se emprende sino por exigencias derivadas de la falta de adecuación de las leyes a la realidad. Aquellas que se propicien por un simple deseo de innovación, o por un mero anhelo de perfección científica estarán condenadas de antemano a un irremediable fracaso.

La realidad será siempre la que impondrá la necesidad de la reforma.

Todos tenemos presente el grave deterioro que afectaba al Registro de la Propiedad de la Capital Federal hace dos años<sup>1</sup>, exteriorizado por un impresionante atraso en el despacho de documentos, anomalía ésta que tenía su origen, fundamentalmente, en procedimientos operativos y técnicas registrales que, bien oportunas y útiles en la época en que fueron dictadas, habían perdido toda eficacia.

La situación exigió la adopción de un conjunto de medidas, que se aplicaron de inmediato y en forma simultánea, como es de conocimiento público, con el resultado elocuente de la transformación profunda operada en breve lapso en el Registro. En lo

---

<sup>1</sup> Véanse las notas periodísticas de La Prensa del [25 de abril de 1966](#) y del [28 de abril de 1966](#), del diario El Mundo del [3 de mayo de 1966](#) y del diario Clarín del [5 de mayo de 1966](#)

referente a la reforma legal indispensable, se procedió a sancionar la [Ley 17.417](#) que estableció la nueva organización y funcionamiento del mencionado registro en base a la adopción del sistema llamado del “[folio real](#)”, el cual ya había sido puesto en práctica en la provincia de Buenos Aires. Tal reforma debió complementarse necesariamente con una reorganización total de la citada Dirección Nacional, de acuerdo a la nueva técnica implementada, efectuándose la adaptación progresiva de los antiguos métodos al nuevo sistema.

De acuerdo al plan de modernización legislativa al que me he referido, se introdujeron necesarias y reclamadas reformas al [Código Civil](#), estableciéndose para la eficacia de la constitución de derechos reales, además de los requisitos de título y modo, la exigencia de la inscripción en los registros inmobiliarios.

Es sabido que, tanto en las provincias como en la Capital Federal, dichos registros habían sido organizados sin el debido respaldo de la ley sustancial. Por ello, sancionada ésta, a través de la sustitución del [artículo 2505](#) del [Código Civil](#), resultaba impostergable la unificación de las disposiciones aplicables a la materia, ahora sí contempladas en la ley de fondo.

De ahí surge la necesidad de la sanción de la ley nacional de registros, cuyo análisis es el cometido fundamental de la presente Reunión Nacional de Directores.

Los organismos a vuestro cargo tienen ahora el medio legal idóneo para cumplir con la delicada función que el Estado les ha confiado. Les corresponde ahora ponerlo en práctica, en beneficio del derecho de propiedad, de la dinámica de los derechos reales, de la seguridad del tráfico jurídico de la propiedad inmobiliaria.

Sin embargo, no podéis dejar de considerar que toda ley, por acertada que sea pese a su eventual perfección desde el punto de vista técnico, es un mero elemento formal que necesita la interpretación y aplicación humana, para conseguir el cumplimiento con fines sociales que constituyen su fundamento.

La ley está ya sancionada; falta ponerla en ejecución. Los funcionarios que tienen a su cargo esa tarea, deberán interiorizarse de su texto y de su espíritu, para poder aplicarla a las innumerables situaciones que la realidad cotidiana les ha de plantear sin duda; y será necesario, también, organizar los registros para que los objetivos y finalidades perseguidas se alcancen plenamente.

En tal sentido y con idénticos anhelos, resultará indispensable la acción coordinada de los escribanos, principalísimos actores en el tráfico jurídico inmobiliario.

Sin su compenetración, sin su apoyo, todo este magno esfuerzo, de consecuencias tan beneficiosas para la comunidad, puede resultar entorpecido y dificultado.

Descuento no sólo la colaboración que en forma individual han de prestar los escribanos públicos, sino también la de los Colegios que los agrupan, colaboración que fructificará, sin duda alguna, en ejemplos tan ponderados como el que representa la actuación del Colegio de Escribanos de la Capital Federal en la reforma efectuada en esta jurisdicción.

De allí, entonces, la trascendencia de esta reunión, de los estudios que aquí se realicen y de las conclusiones que se obtengan, pues deberán ser fijadas las pautas a seguir para la correcta o idónea aplicación de la actual Ley Nacional de Registros.

No puedo en esta ocasión dejar de destacar, en justo homenaje, que la [Ley 17.801](#) significa la concreción de vuestras inquietudes, trasuntadas desde las primeras reuniones de directores de registros de la propiedad, así como la recepción de la experiencia aportada a las mismas y del conocimiento científico sobre la materia que lució en más de uno de sus debates y conclusiones.

Esta Secretaría de Estado, como se afirma en el pertinente mensaje con que se elevó el proyecto de esa ley, considera que son cuatro los principios rectores que destacan la sustantividad del instrumento que desde este instante deberéis analizar en forma exhaustiva:

La publicidad de los negocios jurídicos en gestión, bajo la forma de anotación preventiva en los registros, con lo cual queda reservada la prioridad de los derechos reales respectivos.

El efecto retroactivo de la constitución de los derechos reales a la fecha de su instrumentación, toda vez que el respectivo documento se presente dentro del plazo legal para su publicidad, como así ya lo tenía previsto el mismo código para el derecho real de hipoteca.

La adopción de la técnica denominada del “folio real” para la matriculación de los inmuebles y de la diversidad de inscripciones y asientos, que hacen a la mayor certeza y seguridad jurídica, especialmente en los aspectos materiales y formales de la publicidad.

*V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble,  
Buenos Aires, 26 al 30 de agosto de 1968*

La limitación y regulación de las atribuciones de los registros, en cuanto al examen de la legalidad y autenticidad de los documentos que se presentan para su registración.

Señores directores:

Sólo me resta augurarles el mejor de los éxitos en vuestras deliberaciones y el mayor de los beneficios en los estudios que hoy inician sobre esta importante ley complementaria del [Código Civil](#). Tengo la seguridad de que las conclusiones de esta Quinta Reunión Nacional, resultarán, como en anteriores ocasiones, un aporte de utilidad para nuestro país.

Buenos Aires, 26 de agosto de 1968.

PRIMERA CLASE  
MIGUEL NORBERTO FALBO  
OBJETO Y EFECTOS DE LA REGISTRACIÓN EN EL REGISTRO  
DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA. DOCUMENTOS  
INSCRIBIBLES

En la ciudad de Buenos Aires, en la sede del Registro de la Propiedad de Capital Federal, a los veintisiete días del mes de agosto de mil novecientos sesenta y ocho, siendo las 9 y 15 dice el

Dr. FALBO<sup>2</sup>.- Trataremos como punto 1° el siguiente: Objeto y efectos de la registración de la propiedad inmobiliaria. Documentos inscribibles.

Nosotros tenemos un nuevo ordenamiento en materia de registro de la propiedad inmueble. La [Ley 17.801](#) introduce una serie de novedades que es necesario tenerlas en cuenta para comenzar a interpretar su sentido y espíritu.

En primer lugar, la [Ley 17.801](#) es complementaria del [Código Civil](#). Lo dice de manera expresa su [artículo 42](#) y con ello desaparecen los problemas doctrinarios y la tacha de inconstitucionalidad que tenían todos los registros del país, de acuerdo a la jurisprudencia conocida por todos nosotros.

Otro de los aspectos importantes es que la Ley regula la eficacia de la constitución de los derechos reales con relación a terceros según resulta de su [artículo 2°](#). Además –y esto es muy importante–, particularmente para el notariado y desde luego para los que adquieren derechos reales, respalda la fe pública de los documentos públicos evitando o previniendo falsedades de tipo material o ideológico. Recoge de manera efectiva y aplica todos los principios o parte de los principios de derecho registral que han sido estudiados y puestos de manifiesto por la doctrina especializada. Y además, permite introducir en los registros inmobiliarios procedimientos técnicos registrales de acuerdo con la nueva época o con lo que requieren las épocas actuales.

---

<sup>2</sup> Miguel Norberto FALBO: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.

Por la estructuración del sistema de la ley del registro hay una publicidad de tipo material la que asegura primero la posibilidad de la realización de negocios inmobiliarios en el momento dinámico de su gestación. Y una vez constituido el derecho real, en segundo término, admite la posibilidad garantizada de la registración de los mismos. Además, inscripto en forma definitiva un título, asegura su oponibilidad con relación a terceros, siempre en el plano de la publicidad material, sin temor de parte del titular inscripto o registrado, de ser desplazado en su posición registral por causas inherentes al registro.

Esta situación del titular registral además encuentra su protección en lo dispuesto por el [artículo 1051](#) del [Código Civil](#), en cuanto no admite respecto a los adquirentes de buena fe y título oneroso, que se le opongan nulidades de los antecedentes que ha habido en la transmisión del derecho que adquiere.

Enunciadas estas características generales y fundamentales, la nueva [Ley 17.801](#) y su vinculación con algunas disposiciones del [Código Civil](#), nosotros creemos que se ha producido una notable novedad en materia de legislación en derechos reales en nuestro país. La trascendencia de esta innovación tal vez no haya sido captada todavía y los beneficios que con el tiempo ha de producir, se notarán precisamente a medida que pasen los años y las instituciones que ustedes dirigen estén en condiciones de presentar toda esta estructura legal y ofrecer la garantía de seguridad que los ciudadanos quieren por sobre todas las cosas respecto a su situación como titulares de derecho.

Uno de los puntos que concretamente vamos a tratar ahora es el referido al objeto de la ley registral. El [artículo 2°](#) de la ley dice que “*De acuerdo con lo dispuesto por los artículos [2505](#), [3135](#), y concordantes del [Código Civil](#), para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás provisiones de esta Ley, en las mencionados registros se inscribirán o anotarán, según corresponda, los siguientes documentos*”.

La estructura de la ley procuró ser sencilla y ser simple, pero como se trata de una ley de carácter técnico y se ha procurado, como decimos hoy, volcar principios de derecho registral en su estructuración, conviene conocer el sentido de esos principios y conviene conocer también la terminología empleada en la redacción de esta ley, para poder alcanzar todo su significado y, desde luego, obtener de ahí el máximo provecho de su aplicación.

El [artículo 2505](#) comienza haciendo referencia a distintas disposiciones del [Código Civil](#). El [artículo 2505](#), referido a la adquisición o transmisión de derechos

reales sobre inmuebles, que dice el Código “*solamente reputará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en el registro inmobiliario de la jurisdicción que corresponda*”.

El [artículo 3135](#), que se refiere también a la inscripción de los títulos de hipotecas en los registros inmobiliarios, dice que es a los efectos de su oponibilidad con relación a terceros.

Resulta entonces, de acuerdo a lo dispuesto por este [artículo 2º](#), que la vinculación de esta Ley con el [Código Civil](#) es sumamente estrecha. No sólo se incorpora. Es parte integrante del [Código Civil](#), sino que además está dando luz, contenido; está reflejando el sentido de los artículos citados, y a los demás que se refiere esta disposición que estamos comentando.

¿Para qué se inscriben los títulos en el Registro de la Propiedad? La ley dice: para su publicidad oponible a terceros y demás previsiones de la ley. Entonces, el objeto de la ley está expresado precisamente en este artículo.

En primer lugar, publicidad; en segundo, oponibilidad, y en tercero, los demás efectos.

Ustedes ven cómo en este contexto de muy pocos renglones está comprendido o alcanzado parte de la importancia y de la sistematización que tiene esta ley respecto a la trascendencia y a la importancia del registro inmobiliario.

Vamos a considerar, en primer término, el concepto que se enuncia también en la ley primeramente: el de publicidad.

¿Qué quiere decir “publicidad”? La palabra en sí es un concepto genérico. La idea no referida al derecho sino la idea en general que despierta la palabra “publicidad” es hacer que un hecho, un acontecimiento, una noticia, o en su caso un acto oneroso jurídico, trascienda de las personas que lo han realizado y sea conocido por otras personas que no han intervenido en el hecho, en el acontecimiento o en el acto jurídico.

Este concepto primario de publicidad, semejante a la idea de dar noticia, no es naturalmente el único que puede derivarse de esta palabra, y menos es únicamente el concepto que puede derivarse de la [Ley 17.801](#).

Desde el punto de vista de los distintos sistemas registrales, y desde luego tal como interpreta la doctrina el concepto de publicidad, esta palabra tiene distintos conceptos específicos. Hay publicidad cuando la misma participa en la constitución de

las relaciones jurídicas, siendo elemento del acto. En este caso, fácilmente puede advertirse que nos estamos refiriendo a aquellos sistemas registrales que tienen publicidad de carácter constitutivo, porque la publicidad se convierte así en un elemento del acto; es un requisito para que el negocio jurídico, de trascendencia real o de características reales, tenga su perfeccionabilidad, y tenga, desde luego, su total constitución.

De ahí que en el sistema germánico, por ejemplo, la publicidad tenga carácter constitutivo. Pero la publicidad también tiene efecto como requisito de oponibilidad del negocio con relación a terceros.

Cuando la publicidad funciona de esta manera, como para ser oponible al negocio a terceros, no interviene con relación al negocio jurídico en su aspecto constitutivo, pero sí en su aspecto integrativo. Es decir, al negocio jurídico en su carácter de negocio real, le falta algo que le agrega la publicidad y que significa la posibilidad de su oponibilidad a terceros.

Además, publicidad puede ser refuerzo del derecho respecto de las personas que adquieren, confiándose en la situación publicada. Este otro aspecto de la publicidad está referido a aquellos registros de carácter mixto, como el registro español. La publicidad acá es una publicidad legitimadora. Quien adquiere, adquiere confiado totalmente en la publicidad del registro. Y por el juego de las disposiciones legales particularmente de las leyes registrales, esa confianza se ve amparada precisamente por la inscripción registral.

Se ve así cómo el concepto de publicidad no es unívoco, sino que tiene distintos significados, de acuerdo a lo que la ley le ha querido dar y el significado que se le ha querido atribuir.

¿Cuál es entonces el concepto de publicidad que tiene el [artículo 2°](#) de la Ley que estamos comentando?

En primer lugar, antes de seguir con respecto al sentido de la palabra publicidad, vamos a decir también que cuando se habla de publicidad hay dos aspectos distintos a considerar. Uno es la publicidad formal. Esta publicidad formal significa que el Registro es público para toda persona que tenga interés en conocer los asientos del Registro. La Ley lo dice expresamente en su [artículo 21](#). De manera que publicidad formal significa la posibilidad, para cualquier ciudadano que tenga interés en conocer la situación registral, de observar los libros del Registro, de solicitar un informe al Registro. No hablo de certificados; hablo de informes.

El otro aspecto de la palabra publicidad es en un sentido material. ¿En qué difiere la publicidad formal de la publicidad material? En primer lugar, la publicidad material es garantía para el tercero acerca de la situación registral, mediante procedimientos técnicos y legales que confieren tal garantía. En nuestro caso, según la [Ley 17.801](#), ¿cómo se consigue esa garantía de publicidad? Todos sabemos que mediante la certificación que expide el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo dispuesto por el [artículo 25](#) de dicha Ley.

Pero la fuerza de esta publicidad material, además de su aspecto de garantía, está referida a la reserva, desde el punto de vista de la actuación de los negociantes en materia de derechos reales, de un puesto, es decir, de un rango, dentro de las posibles posiciones que se pueden tener en el Registro, para que su derecho tenga mayor eficacia y tenga prevalencia respecto de otro derecho que pueda serle oponible, o que pueda ser presentado por otro titular con el mismo grado y el mismo interés. Esta garantía de reserva como publicidad material está dada, en nuestra ley, por la disposición de los [artículos 5°](#) y [17](#) y por el juego que resulta de la aplicación de los mismos.

En otros Registros, esta publicidad material reviste además la garantía de exactitud del Registro con relación a terceros y con respecto a aquella persona que adquiere un derecho de un titular inscripto. Esto se da también en el supuesto de la legislación española.

Conocidos estos distintos aspectos y conceptos de la palabra publicidad, y conocida la diferencia que media entre la publicidad formal y publicidad material, vamos a tratar de analizar en nuestra ley en qué casos y en qué supuestos hay publicidad material.

Como decíamos, esta ley está estructurada sobre la base de la experiencia nacional y sobre la base de una serie de principios jurídicos que pueden ser adoptados dentro de nuestras posibilidades. ¿Cuáles son esos principios? En primer lugar, el principio de inscripción dado por el [artículo 2°](#) que estamos comentando. ¿Qué fuerza tiene el principio de inscripción? Primero, una fuerza negativa, porque lo que no está inscripto no es oponible. Esto es un aspecto fundamental para poder interpretar adecuadamente el principio de inscripción.

El anverso del principio de inscripción está en el principio de publicidad; y decimos que es el anverso porque es la fuerza positiva del Registro. ¿De dónde deriva la fuerza positiva? Lo inscripto es oponible a terceros. Tenemos entonces como punto

de partida el principio de inscripción. Si no se inscribe no se puede oponer. Principio positivo de publicidad. Si se inscribe, lo inscripto es oponible.

¿Cómo reacciona la ley frente al incumplimiento de estos principios? Si no se inscribe, quien inscribió puede oponerse a que el otro que le va a oponer un derecho inscriba; y en segundo lugar, inscripto su derecho, por el principio de publicidad le opone lo inscripto a lo no inscripto.

Otro de los principios que resultan de esta Ley es el de la fe pública. No está expresamente enunciado como principio de la fe pública dentro del articulado de la [Ley 17.801](#), pero sí surge de la seguridad que ofrece su sistema. Cuando una persona realiza un negocio inmobiliario no vinculando ese negocio con un derecho real inscripto en el Registro, efectúa la negociación amparándose, o por lo menos sintiéndose amparado, en la exactitud del informe registral.

Naturalmente que aquí estoy empleando algunas palabras que a su vez requieren aclaración. Hablamos del tercero que negocia y decimos que el tercero que negocia se protege con la exactitud del Registro. Pero, ¿qué quiere decir tercero y qué quiere decir exactitud?

Tercero, desde el punto de vista de nuestras leyes registrales, es toda persona que entra en una relación de carácter jurídico real, con un titular que tiene un derecho real inscripto.

Frente al concepto de tercero o terceros, existe en derecho concepto de sujeto. En derecho civil, hay un sujeto que es acreedor y un sujeto que es deudor; en derecho procesal, el concepto de sujeto está referido a parte: hay una parte actora y una parte demandada. En derecho notarial, en vez de sujeto o de parte, se habla de requirente y de otorgante. ¿Por qué? Porque todo el juego que se realiza en este tipo de transacciones jurídicas, se efectúa siempre entre dos sujetos: uno que esgrime un derecho y otro que es sujeto de esta actividad o responde con su propia actividad a lo que le enfrenta el otro. Están en un plano de igualdad. ¿Por qué se puede llamar, siendo casos semejantes, a uno, sujeto, al otro, parte y al otro, otorgante e interviniente? Por la misma razón que nosotros, como somos argentinos cuando estamos en la Argentina, el día que nos hallemos en un país extranjero, por ejemplo Chile o Francia, nos convertimos, en lugar de argentinos y ciudadanos, en extranjeros, y siempre somos exactamente los mismos sujetos y las mismas personas. En derecho también hay territorios o límites, de modo que cuando se entra o sale de ellos se cambia también la denominación a pesar de que se trata de las mismas personas.

Al derecho registral, que es distinto al derecho civil, al procesal, al notarial y a todos los otros aspectos del derecho, se le atribuye, desde luego, su propio territorio; y el territorio dentro del cual juegan los personajes de este aspecto de la actividad jurídica, es el territorio que ocupan los terceros.

Los terceros, desde el punto de vista del derecho registral, son un poco los sujetos del derecho civil y son un poco los requirentes u otorgantes del derecho notarial. Cuando se realiza una compraventa, hay un sujeto vendedor y un sujeto comprador. Esos mismos sujetos se convierten en otorgante vendedor y otorgante comprador. Esto, en el plano del derecho civil y en el notarial; pero en el plano del derecho registral, el comprador se convierte en el tercero al cual se refiere la Ley. ¿Por qué en terceros? Porque el que compra o se convierte en acreedor hipotecario, o realiza cualquier otra negociación que tenga un sentido o carácter de derecho real, preparándose mediante la información registral para saber si va a realizar o no esta negociación jurídica. Es decir, el comprador no compra porque sí; compra, primero, sabiendo que el titular de su derecho tiene el derecho inscripto, y, segundo, sabiendo que no hay embargos, inhibiciones, hipotecas, etc., que impidan la realización de ese negocio. Por eso, el comprador, sujeto en derecho civil, es tercero en derecho registral. A su vez, el vendedor también es tercero, o fue tercero después de la venta, porque mientras está en el Registro con su título inscripto opone a toda persona que se le quiera presentar haciéndole una oposición a su titularidad, su inscripción registral.

He dicho esto para dar una explicación lo más sencilla posible de la palabra “tercero”, que necesariamente tenemos que emplear en el estudio de la leyes registrales.

La otra palabra a la que también otorgamos importancia, es “exactitud”. ¿Qué quiere decir “exactitud” desde el punto de vista del derecho? En el [Código Civil](#), los [artículos 993 a 995](#) son los que dan la estructura legal a este concepto de exactitud jurídica.

La exactitud, desde el punto de vista documental, significa que no hay más verdad que aquella que resulta y proclama el documento que se tiene a la vista. Por ejemplo, desde el punto de vista del derecho positivo de nuestro país, no hay más verdad registral que la que dice el texto de la [Ley 17.801](#). Desde el punto de vista de la titularidad del derecho de propiedad, de la titularidad del crédito como acreedor hipotecario, desde el punto de vista de la cancelación no hay más titularidad, no hay mejor titularidad que la que resulta de la escritura pública que el titular del derecho

presenta a quien va a realizar un negocio en particular con él. No hay mejor comprensión en este caso que la que resulta del documento público notarial que exhibe quien es acreedor hipotecario. Pero el que ha obtenido una sentencia judicial que ha llegado a estar consentida, no tiene mejor y más derecho que el que resulta de la declaración judicial en la sentencia que pueda exhibir y mostrar.

Desde este punto de vista debe tomarse el concepto de la palabra “exactitud”. El término “exactitud” significa que todo derecho está volcado en ese documento.

Desde el punto de vista del derecho registral, la palabra “exactitud” significa que no existe más derecho para el Registro que lo que proclaman los asientos registrales. Es decir, si en la hoja de registro, sea sistema de libro o folio, -cualquier sistema que se emplee- indica que una persona es propietaria de un inmueble en un cincuenta por ciento, no hay más verdad para el Registro que el cincuenta por ciento que dice la hoja de registro, aunque en su título diga que tiene el setenta y cinco por ciento. Para que concuerde lo que dice el título con lo que dice el Registro, habrá que o rectificar el título o rectificar el registro, pero cada uno tiene su verdad, y esa verdad es exacta mientras no sea contradicha.

Estos conceptos de “tercero” y “exactitud”, vinculados con la idea de seguridad, se dan plenamente en la [Ley 17.801](#). ¿Cómo se logra para el tercero la exactitud en materia de contratación inmobiliaria? Mediante la certificación que expide el Registro de la Propiedad.

Los [artículos 22](#) y siguientes de la ley, nos dan la idea de lo que es la certificación. En esta oportunidad no vamos a leer lo que dicen estos artículos, porque ustedes los conocen y serán tema de otras exposiciones. Pero debemos tener presente que ese concepto de la exactitud se impregna, diríamos, en el certificado, y que quien opera teniendo como base un certificado es como si tuviera el Registro de la Propiedad en su casa. De ahí la responsabilidad que tiene el Registro al expedir las certificaciones. Si se equivoca, el registrador asume las consecuencias y responsabilidad de la certificación, que no serán directas y personales para él, pero sí, en definitiva, para el Estado del cual depende.

La certificación que expide el Registro reproduce el asiento, tiene eficacia respecto al tercero que la solicita y a su vez es oponible a los terceros -no al tercero-, es decir, a las demás personas que están fuera de la relación jurídica que se está realizando, pero que pueden tener en algún momento interés respecto de ella.

¿Qué garantía nos da la [Ley 17.801](#) respecto a los que contratan confiados en ella? En primer lugar, garantiza que no hay oposición a que se realice el negocio. Naturalmente, no hay oposición en el supuesto de que no haya embargo, hipoteca o algún gravamen, cuando se inscribe el certificado, que impida el negocio. Si lo hay, está diciendo ya cuál es la situación y sabrá el interesado que va a realizar esa negociación inmobiliaria si la realiza o no. Partimos de la base que el certificado del Registro dice que el dominio consta a nombre del titular inscripto y que no hay embargos, inhibiciones, gravámenes ni ningún impedimento para realizar esa negociación.

En segundo lugar, dice también que no va a haber oposición a la realización del negocio, siempre que éste se otorgue durante el plazo de vigencia de la certificación y se lo presente para inscribir dentro del plazo de inscripción de los títulos.

Entonces, estos dos son los aspectos fundamentales de la certificación: primero, informar que no hay oposición; segundo, que no va a haber oposición. El primero se refiere a lo presente; el segundo es la preservación respecto al acto que se está realizando.

La oposición, naturalmente puede sobrevenir de causas ajenas. Por ejemplo, un escribano que ha solicitado una certificación puede recibir una notificación judicial diciéndole que hay un embargo trabado sobre esa propiedad y que no debe autorizar la escritura; o, en su caso, esa notificación también le puede venir del mismo Registro de la Propiedad, cuando la ley lo autoriza a hacerlo. En estos casos, entonces, esa garantía de seguridad para realizar el negocio queda cortada por un aspecto ajeno y distinto a la protección que da la [Ley 17.801](#), y que debe ser tenido en cuenta.

Pero ahí se detienen los alcances de la seguridad o de la fe pública que da nuestra [Ley 17.801](#). No llega a legitimar al adquirente manteniéndolo en su adquisición en el supuesto que ésta no llegara a ser legal o que adolezca algún vicio el negocio mismo de la adquisición, externo a la información del Registro pero que afecte la legalidad del negocio. Por ejemplo, si se constituye una hipoteca en un documento privado y llega así al Registro, indudablemente eso no puede estar nunca protegido ni garantizado por el Registro. Y si el escribano inadvertidamente expide el testimonio de la escritura de compraventa o hipoteca como si hubieran firmado ambas partes y falta la firma de una de ellas, también se pierde la seguridad que da el Registro, pero no por causa del Registro, sino por causas ajenas a él que vician la validez del negocio.

Lo dicho, entonces, en cuanto a los principios aplicables en materia de publicidad registral. Ahora vamos a ver los requisitos necesarios para que se produzca esta publicidad.

En primer lugar, que quien adquiera, es decir, el adquirente o tercero -para la ley de Registro, como dijimos hoy- adquiera de quien tenga el título inscripto en el Registro. Esto lo dice el [artículo 23](#) de la ley “*Ningún escribano puede autorizar documentos sin tener el título a la vista*”. Esto es de fundamental importancia, y además está decir que ese título debe estar inscripto en el Registro de la Propiedad.

No obstante, hay dos excepciones. Una, en los supuestos de escrituras simultáneas, previstas por el [artículo 26](#) de la Ley, y la otra, en los supuestos de tracto abreviado, previstos por el [artículo 16](#) de la Ley.

El otro requisito es que quien adquiera -siempre hablamos del tercero- haya obtenido certificación del Registro, tal como lo hemos indicado y de acuerdo con lo que disponen los [artículos 23](#) y [25](#) de la Ley. Con todo, hay una excepción para esto: el supuesto de las escrituras simultáneas previstas por el [artículo 26](#) de la Ley. Cuando se trata de escrituras simultáneas no hace falta tener a la vista en la segunda escritura certificaciones expedidas por el Registro para esa escritura, sino que se puede relacionar la certificación de la escritura que le precede.

El otro requisito es que la certificación esté vigente a la fecha de otorgamiento del documento. Si la certificación está vencida, indudablemente, aunque se realice el negocio, quien lo realiza carece de protección registral.

La otra situación que le hace perder vigencia a la certificación es -como habíamos dicho hoy- una oposición de tipo judicial. Pero la certificación vigente tiene, de acuerdo a lo que dispone el [artículo 25](#) en su última parte, efecto de anotación preventiva a favor de quien requiere en plazo legal la inscripción del documento.

Se ha objetado que la ley habla de anotación preventiva y no dice qué tipo de anotación preventiva se refiere. En este sentido hay una publicación del doctor Pérez Lasala que ha aparecido hace muy pocos días en la revista jurídica “La Ley”<sup>3</sup>. Yo no entiendo por qué hace oposición el doctor Pérez Lasala a este concepto de anotación preventiva. El concepto de anotación preventiva está dado por la ley, de la misma manera que está dado en el código procesal el de anotación preventiva sin decir para qué es dicha anotación. La anotación preventiva puede ser de pago, de inhibición, de

---

<sup>3</sup> PÉREZ LASALA, José Luis. Transmisiones inmobiliarias en la reforma de la legislación civil, Revista jurídica argentina La Ley, t. 131, jul.-sept. de 1968, p. 1.333. Cita Online: AR/DOC/651/2012

litis; puede haber distintos tipos de anotación preventiva y cada uno de ellos produce efectos distintos. También la ley habla de que se deben inscribir los títulos en el registro y cada inscripción produce sus efectos de acuerdo al sentido de la inscripción que se realiza. Sería absurdo que la ley dijera que el título de hipoteca se debe inscribir y que el título de compraventa se debe anotar para que se anote el derecho de compraventa. Se anota el título y de ahí resultan los efectos; se pide la certificación y de ahí resultan los efectos de la certificación. Por eso, no alcanzo a comprender el verdadero sentido que su autor ha querido atribuir a esa crítica.

Otro de los requisitos es que el adquirente sea un tercero registral en la forma que habíamos expresado hoy. Es decir, que sea sucesor o causahabiente singular del título inscripto. Decimos causahabiente singular porque este beneficio, desde luego, no se otorga a los sucesores universales. Además, que el adquirente sea de buena fe; que, a su vez, el adquirente inscriba su título en el registro y, desde luego, que actúe y lo inscriba en término legal, de acuerdo a lo dispuesto en el [artículo 5°](#), teniendo en este caso la eficacia ofensiva que le da el [artículo 17](#) para desplazar a todos aquellos que se quieran oponer a su inscripción.

El otro aspecto de la publicidad está referido a los plazos. Los plazos son de carácter sustancial cuando se refieren, por ejemplo, a los 45 días para presentar - como dice el [artículo 5°](#) de la Ley- toda escritura a los efectos de su inscripción, o de 6 días, más uno por cada dos leguas de distancia, para inscribir la hipoteca de acuerdo al [artículo 3137](#) del [Código Civil](#). Y desde luego, los plazos rigen la certificación, que después será motivo de otras conversaciones. Esto, entonces, en cuanto a la publicidad en sentido material.

Publicidad en sentido formal. En primer lugar, publicidad sin registro, publicidad independiente de registro, es decir, aquella que deriva del conocimiento personal que los particulares o interesados tengan del documento que acredita la titularidad del causante. Resulta del [artículo 20](#) de la Ley registral.

En cuanto a las partes, sus herederos, los que han intervenido en la formalización del documento, como el funcionario autorizante y los testigos, en su caso, no pueden prevalerse de la falta de inscripción y respecto de ellos el documento se considera inscripto. También en el supuesto de escrituras simultáneas. La publicidad surge de la escritura respecto de la subsiguiente y no, desde luego, de la publicidad del Registro.

El otro aspecto de la publicidad formal es la publicidad formal en el Registro, como habíamos dicho hoy, por el conocimiento personal y directo que se tenga de la inscripción registral, de acuerdo al [artículo 21](#) de la Ley.

Otra forma de esta publicidad son las copias e informes que se expiden de acuerdo al [artículo 27](#) de la Ley, que no tienen efecto de anotación preventiva. Esto en cuanto se refiere a la publicidad.

Quedaría por ver el aspecto de oponibilidad a que también se refiere la [Ley 17.801](#). No sé si ustedes están muy agotados y si no se ha pasado la hora, porque llegado el caso sobre efecto de oponibilidad haremos un breve resumen para evitar cansar su atención.

Esc. GUZMÁN<sup>4</sup>.- Sería conveniente hacer un breve cuarto intermedio.

Se pasa a cuarto intermedio

Luego de unos instantes dice el

Dr. FALBO<sup>5</sup>.- En resumen, vimos el concepto de publicidad en su aspecto genérico, en sus aspectos específicos como publicidad formal, como publicidad material y la interpretación del aspecto formal y material dentro de las disposiciones de la ley, los requisitos necesarios para que esta publicidad se produzca dentro de los términos de la [Ley 17.801](#).

Ahora, vamos a ver los efectos de la publicidad de acuerdo también al texto de nuestra ley.

Cuando hablamos de publicidad, inmediatamente surge la otra palabra que hoy habíamos analizado: oponibilidad. La oponibilidad se produce, desde luego, como consecuencia de la inscripción de los títulos en el Registro, pero el problema radica en saber qué valor y qué efectos tiene la inscripción con relación a la constitución, publicación y ejercicio de los derechos reales. Y a su vez, siendo ésta la contrafigura, la falta de inscripción, qué efectos produce en semejantes casos.

La inscripción, de acuerdo al sistema que se adopte por la ley, tiene efectos declarativos, constitutivos o convalidantes.

En nuestro régimen, la [Ley 17.801](#), ¿qué características tiene esta inscripción? ¿Es declarativa, constitutiva o convalidante? El asunto es más difícil de lo que

---

<sup>4</sup> Javier C. GUZMÁN: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Tucumán.

<sup>5</sup> Miguel Norberto FALBO: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.

aparentemente pudiera resultar analizándolo a través de los sistemas conocidos en doctrina en materia de publicidad registral.

Evidentemente, no es constitutiva desde el punto de vista de lo resuelto por el [Código Civil](#) y de la [Ley 17.801](#), en cuanto a lo que se puede llamar constitución de derechos reales.

De acuerdo al sistema del Código español tampoco es convalidante, puesto que habíamos visto que los efectos de la publicidad se reducen a la seguridad.

Quedaría entonces el de meramente declarativo de acuerdo al sistema de la legislación francesa. Pero a mi juicio, el juego de las disposiciones del [Código Civil](#), en su [artículo 2505](#) y el de la [Ley 17.801](#), le da una característica especial a nuestra legislación, que no es declarativa, constitutiva ni convalidante.

Y para interpretar este aspecto, la he llamado inscripción integradora como una composición de un todo por sus partes distintas que lo integran.

Digo esto así porque el derecho real, la hipoteca que es el más claro y que presenta menos problemas en la interpretación de acuerdo a lo que dispone el [Código Civil](#), queda constituido por el otorgamiento de la escritura pública pero no es oponible mientras no esté inscripto en el Registro. Es decir, habría un derecho real no oponible.

En la transmisión de dominio haría falta la escritura pública, que originaría el título causal y la tradición, y con esto existiría el derecho real, pero no la oponibilidad.

Entonces, ¿qué sentido tiene la oponibilidad y por consiguiente, la inscripción en el Registro? Desde este punto de vista entiendo que la inscripción es integradora del derecho real de dominio o de hipoteca.

En primer lugar, es publicidad necesaria e indispensable para que el negocio pueda ser ejercido y tenga eficacia como derecho real con relación a terceros.

Lo que ocurre es que hay dos momentos en que en cada uno de ellos se producen distintos efectos en la creación del derecho real. Uno es el momento de su constitución entre los sujetos interesados personalmente en el mismo y otro, es el momento de la seguridad en el tráfico y no el del nacimiento del derecho real.

Esta es una cuestión que puede ser discutida, que puede ser interpretada de otra manera, y puede llegarse a conclusiones distintas. Pero desde mi punto de vista - repito-, que puede ser motivo de cualquier consideración y desde luego de cualquier crítica, esta inscripción nuestra es una inscripción integradora, es decir un tipo distinto

de inscripción respecto a todas las otras inscripciones conocidas en los sistemas hipotecarios también conocidos.

En nuestro derecho, ¿cómo nace el derecho real? Primero, del título, como negocio causal, y además del título, como documento formal portante del negocio causal. Sumados los dos, se forma el negocio jurídico transmisivo, es decir la titularidad para poder ejercer el derecho.

Esto requiere, necesariamente, hacer un breve análisis del punto 1 del temario “Documentos inscribibles”. No vamos a leer la disposición del [artículo 3°](#), porque está al alcance de todos ustedes hacerlo, pero sí es interesante ver bien el concepto de título y documento.

Título, desde el punto de vista del negocio causal, es la relación de carácter obligacional que vincula a los sujetos de derecho. En este sentido, “título” son todos los contratos que tienen eficacia transmisiva, compraventa, donación, permuta, y cualquier otro contrato innominado que tiene los mismos efectos. Por ejemplo, a veces se le plantea al escribano el problema de hacer una escritura de transmisión de un dominio sin un título causal denominado, es decir conocido; el caso que una persona aporte bienes inmuebles a una sociedad como capital. No hay ni compraventa, ni donación, ni permuta. Es uno de los tantos contratos innominados en nuestro derecho civil, pero tiene eficacia transmisiva, puesto que no tiene desde el punto de vista legal que realizarse la transmisión.

Esto es un sentido, en cuanto a la palabra “título”. Pero a su vez, el título tiene otro sentido. Título como documento; título como elemento portante del negocio obligacional en él referido.

A eso se refiere el [artículo 1184](#). Hace falta escritura pública para tales y tales negocios, es decir, ahí se refiere al título como documento formal. El documento formal, entonces, es una forma de ser de ese tipo de negocio en materia de negocios inmobiliarios.

Pero dentro del título se produce una suerte de cambio jurídico, que a mi juicio no ha sido debidamente estudiado por la doctrina.

Cuando se realiza el negocio obligacional, en el ejemplo más clásico de la compraventa, hay un vendedor y hay un comprador. Vendedor y comprador se enlazan mediante el contrato, pero cuando ese documento -que puede ser oral, puesto que el contrato de compraventa puede ser oral o escrito, como generalmente es a

través del boleto de compraventa, como contrato de compraventa-, se documenta en escritura pública, se produce un fenómeno a mi juicio distinto.

El vendedor, desde el momento de la escritura pública, deja de ser vendedor para convertirse en transmitente, y el comprador deja de ser comprador para convertirse en adquirente o titular del derecho. Es decir, en ese momento jurídico se produce la transmisión de la titularidad de los derechos, y esa transmisión de la titularidad de los derechos se produce, precisamente como consecuencia y efecto de la existencia de un documento público, que podrá ser notarial o podrá ser judicial, pero siempre requiere, en nuestro ordenamiento un documento público que tenga eficacia traslativa.

De ahí entonces que el título, desde el punto de vista de su comprensión, en nuestro derecho puede tener el sentido de título causal, sentido de documento formal portante de la documentación y título en el sentido sustantivo de transmisión de titularidades de una persona a otra y, desde luego, de transmisión del derecho real de dominio o constitución de hipoteca.

Aclaro esto, porque generalmente se confunde la estructura con el problema de la forma, y forma tiene distintos significados, distintos aspectos en derecho, y el documento a su vez, como tal, tiene también distintos significados y distintas expresiones en derecho.

Naturalmente que no vamos a tocar ese tema, porque nos extenderíamos enormemente.

Entonces tenemos este requisito del título como elemento necesario para la inscripción del derecho.

Claro que el derecho real de dominio no está constituido con el simple título. Hace falta, además, la tradición, que es lo que tiene la fuerza constitutiva del derecho real, pero cuya fuerza, a su vez, depende de la existencia del título. Es decir, no puede haber tradición sin título, a los efectos de lo que jurídicamente debe entenderse tradición. Desde luego, no debe confundirse tradición con posesión, que son dos cosas también distintas.

Posesión es un hecho. La tradición es un concepto jurídico que tiene relevancia y aspectos jurídicos distintos de la posesión, aunque generalmente se lo confunda.

La eficacia de la tradición se produce en el momento del nacimiento del derecho real, y como referencia al acto transmisivo, configura la parte misma del ejercicio del derecho y apoyada en un título válido.

Con esto, dentro de nuestro sistema de adquisición de derechos reales, queda constituido el derecho real: títulos, en todas esas significaciones que le hemos dado, y tradición. Pero falta ese requisito de eficacia y seguridad en el tráfico.

¿Cómo se obtiene ese requisito de eficacia y seguridad en el tráfico? Mediante la inscripción del documento en el Registro.

Decíamos hoy que esta inscripción es integrativa del derecho real, porque desde ese momento es que el derecho real tiene eficacia erga omnes<sup>6</sup>, y además le da la seguridad con respecto a otros títulos y la seguridad dentro del tráfico y del comercio jurídico notarial. Pero esta eficacia siempre es posterior al nacimiento del derecho real.

De ahí puede entenderse lo que decíamos al comienzo. En nuestro sistema de derechos reales hay, no sé si consciente o inconscientemente, por la vivencia que le dan los hechos a la misma ley, a veces no interpretándola, pero ajustándola a las realidades que se van dando en el ambiente en el cual se aplica, un sentido o interpretación distinta a todas las que se le da en todas las demás legislaciones y en los demás países.

Hace poco tuvimos la visita de un notario alemán que nos explicó cuál era el sistema del registro germánico y su inscripción constitutiva. Claro que el sistema germánico es completamente distinto, desde el punto de vista operativo, desde el punto de vista de su realización práctica, de lo que nosotros podemos leer y apreciar a través del Código Civil alemán<sup>7</sup>, de la ley registral alemana, y de lo que dicen los autores alemanes. Es notable ver qué serie de circunstancias rodean esa transmisión y los efectos que de ahí derivan.

Con esto vamos a los demás efectos previstos por la ley en su [artículo 2°](#). En primer lugar, el efecto fundamental y de mayor trascendencia es la publicidad erga omnes<sup>8</sup>, es decir, la publicidad para todos del derecho real. En segundo lugar, otro de los efectos de la inscripción es el que regula la prioridad de los derechos reales, el que establece el rango entre los derechos reales incompatibles y también entre los derechos reales compatibles.

---

<sup>6</sup> Locución latina cuyo significado es *para o frente a todos*.

<sup>7</sup> <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html>

<sup>8</sup> Locución latina cuyo significado es *para o frente a todos*.

Como decíamos hoy, la inscripción asegura el tráfico inmobiliario y la falta de inscripción produce el efecto negativo a que nos referimos anteriormente. Lo no inscripto no es oponible. Es decir, el lado contrario del concepto de inscripción.

Yo no quiero extenderme más en estos temas, porque se agota el tiempo y de acuerdo con lo programado hay otros temas que tratar. No sé si he puesto la suficiente claridad en todo lo que he dicho. Si hubiera alguna duda, podríamos aclararla en el curso de estas reuniones.

Muchas gracias por la atención que me han dispensado.



## SEGUNDA CLASE

EDGARDO AUGUSTO SCOTTI

### PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS. DIARIO. PRINCIPIO DE PRIORIDAD. RANGO. RESERVAS. PLAZOS. TRACTO SUCESIVO

Dr. SCOTTI<sup>9</sup>.- El doctor Falbo les ha explicado algo relativo a los sistemas registrales. Hasta el 1° de julio nos hemos manejado con el sistema del título y el modo, el modo como publicidad. A partir del 1° de julio se ha agregado un elemento para que el derecho real tenga efectos con respecto a terceros, es decir, para que sea oponible a esos terceros.

De manera que es necesario que estos elementos se complementen de alguna manera para que los efectos previstos por el [artículo 2505](#) del [Código Civil](#) se concreten en la realidad. La forma en que los derechos reales constituidos ya en la esfera de la realidad extrarregistral se hagan presentes en la realidad registral y obtengan la inscripción, es la de la presentación de estos documentos. El primer elemento que el Registro posee para que la presentación del documento inicie el proceso registral y marque el comienzo de todos los efectos jurídicos que deben lograrse a través de la inscripción, es el momento de la presentación de los documentos. Esa presentación tiene que quedar perfectamente fijada para que no haya duda alguna acerca de ese momento al cual debe retrotraerse todo el proceso inscriptorio posterior al momento de la presentación.

A ese elemento se refiere el [artículo 40](#) de la ley, que dice: “*El Registro, por los procedimientos técnicos que disponga la reglamentación local, llevará un sistema de ordenamiento diario donde se anotará la presentación de los documentos por orden cronológico, asignándoles el número correlativo que les corresponda*”.

La ley ha omitido expresamente las palabras “libro diario”. Habla solamente de un sistema de ordenamiento diario. Esto se ha hecho con el fin de permitir que cada legislación local utilice el medio que considere más idóneo para la confección de este asiento u ordenamiento diario.

---

<sup>9</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

El mismo artículo establece las condiciones: la presentación de los documentos por orden cronológico. Es decir, es el único elemento en el Registro que determina las preferencias, de acuerdo con el orden en que van llegando los documentos y son asentados en este ordenamiento diario. Al mismo tiempo se les asignará el número correlativo que les corresponda. La ley no ha determinado qué tipo de números. Lo que sí ha establecido es que existe un ordenamiento. No puede haber varios ordenamientos; es decir, no pueden existir varios libros diarios. Debe haber uno solo; si no, el principio del ordenamiento se rompe. La posibilidad de establecer las prioridades a través del ordenamiento diario se destruye si existen varios libros.

Lo único que puede exceptuarse de este ordenamiento único son los documentos referidos a certificaciones e informes, que especialmente, en la parte de certificaciones, poseen una prioridad legal establecida por el [artículo 24](#), al disponerse el plazo de validez de la certificación. De manera que las prioridades en materia de certificaciones pueden nacer de un documento que establezca nada más que el día de presentación. No necesita un ordenamiento cronológico dentro de cada uno de los días, porque tiene la prioridad establecida directamente por la ley. Todas las certificaciones tienen un solo momento de presentación dentro de ese día determinado. La única excepción que puede hacerse de ese ordenamiento único son las certificaciones en este caso particular.

Entonces, estas situaciones de realidad extrarregistral y realidad registral se unen a través de la presentación, la cual determina las prioridades simples y las prioridades reservadas. Dos tipos de prioridades que aparecen en nuestra ley. La primera normal y clásica en todos los Registros hasta ahora conocidos. Es decir: “**prior in tempore, potior jure**”<sup>10</sup>. El primero en el tiempo es el que obtiene el derecho.

Pero nuestra [Ley 17.801](#) ha establecido otro tipo de prioridad: la reserva de prioridad o la prioridad reservada, elementos que no han tenido su nacimiento en la [Ley 17.801](#), sino que tienen su origen en el [Código de Vélez Sársfield](#).

Observen ustedes cómo en el [artículo 3136](#) está ya consignada la reserva de prioridad y el efecto retroactivo de la inscripción, además de otros artículos del [Código](#) que también complementan la idea.

El [artículo 3136](#) dice: “*Si estando constituida la obligación hipotecaria pero aún no registrada la hipoteca y corriendo el término legal para hacerlo, un subsiguiente acreedor, teniendo conocimiento de la obligación hipotecaria hiciere primero registrar*

---

<sup>10</sup> Locución latina que significa *Primero en el tiempo, mejor en el derecho*.

la que en seguridad de su crédito se le haya constituido, la prioridad del registro es de ningún efecto respecto a la primera hipoteca si ésta se registrare en el término de ley". Prácticamente en este artículo está todo el contenido de nuestra ley. Aquí hay reserva de prioridad conocida, porque dice "teniendo conocimiento un subsiguiente acreedor", conocimiento que la ley da a cualquiera a través del certificado; es decir, que esta posibilidad de conocimiento la hacemos efectiva a través de una certificación. Y si ese señor, a pesar de ello, dentro del plazo de inscripción de la anterior, procede a inscribir el suyo, será de ningún efecto la prioridad que así obtuviere frente al primitivo acreedor que presentare en término su hipoteca. Para nosotros, en el caso del dominio son 45 días.

De manera que ésta no es una novedad, sino que es la forma de coordinar con sencillez y cierta habilidad –que proviene de Vélez Sarsfield, no de nosotros– estas dos esferas totalmente distintas y muchas veces antagónicas. Más antagónicas en nuestro país, donde se han dejado todos los movimientos que corresponden a la tradición sin darle la plenitud a la inscripción en esta materia. Entonces, es necesario que exista algún elemento que haga posible que esto concuerde con la realidad extra registral del negocio jurídico propiamente dicho. Ese elemento es la reserva de prioridad, que nos dan varios artículos de la ley jugando en conjunto.

Naturalmente, quien busque definiciones en la ley, quien pretenda que una ley dé definiciones, comete un error. He leído algunas críticas a la ley, pero lo único que revelan es que no se profundiza y no se busca hacer la coordinación que corresponde de todo el articulado de su texto. De modo que quien busque lo que piensa que debe estar, tendrá que analizar y coordinar.

Esto es lo que ha buscado la ley: evitar los problemas de la separación de estos elementos que de una manera u otra complementan el derecho real. Pero, hay que tener cuidado, porque –repito– existen las dos prioridades: la reserva de prioridad y la prioridad simple. Si no utilizamos el sistema de la ley, la protección que la ley trae al negocio transmisor o constitutivo en gestión, caemos en esta separación, y entonces rige directamente el [artículo 2505](#) y la prioridad es pura y simple.

Entonces, el que llega primero, después de vencidos los plazos de protección, entra dentro del campo del primero en el tiempo. De manera que en ambas situaciones, prioridad simple o pura y reserva de prioridad, el libro Diario juega el papel más preponderante de todos los elementos que utiliza el Registro. Sin embargo, está escondido en el Registro como un simple libro de expedientes, y la forma y la apariencia que se le da es simplemente el de un libro común de mesa de entradas.

Esa tremenda confusión que existe en los registros subalterniza a este pivote sobre el cual gira toda la actividad registral, desde el momento de la presentación del documento. De modo que a este libro debe presentársele la atención que requiere su importancia.

No digo que este libro tenga asientos extraordinariamente llenos de datos; lo que interesa es la identificación clara de los elementos determinantes de los documentos y permitan rápidamente su relación con las inscripciones o anotaciones que se realicen a posteriori, y la posibilidad de que este libro recoja en definitiva la salida del documento o las observaciones, cuando es devuelto en los casos de rechazo u observación por parte del Registro.

Sobre este particular del libro Diario o del ordenamiento diario, les recuerdo lo que la [Reunión de Directores del Registros resolvió el año pasado](#): “1°) *Que debe asentarse en el diario el momento de la presentación del documento, para que desde entonces tenga efectos con relación a terceros, sin perjuicio de la retroactividad a la fecha de la documentación en los casos que así lo establezcan las leyes.* 2°) *Que los asientos de inscripción y anotación deben bastarse a sí mismos en cuanto al orden de prelación o preferencias que atribuyen al documento presentado, resultorio del número, hora o fecha de ingreso del documento.* 3°) *Que es aconsejable la utilización de medios técnicos adecuados que permitan metodizar las tareas inherentes al asiento de la presentación y provean con mayor exactitud, claridad, agilidad y economía los elementos de juicio que debe suministrar el Diario, sirviendo a la vez para otros objetivos, como lo son la información del estado del trámite y la inscripción y contralor del proceso por parte de los interesados”.*

Estas recomendaciones deben ser para ustedes los elementos que deben presidir la reorganización que se ven abocados en cada uno de los registros. Porque, dicho sea de paso, he notado en las conversaciones de ayer, que existe una preocupación preferente respecto a la transformación de los registros en cuanto al folio real; pero creo que debemos poner a la par de este problema las otras instituciones que la ley trae, como ésta de la reserva de prioridad, que es tanto o más importante que el folio real.

El folio real es un elemento de sustentación de ciertos principios y bases para que todo ande mejor, pero hay normas en la ley que son de aplicación inmediata y que han entrado en vigencia el primero de julio. Y así he observado que muchos reconocen que en su registro la ley no se aplica. Se darán cuenta que van a tener problemas muy serios cuando veamos ahora cómo juega todo este sistema de reserva

de prioridad; que van a tener sorpresas muy desagradables si no se da estricto cumplimiento a las normas que establece la ley, no tanto en materia de folio real, como en este tipo de instituciones jurídicas propiamente dichas.

Esc. COMALERAS<sup>11</sup>.- ¿Existe algún inconveniente en que los certificados ingresen cronológicamente en el libro Diario?

Dr. SCOTTI<sup>12</sup>.- No hay problema alguno. Podría llegar a complicar la situación el hecho de que puedan apoyarse en el libro Diario, simplemente por el desconocimiento de la prioridad legal establecida por el [artículo 24](#). Pero eso no significa que ese artículo resuelva el problema.

Esc. GUARNERIO<sup>13</sup>.- ¿Por qué no se da un modelo de los datos básicos?

Dr. SCOTTI.- No tengo tal posibilidad en este momento, pero podemos suministrarles los elementos que utilizamos en nuestro libro diario.

El ordenamiento diario es bastante complicado, porque tiene una doble finalidad: la de servir de libro Diario propiamente dicho y de hoja de ruta interna. Por lo general existen más datos de los aparentemente necesarios.

Es necesario establecer un ordenamiento cronológico, como dice la ley, así sea, como dije hace unos instantes, diariamente en sucesiva forma. Además, se puede hacer un ordenamiento diario de tipo numérico, con empleo de números arábigos o eventualmente con elementos horarios. En una palabra, usar el sistema horario en lugar del decenal. La horaria es una numeración ordenada.

Esc. GUARNERIO.-Pero es más complicado.

Dr. SCOTTI.- En los Registros de mucho movimiento diario permite subdividir el Diario en dos elementos físicos. Siguiendo la numeración decenal, no podemos dividir el Diario, pero sí es viable usando el sistema horario.

La coincidencia de minutos es muy rara en documentos incompatibles entre sí.

Esc. GUARNERIO.- Un embargo, que debe entrar con copia, lleva varios sellados...

Dr. SCOTTI.- Un documento no puede tener triple entrada.

---

<sup>11</sup> Federico COMALERAS: Director General del Notariado, Registros y Archivos de la provincia de Entre Ríos.

<sup>12</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>13</sup> Luis GUARNERIO DE PIOGGIO: Director del Registro de la Propiedad de la provincia del Neuquén.

Esc. GUARNERIO<sup>14</sup>.- El número es tres veces el mismo.

Dr. SCOTTI<sup>15</sup>.- Se repite el número

Esc. GUARNERIO.- Pero no la hora.

Dr. SCOTTI.- Los problemas prácticos deben ser resueltos en cada Registro.

A veces, aquí se sigue la numeración horaria y numérica, a fin de permitir la identificación del documento a través del número.

Para llegar al problema de la prioridad, que ya comenzó a darse con los elementos hasta ahora ya utilizados, voy a procurar hablar de tracto sucesivo, prioridad y rango en forma simultánea. Naturalmente, tenemos que partir que hay un primitivo propietario. En el Registro tiene que haber un titular registrado anteriormente.

Por lo general, la trasmisión o constitución de derechos relativos a la propiedad se hace en forma convencional. Sólo se rompe esta posibilidad frente a la expropiación o a la ejecución, que son situaciones diferentes, porque la expropiación es una voluntad extraña y en cambio en la ejecución se suple la voluntad del titular.

La otra forma, la más parecida a la expropiación, es la usucapión, en la cual un sujeto extraño en razón de elementos que integran otros que se meten en la línea, sustituyen en cierta medida algunos elementos que son esenciales para que continúe la titularidad del anterior.

Es absolutamente necesario que esté inscripta previamente en el Registro la titularidad para que un propietario pueda transmitir a otro.

¿De dónde se establece el tracto, el encadenamiento? Es menester que haya un encadenamiento registral, así como hay un encadenamiento notarial. Es decir que tiene que haber un primitivo propietario que transmita a otro; de lo contrario, no puede generarse la propiedad.

La ley dice que no se registrarán documentos en que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente. Se entiende por persona a una cantidad de atributos. Cuando falla alguno de ellos, la persona es distinta o esa persona tiene modalidades particulares. Pero este problema lo dejamos por ahora.

---

<sup>14</sup> Luis GUARNERIO DE PIOGGIO: Director del Registro de la Propiedad de la provincia del Neuquén.

<sup>15</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

Lo que quiero señalar es que a veces esta necesidad de que los titulares figuren inscriptos, es exceptuada por la ley.

Puede suceder que al momento de transmitir la persona a la que damos el número 1 a la número 2, haya fallecido y se dictó la declaratoria de herederos. En ese instante se pretende transmitir a 3. Todos estos actos pueden realizarse en cierta medida dentro de la estipulación del [artículo 16](#) de la ley, siempre que haya simultaneidad en los actos.

Es decir que 3, al adquirir de los herederos declarados de 2, hipoteca simultáneamente. Todos estos casos, incluso las obligaciones contraídas en vida por 2, están contenidos en el [artículo 16](#). Esto recoge una modalidad muy particular de nuestros negocios y prácticas jurídicas: la simultaneidad de actos, que es lo que ha dado mucho empuje y posibilidades de movimiento al tráfico jurídico inmobiliario argentino. El [artículo 2505](#), en principio, paralizó estas posibilidades; la [Ley 17.801](#), ha puesto esto en su lugar, acomodándolo a nuestra realidad jurídica.

Volviendo al [artículo 15](#), este dice: *“De los asientos existentes en cada folio deberá resultar el perfecto encadenamiento del titular del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones”*.

Veamos un poco. Supongamos ahora una situación distinta. Tenemos una venta sucesiva y en un momento determinado el titular realiza ciertas modificaciones o disposiciones dentro del ámbito del derecho de propiedad. Por ejemplo, grava con derecho real de hipoteca, una, dos, tres o las veces que ustedes quieran. Evidentemente, la línea está marcando la necesaria derivación de estos derechos. Separación de la potestad que tiene el titular del dominio; y todo tiene que estar correlacionado con el dominio.

Ustedes observan cómo en un tipo de folio real las titularidades en la columna de la derecha mía se van sucediendo, como se van sucediendo en el tracto sucesivo; y cómo hacia la izquierda se vienen estableciendo los gravámenes que hacen a ese dominio y las modificaciones a esas situaciones, casi en la misma forma del gráfico. Esto es tan claro, dentro de la forma de explicar estas cosas, que prácticamente se convierte en un gráfico explicativo. Sucesión de titularidades, gravámenes, cancelaciones, certificados.

Además, tienen que tener presente que existen embargos, que pueden aparecer en cualquier momento e incidir sobre la situación jurídica del inmueble. Es decir que lo

que tiene que reflejar nuestro certificado –certificación, no informe, de acuerdo con las exigencias de la ley, aunque de un informe también surgiría– es la situación jurídica del inmueble en el momento en que se solicita la certificación. Y observen cómo, a través del folio real, por medio de la reproducción –cualesquiera que sean– puede darse con absoluta claridad la situación jurídica, tal como está representada en éste caso.

Ahora, si 3 en este momento deseara transmitir su propiedad, si la transmite a 4, fatalmente tiene que transmitir su propiedad en la situación jurídica en que ésta se encuentra. De tal manera que, cuando se produce la transmisión, ésta fatalmente debe llevar todas las cargas que tenía el dominio. En este momento, el certificado refleja una situación y 4 adquiere en las condiciones en las que se encontraba la situación jurídica del inmueble. De donde se ve claramente, o se quiere explicar, que todos estos elementos pueden ser transmitidos junto con el dominio. Alguien habló el otro día de que no se podía transmitir un bien embargado. Aquí está muy claramente reflejada, en el [artículo 1174](#) del [Código Civil](#), la posibilidad de transferir inmuebles gravados.

Esto nos lleva de inmediato a ver algo de lo que se llama rango hipotecario. Aquí es tracto sucesivo. La prioridad tiene por finalidad el rechazo de los títulos posteriores, en principio, de tal manera que si 2 hubiera vendido a 5 y 5 pretendiera inscribir con posterioridad a 3, nos encontraríamos ante la situación en que 3 ha obtenido prioridad, dentro de la línea del tracto y fatalmente 5 va a ser rechazado porque su título, al estar inscripto 3, ha perdido la posibilidad de devenir de un título inscripto porque 2 ya está fuera del registro en su posibilidad de transmitir; 2 ya transmitió su derecho y 3 inscribió. Por consiguiente, el titular registral actual es 3 y no 2; 2 ha perdido su condición, es decir, su derecho en el registro ha caducado por transmisión; se ha transmitido a 3. De manera que cuando 5 quiera entrar en la línea de registro, se encontrará que su posición ha sido ganada por 3, que ha obtenido prioridad. Además, no deviene de un título registral vigente. Por consiguiente, con este sistema la prioridad establece las oponibilidades que resultan de la ocupación de lugares en el registro y la línea del tracto.

Esta línea del tracto, obtenida por las prioridades, es distinta o mejor dicho, tiene ligeras diferencias cuando se trata de derechos compatibles entre sí. En una palabra, la prioridad establece la incompatibilidad de derechos que son incompatibles naturalmente entre sí. Por ejemplo, dos personas no pueden ser propietarios de la misma cosa con la misma intensidad de derecho, pero sí se pueden establecer

situaciones compatibles cuando se trata de los otros derechos reales. Por ejemplo, una hipoteca es compatible con otra. Lo que pasa es que, entonces, la prioridad deriva las situaciones a posiciones en el registro. No las rechaza sino que las ordena, les da un lugar en el registro y así sucede que tenemos hipoteca en primer grado o hipoteca en segundo grado. Y si tuviéramos aún un embargo que hubiera venido después tendríamos esto en un tercer grado.

El [artículo 3135](#) del [Código Civil](#) ha sido modificado por la [Ley 17.711](#) y dice que al constituirse la hipoteca el propietario puede con consentimiento del acreedor reservarse el derecho de constituir ulteriormente otra de grado preferente expresando el monto a que podrá alcanzar.

Es decir, que existiendo una hipoteca, acreedor y deudor podrán convenir que posteriormente se haga una hipoteca en grado preferente siempre que se determine el monto. Hay, pues, dos elementos: consentimiento del acreedor y establecimiento del monto.

Puede resultar que convencionalmente podamos tener una hipoteca de entrada posterior al Registro pero que tenga rango preferente. Esto no implica necesariamente que en el aspecto físico del Registro la hipoteca que tenga un grado preferente aparezca en el Registro. El ordenamiento va a ser siempre cronológico en el Registro. Deberá dejarse constancia que, convencionalmente, y por el monto indicado, que la hipoteca que aquí figura como de segundo o tercer término, deba ser de tal grado.

Vale decir, que teniendo el consentimiento de los distintos acreedores de las hipotecas existentes se puede establecer una de rango preferente a las anteriores. Esto ha sido contemplado en la [Ley 17.801](#) con más amplitud que en la reforma del [artículo 3135](#) del [Código Civil](#) cuando dice: *“...Con respecto a los documentos que provengan de actos otorgados en forma simultánea, la prioridad deberá resultar de los mismos. No obstante las partes podrán, mediante declaración de su voluntad formulada con precisión y claridad, substraerse a los efectos del principio que antecede estableciendo otro orden de prelación para sus derechos, compartiendo la prioridad o autorizando que ésta sea compartida”*<sup>16</sup>.

Aquí tenemos el caso de las hipotecas abiertas. Por ejemplo, se establece una hipoteca por un millón de pesos, pero se recibe del acreedor nada más que quinientos mil pesos y ese acreedor autoriza a que el deudor reciba los otros quinientos mil pesos de otro acreedor.

---

<sup>16</sup> [Artículo 19](#) de la [Ley 17.801](#).

La ley, en la última parte del [artículo 19](#), ha previsto una cantidad de posibilidades que serán materia de cierta reglamentación en el orden local.

Esto en cuanto al principio de prioridad o rango.

Esc. CATELLI<sup>17</sup>.- ¿Podrían los embargantes substraerse al principio establecido en el [artículo 19](#)?

Dr. SCOTTI<sup>18</sup>.- En ocasiones, los jueces disponen el levantamiento del embargo al solo efecto de escriturar. Existe el principio de que la voluntad judicial puede modificar la situación. Entiendo que no hay problema de que el juez modifique la situación.

Esc. CATELLI.- ¿Entonces, solamente por orden judicial podría hacerse eso?

Dr. SCOTTI.- Así es.

Esc. COMALERAS<sup>19</sup>.- ¿En el caso de ventas con hipotecas, es conveniente matricular el inmueble antes de que ingrese el dominio?

Dr. SCOTTI.-Lo prudente es esperar que ingrese el dominio.

Sobre el dominio tenemos una mayor seguridad en la descripción del inmueble. Desde el punto de vista práctico, no conviene empezar con el gravamen. Nos interesa que exista esa correlación que indica la ley en este caso, no tendríamos titular de dominio.

Esc. GUZMÁN<sup>20</sup>.- En la provincia de Tucumán, por un acuerdo de la Corte Suprema de Justicia, no pueden inscribirse títulos de dominio que se refieren a inmuebles embargados. Transferirse sí, inscribirse, no.

Dr. SCOTTI.- Es evidente que la Corte Suprema va a tener que cambiar su manera de pensar.

Les ruego a los colegas que los casos particulares los planteen en la reunión de la tarde.

Dra. OLMOS<sup>21</sup>.- ¿Puede ser transferido un bien afectado a un litigio?

---

<sup>17</sup> Carlos E. CATELLI: Director del Registro de la Propiedad, 2ª circunscripción, de la provincia de Santa Fe.

<sup>18</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>19</sup> Federico COMALERAS: Director General del Notariado, Registros y Archivos de la provincia de Entre Ríos.

<sup>20</sup> Javier C. GUZMÁN: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Tucumán.

Dr. SCOTTI<sup>22</sup>.- Eso es lo que dice el [artículo 1174](#) del [Código Civil](#). Tenemos que distinguir entre la prohibición de disponer el inmueble y la litis simple. Es decir que el anuncio de la existencia de un juicio sobre ese inmueble no traba la libre disposición del mismo. Si la orden judicial tiene otro carácter debemos atenernos a la misma.

La ley dice que los títulos deben ser presentados dentro de los 45 días, pero deseo rectificarme en la palabra “deben”, que la agrego yo por mi cuenta. Dice: “*los títulos presentados dentro de los 45 días tendrán un efecto retroactivo; se consideran como inscriptos en el momento de su instrumentación*”<sup>23</sup>.

De manera que el plazo de inscripción no es un plazo obligatorio. Es un plazo de protección; es un plazo que permite ciertas ventajas. Es decir, que la prioridad se retrotraiga al momento de la instrumentación del acto. Esto sea dicho como un presupuesto.

Vamos a hablar de plazos y considerar un certificado de seis días de vigencia, por ejemplo el de la Capital Federal. Dentro de estos seis días de vigencia del certificado pueden suceder muchas cosas. Puede suceder que venga un embargo. ¿Qué hacemos con ese embargo? No hay ningún acto oponible al embargo. Es simplemente una certificación condicionada en cierta forma por la ley. Entonces, inscribimos este embargo en forma condicional, y de acuerdo con el [artículo 18](#) de la ley le informamos al juzgado que existe un certificado vigente expedido para el escribano Fulano de Tal, para realizar tal operación. De manera que recuerden lo que leímos hoy del [3136](#). El acreedor está sabiendo que hay una posibilidad de constitución o transmisión de un derecho real.

Esc. GUARNERIO<sup>24</sup>.- ¿Al escribano se le comunica también?

Dr. SCOTTI.- No. El cambio que trae la ley respecto a las leyes anteriores, es que no se le comunica al escribano. El registro no se convierte en notificador público. Se maneja dentro del concepto más espiritual de la publicidad. Es decir, le comunica al embargante la existencia de este certificado, pero deja que él actúe dentro de las posibilidades que las leyes le confieren. Ya sabemos nosotros que estas notificaciones hechas a los escribanos o a cualquier otro, adolecen de una falla de base; siempre llegan después del acto autorizado.

---

<sup>21</sup> Isabel Magna OLMOS: representante del Registro General de la Provincia de Córdoba.

<sup>22</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>23</sup> [Artículo 5°](#) de la [Ley 17.801](#).

<sup>24</sup> Luis GUARNERIO DE PIOGGIO: Director del Registro de la Propiedad de la provincia del Neuquén.

De manera que no podemos engañarnos. Es necesario dejar librado al embargante o al acreedor en su acción para interrumpir los efectos de este certificado.

Entonces, nos queda este plazo de protección, porque evidentemente comienza desde el mismo momento en que el documento se autoriza. No tiene que comenzar al sexto día, al vencimiento. Comienza exactamente en el momento que se autoriza la escritura. Si esa escritura hubiera sido hecha en el primer día de vigencia del certificado –cosa muy rara pero no imposible– el plazo sería netamente de 45 días. Naturalmente, lo normal es que trabajamos en el ante último o último día, de modo que el plazo de protección, en su máxima extensión, en la Capital Federal, es de 51 días. Esto se reduce en razón de la fecha de la escritura.

También en este período podemos tener la incidencia de un embargo. Pueden venir otras cosas, como por ejemplo una certificación de otro escribano. ¿Cómo hacemos con esto? Lo mismo que antes. Seguimos con la condicionalidad de estas anotaciones, y procedemos de acuerdo con el [artículo 18](#), o con el [artículo 25](#), en el cual cuando se ha solicitado otro nuevo certificado tenemos la obligación de informarle a este escribano que está vigente el otro certificado, para lo cual se basta el folio real perfectamente bien, dándole las distintas anotaciones de certificados.

Es decir que fatalmente el segundo escribano se entera de la existencia del primer certificado sobre el cual estamos trabajando.

Todo esto es condicional; todo anda muy bien, pero lo que importa es que ese título, que teóricamente se origina dentro del plano de vigencia del certificado, llegue al registro, sea presentado y anotado en el diario, naturalmente en el momento oportuno, que será aquel que determine el propio interesado, porque el momento oportuno puede ser inoportuno. Por ejemplo, lo oportuno sería que entrara en cualquier momento de estos cuarenta y cinco días. Si eso sucede, la reserva de prioridad trabajó seriamente, y entonces esta constitucionalidad se cumple y los embargos son rebotados –digamos así– por la incompatibilidad. Pero, observen, no es porque exista un certificado, sino porque el acto se ha celebrado.

Muchos dicen que lo que está haciendo el certificado es cerrar el registro. Inexacto. El certificado no cierra el registro. El certificado condiciona el registro; lo que cierra el registro es la entrada del documento. No hay bloqueo registral, hasta que no se cumplan las condiciones del [artículo 17](#) de la ley. Esto no es bloqueo registral; esto es reserva de prioridad y nada más, muy semejante a lo que existe en otros países, como anotaciones preventivas –que también ésta lo es– y muy parecido a lo que están

pidiendo desesperadamente los españoles, para que no haya esa corrida hacia el registro a ver quién corre más y quién llega primero, es decir que sería más bien una cuestión de condiciones físicas, de quién corre más para poder ganar esta prioridad.

Pero, cuidado: Porque este estado de condicionalidad de éstos gravámenes, digamos así, pueden ser de otra manera. Si el título entra después de los 45 días, entonces los documentos anotados provisoriamente se transforman en inscripciones definitivas. Es decir, el embargo atraviesa la coraza de protección y penetra definitivamente en la anotación registral, tomando su lugar en forma definitiva.

Este es un caso en el cual el [2505](#) está actuando pleno, libre. Es decir, cuando se salen de la protección que establece la ley, evidentemente estamos en la prioridad simple, y por consiguiente, desde allí el efecto con respecto a terceros, desde el momento mismo en que en el libro diario se asentó el título, naturalmente fuera de los 45 días.

Se pregunta, generalmente, que pasó con el segundo certificado.

Estamos en el [artículo 3136](#), aplicado también al dominio. Es posible que este título, que hubiera tenido su origen en el segundo certificado, llegara con anterioridad al título originado en el primer certificado. Aquí juegan las prioridades que nacen del propio instrumento. Es decir, se está a la fecha de instrumentación. Si éste fuera anterior, ganará, en principio, la prioridad y aquel quedará relegado; o viceversa.

Pero está el principio de la buena fe, en el cual el Registro no puede entrar, pero que en definitiva pondrá las cosas en su lugar. Es evidente que el Registro es muy mecánico y no puede entrar en lo subjetivo (fondo de las cuestiones), pero las soluciones están dadas por lo que dice el mismo Vélez Sarsfield. El que actúa sobre este certificado, actúa con conocimiento de la situación creada y no puede ganar una situación en el Registro sobre esa base. La ganará si su instrumentación es anterior. Pero el [artículo 1051](#) resolverá el problema satisfactoriamente.

Ahora, existe otro problema. Supongamos que estamos en una situación libre, buena, aceptable, pero el título es observado. El título puede ser nulo y en ese caso la ley lo rechaza, o puede tener fallas subsanables, y entonces el Registro lo observa. En todo caso hay formas automáticas de inscripción provisoria o anotación, según corresponda, de acuerdo con los diversos actos.

Naturalmente, la inscripción provisoria se cuenta a partir del momento de la presentación del documento. ¡Cuidado con el ordenamiento diario! Observen ustedes el valor que tiene. A partir del momento de la presentación, la ley otorga un plazo, que

para la Capital es de 120 días. La ley nacional establece 180 días. Durante ese período se anota en forma provisional o se inscribe en forma provisional, según sea el derecho. Vienen entonces los problemas, porque durante ese período pueden entrar otra vez los embargos. Aquí vuelve a producirse el mismo juego; anotación o inscripción de todos estos derechos en forma condicional mientras subsista la inscripción provisoria.

El título, que fue presentado en este momento, es devuelto para su corrección. Si el título ingresa dentro del plazo de la inscripción provisoria, los embargos se van con la información al Juzgado, como corresponde de acuerdo con el [artículo 18](#). O puede suceder que el título llegue después del término de inscripción provisoria. En este caso, esta situación se revierte y se convierte en inscripción del embargo. De manera que todo está basado en la diligencia, no en la diligencia prusiana del sistema germánico, sino una diligencia atenuada. Hay que moverse dentro de ciertos plazos, bastante holgados, pero siempre con plazos.

La inscripción provisional admite prórrogas en circunstancias especiales. No siempre las fallas o las circunstancias que impiden la inscripción son originadas en el propio instrumentador o titular del derecho, sino en circunstancias extrañas. Generalmente las entidades oficiales de crédito tardan mucho para cancelar los créditos hipotecarios. A pesar de haberse depositado el importe de la deuda, la cancelación no llega al Registro; o producida la necesidad de levantar uno de estos embargos que ha obtenido prioridad, el proceso de levantamiento sea más lerdo que los plazos establecidos. Entonces, justificados estos extremos, el plazo de la inscripción provisional puede ser ampliado. Aun así, el interesado tiene siempre la posibilidad del recurso frente a la calificación hecha por el registrador. Y planteado este recurso, la inscripción provisional adquiere una prolongación en el tiempo hasta tanto el ente jurisdiccional correspondiente decida la cuestión. En ese momento se le da plazo para subsanar la falla, si la decisión del juez, de la Cámara o de la Corte es favorable al registrador, o en su caso se inscribe.

Esc. GHIARA<sup>25</sup>.- ¿Los embargos son trabados al primer transmitente?

Dr. SCOTTI<sup>26</sup>.- Sí, señor.

---

<sup>25</sup> Conrado GHIARA: Director del Registro de la Propiedad, 1ª Circunscripción, de la provincia de Santa Fe.

<sup>26</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

Esc. GHIARA<sup>27</sup>.- ¿Y los que entraron con respecto al título provisional?

Dr. SCOTTI<sup>28</sup>.- Son válidos.

Esc. GHIARA.- ¿Pese a la provisionalidad de la inscripción?

Dr. SCOTTI.- Sí, señor. La titularidad nueva en el Registro ya tiene trascendencia y publicidad, aunque fuera provisional, y el embargo entra sobre esa titularidad.

Esc. VÉLEZ FUNES<sup>29</sup>.- ¿Cómo se hace jugar la ampliación del certificado frente a los embargos condicionales?

Dr. SCOTTI.- No hay ampliación de certificados. La ley en ningún caso habla de ampliación de certificados. Tampoco puede encadenarse un certificado con otro. Cada certificado vale por sí y para sí. Si se llegara a pedir otro certificado para la misma operación, con ampliación aparente de éste, éste funciona independientemente. Vamos a suponer que este otro certificado ampliatorio empezara a trabajar aquí. Si hubiera un embargo en esta situación es recogido por este certificado nuevo. De ninguna manera hay protección ampliada.

Esc. VÉLEZ FUNES.- La solución que le hemos dado, que quizás pueda servir para los demás directores, es aceptar la ampliación del certificado sin modificar el término de validez del mismo. Quiere decir que durante el término de vigencia puede ser ampliado, porque se ha olvidado de pedir inhibición, etc.

Dr. SCOTTI.- Sería una rectificación, pero no una ampliación. Se tomará como nuevo certificado, en todo caso, vencido el plazo de validez.

Sobre este aspecto hay un trabajo del escribano Fontbona que ustedes pueden solicitar<sup>30</sup>.

Quería referirme ahora a un tema último, el problema de la ampliación del plazo de las hipotecas. He notado con cierto temor la interpretación que se ha dado en general en los registros del interior a la modificación del [Código Civil](#) en cuanto a la modificación del plazo de 10 a 20 años. Muchos registros, entendiendo que con esto

---

<sup>27</sup> Conrado GHIARA: Director del Registro de la Propiedad, 1ª Circunscripción, de la provincia de Santa Fe.

<sup>28</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>29</sup> Ignacio VÉLEZ FUNES: Director del Registro General de la provincia de Córdoba.

<sup>30</sup> FONTBONA, Francisco I.J. Estudio de cuestiones : Principio de publicidad. Las llamadas ampliaciones o actualizaciones de certificaciones. **EN**: Revista del Notariado, año 74, N° 716, marzo-abril de 1971, p. 655

han quedado ampliadas las hipotecas inscriptas con anterioridad al primero de julio, las han llevado automáticamente a 20 años. Entiendo que, de acuerdo con el [artículo 3°](#) de la [Ley 17.711](#) esto no es así; el artículo se refiere a las nuevas inscripciones, posteriores al primero de julio.

Esc. VÉLEZ FUNES<sup>31</sup>.- Los miembros del Instituto de Derecho Real de Córdoba sostienen que todas las hipotecas que no han prescrito antes del 30 de junio pasan a tener el plazo de la [Ley 17.711](#). Se basa en el [artículo 4051](#) del [Código Civil](#).

Dr. SCOTTI<sup>32</sup>.- Tenemos la suerte de contar entre nosotros con dos profesores de derechos reales, que podrán opinar sobre el tema.

Dr. BUSTAMANTE ALSINA<sup>33</sup>.- Discrepo con el Dr. Scotti acerca de la aplicación de la nueva modificación del [Código Civil](#). Creo que se debe aplicar aún a las hipotecas inscriptas con anterioridad. El [artículo 3°](#) de la [Ley 17.711](#) establece que a partir de la entrada en vigencia de esa disposición, las leyes se aplicarán aún a las consecuencias de los hechos jurídicos existentes.

El principio general es que la ley no tiene efecto retroactivo, que se aplica a los hechos futuros; pero eso no quiere decir que no se aplique a consecuencias de hechos ya constituidos, mientras no se violen principios como la garantía constitucional del derecho de propiedad. Ese es el sentido del [artículo 3°](#) citado, inspirado, por otra parte, en la recomendación del [III Congreso Nacional de Derecho Civil](#), celebrado en 1961, cuyo sentido, a su vez, surge de la lectura de las actas respectivas.

Si hay una relación y situación jurídica existente al tiempo en que entra en vigencia la ley, debe aplicarse a las consecuencias de esa situación jurídica. O sea, que si hay una inscripción hecha con anterioridad, la consecuencia que significa mantener la preferencia para el acreedor que ha inscripto subsiste durante el término de 20 años; es decir, si ya tiene, por ejemplo 7 años, habrá que computar los años que faltan hasta 20. Naturalmente, si al tiempo de dictarse la modificación la inscripción ha caducado, ya no rige esto.

---

<sup>31</sup> Ignacio VÉLEZ FUNES: Director del Registro General de la provincia de Córdoba.

<sup>32</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>33</sup> Jorge Horacio BUSTAMANTE ALSINA: Representante del Colegio de Abogados de la Ciudad de Buenos Aires.

El criterio es que la ley debe tener el mayor ámbito de aplicación posible, a pesar del principio de irretroactividad. Cuando se dicta una ley se supone que es mejor que la anterior a la cual modifica. Entonces, en buena técnica jurídica se entiende a que tenga el mayor ámbito de aplicación, no sólo para el futuro, sino también, en alguna medida, para los hechos anteriores. Así la parte final del artículo citado expresa que se aplica también a los contratos en curso de ejecución. Las leyes supletorias no son aplicables en este caso, pero sí las leyes imperativas.

En concreto, me parece que no se puede interpretar el [artículo 3°](#) en sentido muy estricto en cuanto a que no se refiere a los hechos que se produjeron con anterioridad. Creo que el expuesto es el sentido que ha querido dársele, conforme a su fuente, el [Congreso de Derecho Civil](#), donde justamente la ponencia del doctor Borda, en ese sentido, prevaleció sobre la recomendación del Congreso.

Esc. CATELLI<sup>34</sup>.- ¿Con respecto a las inscripciones con un régimen particular inscriptas en plazo, como deberán interpretarse?

Dr. SCOTTI<sup>35</sup>.- Nosotros seguimos el mismo criterio. Las que se inscribieron con un régimen particular, siguen con ese régimen particular.

Esc. ANTÚNEZ<sup>36</sup>.- Si no fuera abusar del doctor Bustamante Alsina, quisiera nos diera una explicación muy breve sobre la situación y la relación jurídica, mencionadas en el [artículo 3°](#).

Dr. BUSTAMANTE ALSINA<sup>37</sup>.- Es muy difícil poder exponerlo, pero diré que las normas jurídicas tienen ciertos presupuestos de hecho que producidos determinan consecuencias jurídicas. Llevan un presupuesto normativo fáctico que, realizado, deriva en consecuencias jurídicas. Por ejemplo, el contrato determina obligaciones siempre que las partes se pongan de acuerdo acerca de un determinado objeto; si las partes realizan ese acto jurídico, se ha dado el presupuesto normativo y derivan de ahí las consecuencias jurídicas. Si se han puesto de acuerdo respecto de una declaración de voluntad común destinada a producir efectos jurídicos, ya derivan las consecuencias jurídicas. Lo mismo pasaría en el caso de la sucesión hereditaria: hay

---

<sup>34</sup> Carlos E. CATELLI: Director del Registro de la Propiedad, 2ª circunscripción, de la provincia de Santa Fe.

<sup>35</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>36</sup> Okia B. ANTÚNEZ: Representante de la Asesoría General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires.

<sup>37</sup> Jorge Horacio BUSTAMANTE ALSINA: Representante del Colegio de Abogados de la Ciudad de Buenos Aires.

una vocación hereditaria que la ley determina, de acuerdo con el grado de parentesco. Ya hay uno de los presupuestos, que es la relación; el otro presupuesto sería que fallezca la persona titular de los bienes, Hay, entonces, una situación jurídica que determina consecuencias jurídicas que no se pueden alterar.

Como he dicho, en presencia del hecho, mientras no se viole la garantía constitucional del derecho de propiedad, el ámbito de aplicación de la ley tiene que ser lo más amplio posible. Las leyes no se aplican retroactivamente, pero eso no significa que se apliquen sólo a los hechos futuros.

Ese es el sentido que se da al artículo que estamos leyendo. Hay una situación jurídica existente, y si se proyectan consecuencias jurídicas, la ley las va a afectar. Lo mismo que ciertos contratos que ya están produciendo determinados efectos. Entonces, habrá que sujetar a la nueva ley los efectos del contrato que está en marcha.

Dr. SCOTTI<sup>38</sup>.- Tengo algunas dudas. No considero que se trate de consecuencias sino que es el derecho real constituido en toda su fisonomía.

Dr. BUSTAMANTE ALSINA<sup>39</sup>.- Pero tiene consecuencias. Siempre hablando de hipotecas, desde el momento que se inscribe el derecho real de hipoteca, adquiere la plenitud de su valor. En una hipoteca constituida, mi deudor no tiene otra garantía que la prenda común que es su patrimonio. Pero tendrá recién la seguridad cuando se inscriba la hipoteca. Frente a terceros, yo, acreedor hipotecario, tengo una situación jurídica, que es plena de efectos jurídicos. Yo tengo el *jus preferend<sup>40</sup>* y el *jus perseguend<sup>41</sup>*. Antes no lo tengo. Estos efectos, a mi juicio, no son alterados en este momento, aún con la modificación del [Código Civil](#). Esos efectos van a subsistir para la nueva ley, extendiendo los efectos hasta los veinte años.

Dr. DEL FRATE AYARZA<sup>42</sup>.- ¿Y la lesión que se produce en el patrimonio del deudor al ampliar el plazo a veinte años?

Dr. BUSTAMANTE ALSINA.- Ya estamos entrando en qué medida se lesiona la garantía constitucional.

---

<sup>38</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>39</sup> Jorge Horacio BUSTAMANTE ALSINA: Representante del Colegio de Abogados de la Ciudad de Buenos Aires.

<sup>40</sup> Derecho de preferencia frente a otro derecho real o personal cuya oponibilidad sea posterior.

<sup>41</sup> Derecho a perseguir la cosa en poder de quien se encuentre.

<sup>42</sup> Edmundo P. DEL FRATE AYARZA: Representante del Colegio de Abogados de la Provincia de Buenos Aires.

Dr. DEL FRATE AYARZA<sup>43</sup>.- Hay una lesión civil, que incluso está normada por el nuevo [Código Civil](#).

Dr. BUSTAMANTE ALSINA<sup>44</sup>.- El acreedor, aún sin consentimiento del deudor, puede reinscribir su hipoteca. No se puede considerar lesionado en su derecho, ya que la hipoteca puede subsistir en todo el tiempo en que no se extingue.

Dr. SCOTTI<sup>45</sup>.- El deudor tiene una sola salida: pagar.

Desearíamos que pensáramos en otro sentido. Los Registros de la Propiedad están cargados de asientos hipotecarios. Vamos a ver si encontramos una salida a este problema.

Dr. BUSTAMANTE ALSINA.- Las soluciones que doy son de orden jurídico.

Dr. SCOTTI.- No se imaginan lo que perjudica a los Registros esta prórroga a veinte años.

Dr. BUSTAMANTE ALSINA.- Estos aspectos prácticos deben ser contemplados en una política legislativa que alivie la situación de los Registros. Pero si las leyes están vigentes, deben ser aplicadas.

Dr. SCOTTI.- Bien, señores: es la hora de poner fin a esta reunión.

Es la hora 12 y 20.

---

<sup>43</sup> Edmundo P. DEL FRATE AYARZA: Representante del Colegio de Abogados de la Provincia de Buenos Aires.

<sup>44</sup> Jorge Horacio BUSTAMANTE ALSINA: Representante del Colegio de Abogados de la Ciudad de Buenos Aires.

<sup>45</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.



**TERCERA CLASE**  
**ALBERTO FEDERICO RUIZ DE ERENCHUN**  
**PRINCIPIOS DE LEGALIDAD Y LEGITIMIDAD. CALIFICACIÓN:**  
**PROCEDIMIENTOS. PLAZOS. RECURSOS**

En la ciudad de Buenos Aires, en la sede del Colegio de Escribanos, a los veintisiete días del mes de agosto de mil novecientos sesenta y ocho, siendo la hora 15 y 45 dice el

Sr. PRESIDENTE (Scotti)<sup>46</sup>.- Continúa la V Reunión de Directores con una clase especial referente al punto 3° del temario: Principios de legalidad y legitimidad. Calificación: procedimientos. Plazos. Recursos.

Terminada esta clase se abrirá el plenario en el que se analizarán los tres puntos tratados en el día de hoy.

Dr. RUIZ DE ERENCHUN<sup>47</sup>.- En primer lugar, quiero hacer llegar un saludo especial a los colegas reunidos en esta Asamblea, que, como en años anteriores, tiene por principal preocupación encontrar soluciones y respuestas a los múltiples problemas que la registración inmobiliaria acarrea diariamente. Asimismo, la inquietud siempre permanente de ubicar conceptualmente nuestros temas de derecho dentro de lo que la ciencia y el derecho puede ser. De esa manera, expreso también mi agradecimiento por la especial designación de que he sido objeto para tratar estos problemas.

El primer punto que debemos tratar es el principio de legalidad. La legalidad exige que nosotros ubiquemos no sólo este tema sino todos los demás del derecho dentro de lo que conceptualmente es un ordenamiento jurídico. Se ha dicho mucho y siempre está presente, no es discutido ya que es uno de los tantos presupuestos de nuestra ciencia, que hay una plenitud hermética en nuestro ordenamiento jurídico, o sea, que la leyes no están solas en un país, en una nación, ni están entrelazadas

---

<sup>46</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>47</sup> Alberto Federico RUIZ DE ERENCHUN: Representante del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal.

parcialmente, sino que están referidas todas a un principio que las unifica y coordina, de modo que de esa norma jurídica fundamental derivan todas las siguientes.

Esa plenitud también se manifiesta en el ordenamiento jurídico que parcializado tienen los registros. Esa integración por parte de las normas que nos preocupan del ordenamiento jurídico total nos obliga a sentar una primera premisa, que es la existencia de una norma jurídica fundamental. Y esto, que podría parecer un mero desarrollo teórico no es tal porque como escuchamos ayer, hay registros que no dependen del poder administrador provincial sino de ordenamiento de tipo jurisdiccional, o sea, de Cámaras, de Cortes, etc. y puede llamarse a engaño el observador desprevenido que supone, como me pareció escuchar ayer, que en aquellos registros en los que la dependencia es del poder jurisdiccional no hay contencioso registral. Les anticipo que pienso que no tiene nada que ver. El acto administrativo puede darse en la sede jurisdiccional como en la sede administrativa “*stricto sensu*”<sup>48</sup>.

La primera premisa debe ser la existencia de una norma jurídica fundamental, que nos señala que en nuestro país existe una división clásica, por lo que la trilogía representa, en cuanto a los poderes: existe una función administrativa, una función jurisdiccional y una función legislativa. No interesa quién sea el poder, la persona o el funcionario que la ejerza. No interesa tampoco, que por transformación de un Estado, por búsqueda de nuevas estructuras lleguemos a la centralización de las tres funciones en mismo poder. En la historia de los Estados, a través de todo lo que podemos decir en lo que respecta a organización política, podemos separar las tres funciones. Ese es uno de los principios que debemos tener en consideración: el de la división de las funciones.

De allí deriva un principio que en lo que en nuestro ordenamiento jurídico está plasmado en el [artículo 31](#) de la [Constitución Nacional](#), o sea, la supremacía de la ley y no es antojadiza. No existe el acto arbitrario como tampoco existe el acto constitucional. Si se dan en la realidad están previstos en el ordenamiento jurídico positivo los arbitrios para llegar a subsanar esos inconvenientes. Esos arbitrios, tema que no es el que nos preocupa, son los recursos previstos para cada uno de los casos. Pero vaya dicho esto para irlos ilustrando en el sentido de que la plenitud hermética es un presupuesto demostrable.

---

<sup>48</sup> Locución latina que significa *en sentido estricto*.

En cuanto a nuestro ordenamiento, tenemos un artículo de la [Constitución Nacional](#) que se ocupa de la supremacía de la ley, el [31](#), principio del cual se deriva lo siguiente: No puede existir por lo tanto, ningún acto administrativo, legislativo o judicial que no derive de una norma superior y dentro del marco previsto en la norma superior. Deben tener presente esto porque cuando se habla de calificación de los títulos puede haber algún notario o funcionario público preocupado por los límites de la calificación registral.

La calificación registral –así como anticipo– no es sino un acto administrativo o jurisdiccional, según sea la sede y el funcionario de quien dependa esa actividad. Pero no es más que un acto que se debe ajustar a los lineamientos que tiene previsto en la norma superior, en nuestro caso en la ley de registro.

De modo entonces que aquí hemos llegado a tener otro asidero, para utilizar más adelante en lo que hemos de desarrollar.

Lo que hace a los supuestos científicos no debe preocupar al auditorio como si se recargara la exposición en aspectos doctrinarios, puesto que tenemos la obligación como hombres de derecho, de saber por qué vamos a llegar a sostener una tesis.

En lo que hace a la necesidad de tener que sostener un fundamento, encuentro el fundamento de la exposición que voy a hacer en estos apotemas fundamentales: la plenitud del ordenamiento, la división de las funciones y la necesidad lógica jurídica. Además, la necesidad real, que no es una mera cuestión lógica de que se respete la ley, sino que el funcionario debe ajustar su proceder, sus medidas a lo que la ley dispone.

Ese es entonces el primer tema que nos va a preocupar: el principio de legalidad.

No escapa al principio de legalidad estas notas. El principio de legalidad no es una novedad de los hipotecaristas españoles, como no es una novedad de los administrativistas, ni es una exclusividad de unos y otros. El principio de legalidad es sí, una aplicación que han hecho los teóricos del derecho registral de estos otros principios generales; no son distintos, son los mismos, pero en un terreno específico circunscripto, o sea que cuando hablamos de legalidad, es la misma legalidad en el acto administrativo que la legalidad en el acto legislativo, que la legalidad en el acto jurisdiccional. La legalidad no es sino el procedimiento ceñido y un resultado obtenido de acuerdo a los fines previstos por la ley o norma superior.

De allí que el procedimiento que lleva a cabo en la etapa de análisis cualquier registrador, cuando le llega a su mesa de entradas un documento, cuando pasa luego de haberse hecho el asiento en el libro diario, a manos de otro funcionario, que está a la espalda de ese funcionario, sentado en un humilde sillón o en un sencillo bureau, y de allí pasa a otro, que a su vez lo va a remitir al departamento correspondiente, toda esa mecánica que nos parece una cosa aburrida de todos los días, tiene la explicación dentro de este punto de vista. No es sino la aplicación y el andamio, o sea el hacer la legalidad todos diariamente.

De allí la calificación –uno de los temas que debemos tocar más adelante– no sea sino el derivado más legítimo, más pleno, más claro, de la aplicación del principio de legalidad en el registro.

Cuando llegue, entonces, un documento; ¿qué hemos de hacer? Analizar las formas. Esas formas, esas apariencias. De allí que sea necesario tomar la [Ley 17.801](#), que es el tema que nos preocupa, y advertir que existen muchos artículos en los cuales deben ser observadas al pie de la letra, –de lo contrario, caeremos en un acto ilegítimo– las prescripciones que la ley trae.

Existen en los artículos elementos que observar en los números [2](#), [3](#), [5](#), [8](#), [15](#), [17](#), [18](#). Toda la ley es una expresión de deseos. Esos tal vez son los más importantes en lo que hace a circunscribir el tema de la calificación. Pero toda la ley debe ser observada.

Por ello que si a algún registro de provincia se le plantea la siguiente situación: que hay una contradicción con un documento que entró, un embargo que entró, la solución va a estar dada por la ley, en la medida en que se hayan cumplido las prescripciones de la ley. Puesto que si no el acto administrativo que se produjera o la solución que se dé al caso, tal vez no sea muy feliz, y llegado el caso al tribunal superior que tiene que decidir la cuestión, el fallo que recaiga de ese tribunal superior puede revocar el acto administrativo o el acto jurisdiccional que haya motivado esa denegatoria.

Por ello hay necesidad de dar algún concepto jurídico de legalidad. Un concepto jurídico que traía elaborado para el auditorio era el siguiente, si se me permite: Los conceptos jurídicos, como unidades mentales constituidas, tienen validez en todo el terreno comprendido por la ciencia. La legalidad también tiene, dentro del terreno registral, la misma validez, la misma extensión que en el orden técnico general. Pero

hay un fundamento para que esa legalidad funcione. Es la necesaria adecuación a nuestra temática, sin considerar distintos enunciados de los conceptuales generales.

La legalidad es un principio lógico jurídico que postula la supremacía de la ley, pura y simplemente. Pero he aquí que según sea en el ámbito administrativo, judicial o legislativo, va a tener distinta manifestación.

Es necesario, entonces, que el registrador comprenda y se integre con esa noción; que tenga presente que cada acto que vaya a producir debe ceñirse a cada uno de los presupuestos previstos por la ley. Cuando se va al libro diario, cuando se va a la inscripción precedente, cuando se analizan los asientos marginales, cuando se comprueba la concordancia entre adquirentes y transmitentes, la capacidad del disponente, desde el punto de vista cartular, la situación jurídica negocial, si se ajusta a la ley o sea si es un negocio lícito.

Supongo que no existe un registrador que pueda tomar razón de una escritura de compraventa donde la misma escritura diga que la compraventa se realiza en virtud de que a cambio de la casa el comprador le entrega una hija al vendedor.

De manera que no es de temer que exista calificación de negocio jurídico.

La causa ilícita está prohibida por el [953](#) y otros artículos de nuestro [Código Civil](#), y sigue siendo prohibida para todos; no sólo es prohibida para el notario ni para el vendedor. Es prohibida para todos.

De allí que el concepto de legalidad sea aparentemente una noción teórica, pero antes que nada es una verdadera realidad diaria en todos los registros. No es sino, por lo tanto, el ceñirse a producir el acto correctamente.

Tengan ustedes suficientemente claro que si algún día se produce en el registro que ustedes dirigen una situación en la que no se ajusten al procedimiento previsto en la [Ley 17.801](#), de seguro que en la alzada o en el recurso, esa decisión va a ser revocada.

Nosotros, en la pequeña experiencia de la provincia de Buenos Aires, ya tenemos casos. No entramos a valorar los méritos que ha tenido el Superior al decidir en pro o en contra. Pero demos el ejemplo. Esto es una realidad; no es un planteo teórico.

Cuando esto se empiece a manejar, como ya se está comenzando, no como una novedad de teóricos, sino como una cuestión práctica que se da en la realidad, cuando los casos se planteen ante la Corte, los juzgados o las instancias a las que se tenga

que recurrir, como ha sucedido en la provincia de Buenos Aires, se tendrá que ir a las citas del doctor Scotti o del doctor Falbo. Todo esto que estamos haciendo no es nada más que un anticipo que esas instancias administrativas superiores van a tener que hacer. Este análisis, este replanteo se lo tendrán que hacer, porque de lo contrario no habrá una solución ajustada al derecho registral.

Otro de los principios, junto al de legalidad, es el de la legitimidad.

He dejado el análisis de los casos y ejemplos dentro de la ley, de la legalidad, para más tarde.

La legitimidad es un principio, es un concepto genérico que señala o indica oponibilidad y validez plena en un acto, autoridad o documento.

Cuando este acto, autoridad o documento tienen por sí, de acuerdo con las formas y contenido, oponibilidad y validez plena, estamos frente a una manifestación de legitimidad.

La legitimidad puede estar originada en muy diversas causas. La legitimidad negocial en nuestro derecho, por ejemplo, nace en materia escrituraria en el momento en que el funcionario público autoriza el acto, autoriza las voluntades contratantes. En otro aspecto, en una sentencia, está dada cuando la sentencia se dicta en un procedimiento en que se han llenado las etapas que deben llenarse; cuando se ha llegado al momento de dictar sentencia, y el juez la produce y la firma. Ese documento por sí presenta características, una vez firme, de oponibilidad y de validez plena.

En cambio, hay en nuestro derecho actos que no tienen por sí oponibilidad y validez plena. Los instrumentos privados, no siendo entre las partes, ante terceros nada prueban. Las voluntades expresadas individualmente tampoco tienen por sí validez plena y oponibilidad.

¿Qué requieren esos actos y documentos que no tienen estas dotes, para que haya legitimidad? Requieren la intervención de un funcionario, o la intervención de una etapa especial.

En lo que hace a la actividad registral, la legitimidad es un tema específico. He explicado esto como cosa genérica. En el Registro, es el efecto jurídico registral, en el cual se reviste de presunción de verdad, *juris et de jure*<sup>49</sup>, a un asiento producido ajustándose al principio de legalidad, dentro de los Registros que dan estos efectos especiales a estos asientos. No todos los Registros producen como efecto la

---

<sup>49</sup> Locución latina que significa *de derecho y por derecho*, que no admite prueba en contrario.

legitimidad. Nuestros anteriores registros, en lo relativo al asiento mismo, el asiento estaba provisto de legitimidad. No se probaba que el adquirente era Juan y el transmitente Pedro, porque únicamente estaba provisto de legitimidad plena el documento que había dado origen, es decir, la escritura; y nosotros sabemos, a través de la práctica del Registro, que muchas veces la minuta que acompaña a la escritura no se ajustaba al testimonio. Cuántas veces sucede que está como adquirente el transmitente o la inversa. O sucede que la transmisión está hecha a favor de Juan José López y el adquirente se llama Juan Pablo López. Evidentemente, no son las mismas personas.

En aquellos Registros donde la inscripción produce el efecto de legitimar al titular, una vez producida la inscripción se presume *juris et de jure* que el titular es el que está en el asiento.

Nuestra obligación es ver en el sistema actual, en qué medida hay legitimidad, en qué medida está legislado este principio. Yo entiendo que con la reforma del [artículo 2505](#) del [Código Civil](#), se ha dado lugar a que se ponga en duda si existe o no, a raíz de esto, un Registro legitimador. Si nosotros seguimos teniendo, a pesar de esta ley, un Registro que no es legitimador, vamos a tener entonces expeditas las mismas vías que anteriormente para impugnar los asientos del Registro. Vamos a tener todo lo que se refiere a modificación de asientos como meras constancias formales. Entonces, no vamos a tener lo que se ha dado en llamar la protección de la fe pública que emerge de los asientos registrales. No vamos a tener el principio de exactitud que tienen los otros Registros.

Yo entiendo que, a la luz de la reforma del [Código Civil](#), la transmisión del dominio se adquiere ahora mediante la escritura, la tradición y la inscripción. De manera que si el legislador ha dicho que, a pesar de la reforma, no se modifica el sistema traslativo de escritura y tradición, o sea, título y modo, quiere decir que esto viene a ser un modo más.

Vamos al ejemplo del pizarrón. Modo y título teníamos antes. Decíamos que el modo se manifestaba por la tradición en materia de inmuebles; y decíamos que el título en inmuebles, de acuerdo con el juego de las disposiciones legales, era posible traducirlo por medio de la escritura. Ahora el legislador ha modificado y ha agregado la inscripción en ese artículo que acabamos de citar. ¿Es un elemento más o se superponen? ¿Qué opinan los Directores? ¿Es un elemento más? ¿El Registro será constitutivo o integrador? ¿Qué opina el escribano Fontbona?

Esc. FONTBONA<sup>50</sup>.- Es integrador.

Dr. RUIZ de ERENCHUN<sup>51</sup>.- ¿Qué produce esta inscripción en la realidad? Cuando un título está inscripto, decimos que surge un asiento. Estamos hablando de legitimidad. Decimos que cuando ese asiento produce efectos que indican *juris et de jure*<sup>52</sup> al titular propietario, estamos en un Registro que es sustantivo. Quiero decir que el asiento en cierto tipo de Registros produce una presunción que se llama de legitimidad plena, conjugada con la exactitud y con la integridad, y entonces se convierte en registro de fe pública.

El otro tipo de registro es de oponibilidad. Resiste la acción de terceros. Sin que por ello se esté, al modificar el asiento, modificando la titularidad. En el caso de Juan José y Juan Pablo López, resiste que se venga a modificar en el testimonio y no pasa nada.

Nuestro sistema, en cambio, a raíz de la sanción de la [Ley 17.801](#), que en su [artículo 2°](#) expresa que, de acuerdo con los artículos respectivos del [Código Civil](#), las inscripciones podrán producir publicidad y oponibilidad a terceros, ha venido a plantear un gran interrogante. De acuerdo con la opinión del doctor Alberto Molinario –opinión que fue vertida bajo el régimen anterior– de acuerdo a la oponibilidad que prevén las leyes provinciales para el caso de que no se inscribieran, la inscripción era cointegradora del derecho real.

Aquí tenemos que ir a la esencia del asunto. Si un título no está inscripto, ahora la pena es que no se puede oponer, y entonces no hay derecho real, porque, por definición, el derecho real es oponible *erga omnes*<sup>53</sup>. Entonces, ha dejado de ser una cuestión formal la inscripción; tiene su importancia. Y ahora sucede que la importancia –y esto interesa mucho al notariado– está dada en cuanto al derecho y no al título, o sea, en cuanto a la escritura, o sea, en cuanto a la perfección del acto y el contrato. El acto y el contrato son válidos; tienen efecto; pueden ser opuestos a una litis; no creo que puedan ser opuestos en una reivindicación, pero tienen presunción de verdad como cualquier otro instrumento público, aunque no esté inscripto. Porque lo contrario es sostener algo absurdo: que a raíz de esta modificación de la ley ha sido modificado

---

<sup>50</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

<sup>51</sup> Alberto Federico RUIZ DE ERENCHUN: Representante del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal.

<sup>52</sup> Locución latina que significa *de derecho y por derecho*, que no admite prueba en contrario.

<sup>53</sup> Locución latina cuyo significado es *para o frente a todos*.

el principio general que sobre instrumentos públicos tenemos legislado en el [Código Civil](#).

Amparados en esa reflexión, me inclino a sostener que la inscripción que ha legislado la [Ley 17.801](#) es cointegradora del derecho real. Para que nazca el derecho real no sólo hay que tener título y modo, sino también inscripción. Y esa inscripción tiene que ser hecha sobre la base de un documento que sea inscribible. Esto, que parece una redundancia, no es sino explicar que en los registros no se inscriben ballenas...

Ustedes saben –se habrán enterado con sorpresa– que en nuestro Registro encontramos una cesión inscrita de un crédito hipotecario de un campo que no tenía nada que ver en definitiva con ese crédito. El Banco de la Provincia de Buenos Aires había resultado cesionario de un crédito hipotecario de un campo que no tenía nada que ver con la hipoteca a que se hacía alusión en el testimonio. Además de eso, se había hecho la escritura sin certificado de vigencia del crédito hipotecario, cosa que es muy común en esta materia, y por lo tanto un funcionario público había otorgado, con todas las apariencias de legalidad, un instrumento que llegó al Registro, se inscribió –no me pregunten como– y se produjo un asiento que tenía toda la apariencia de correcto.

Para que los títulos sean registrables hay que extremar el análisis, no por un mero formalismo, sino por un ajuste, porque vamos en camino hacia un registro técnicamente perfecto. Porque yo pienso que ésta, como cualquier otra institución, tiene que evolucionar. Esto no debe ser más que una etapa intermedia. Los registros del interior sabrán comprenderlo; esto para ellos puede representar una etapa intermedia que les exige un esfuerzo, pero no se olvide que la unidad en materia de nuestro Derecho Civil exige una ley de este tipo; exige que el procedimiento sea el mismo en todas las provincias; que los efectos sean los mismos.

Entonces, ahora no hay título inscribible en condiciones que no sean de legalidad. Un documento de un derecho que no sea inscribible no puede inscribirse. Un documento de un derecho que esté mal preparado o autorizado, que tenga defectos formales, no puede inscribirse.

Un título se inscribe porque en la ley de fondo está el principio de legalidad, y el resultado de algo hecho en base a la legalidad o de un asiento producido en base al principio de legalidad, en cuanto a los registros produce una resultante que se llama, por lo menos provisoriamente, principio de legitimidad.

Ustedes me dirán que entonces hay una petición de principio, porque yo sostuve que no tenemos un registro legitimador y ahora digo que el asiento y hecho en base a todo esto que hemos analizado va a producir legitimidad. Pero no es así. Lo que sucede es que hay esquemas conceptuales muy rígidos –tanto en el español como en el alemán–, y de tanta rigidez que, cuando alguien hace una ley intermedia o cuando se legisla con un tinte no tan agudo, entonces se sostiene que como no está legislado de acuerdo con los cánones más estrictos de ese tipo de registro, no hay en nuestros registros legitimidad.

Yo sostengo que la hay; no en la misma manera, pero hay legitimidad. Vamos a dar algunos ejemplos. Nuestra ley de registro dice en el [artículo 22](#): “*La plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos y la libertad de disposición, sólo podrá acreditarse con relación a terceros por las certificaciones a que se refieren los artículos siguientes*”. Yo pregunto: ¿esto no es acaso una manifestación de la legitimación que se produce por un asiento? Se legitima en alguna medida, puesto que de lo contrario este principio del [artículo 22](#) no tendría sentido. Si se puede demostrar la titularidad por un medio que no sean las constancias del registro, quiere decir que el asiento del registro no tiene ningún efecto. Pero, ahora tenemos una ley nacional. Quiero decir, entonces, que hay legitimidad en nuestra ley.

Independientemente del parecer de cada uno de ustedes, estos son los puntos de vista que tengo en cuanto a legalidad y legitimidad. En cuanto a la oponibilidad, también podemos decir que si un registro crea oponibilidad está legitimando. Voy a agregar que no en el mismo sentido que *juris et de jure*<sup>54</sup> lo hacen los registros alemanes, pero sí con una escala intermedia admite pruebas de otro tipo que no sean sólo éstas, como por ejemplo la del testimonio correspondiente. Como acabo de decir, el testimonio no pierde su validez como instrumento público y por lo tanto es oponible en la medida en que puede ser exhibido ante terceros.

Ahora he de ocuparme de la calificación. La calificación registral es el resultado del análisis de las peticiones concretas llegadas al registro. Dicho así en forma genérica podría parecer que la calificación simplemente es el resultado final. En verdad, calificación es todo acto que realiza el sujeto registrador frente a un documento que intenta ser inscripto. Es calificación lo que hace quien recibe en mesa de entradas y también es calificación quien le da salida en mesa de entradas. En materia de oficios y documentos privados que por leyes especiales se inscriben en el registro, sucede lo mismo.

---

<sup>54</sup> Locución latina que significa *de derecho y por derecho*, que no admite prueba en contrario.

¿Qué es la calificación si es todo eso? Una noción tan genérica no puede circunscribirse. La calificación desde el punto de vista estricto no es sino la aplicación concreta del principio de legalidad en los registros conjugada con la actividad del registrador.

Si la actividad del registrador traduce el principio de legalidad estamos frente a una calificación correcta. Este tema, aparte de dar lugar a muchas diferencias de criterio, sobre todo porque en el mensaje que representa a lo que se puede considerar la *mens legis*<sup>55</sup> o sea, lo que pensó el espíritu de la ley, se señala que una de las materias que ha quedado legislada es la calificación registral, puesto que se han determinado los límites en forma precisa.

Yo abro un interrogante. Voy a leer los textos de las disposiciones que entiendo son de aplicación necesaria en el momento en que cualquier registrador tenga a su cargo una toma de razón.

En primer lugar, el [artículo 2°](#) de la ley impone la obligación al registrador de que se trate de un documento, ya que dice “...*en los mencionados registros se inscribirán o anotarán, según corresponda, los siguientes documentos...*” ¿Quién tiene en sus manos la facultad de juzgar si se trata de un documento inscribible o anotable? Naturalmente, que si llevo una escritura en papel común a los registros de Santa Fe o de Tucumán no le van a dar entrada. Y si lo hacen la habrán de devolver observada. Hay una facultad de análisis, guste o no, se entienda o no y dentro del ámbito que corresponda puramente al registrador.

¿Cuáles son los límites? La ley dice expresamente que el documento deberá tener por objeto constituir, transmitir, declarar, modificar o extinguir derechos reales sobre inmuebles. A ustedes les puede llegar una escritura en que las partes se ponen de acuerdo para transmitir, por ejemplo, automotores. ¿O no han visto nunca una compra de automotores en una compraventa? En los casos típicos de disolución de sociedad suelen llegar al registro escrituras en que se dice que se vende el automotor número tal. Quiere decir que si toman razón de esa transmisión, van a dejar de lado la transmisión del automotor.

Cuando Montesquieu en su famosa polémica afirma que la sentencia no era sino la mera aplicación silogística de una premisa mayor a una premisa menor estaba sosteniendo algo que con el tiempo fue totalmente superado. A nadie le escapa hoy en día que la ciencia del derecho no sostiene en manera alguna que es un silogismo. La

---

<sup>55</sup> Locución latina que significa *espíritu de la ley*.

etapa del silogismo judicial murió con la interpretación gramatical de la ley. La interpretación de la ley ha registrado múltiples técnicas y sistemas que a la luz de los estudios de nuestra filosofía moderna sostiene que debe haber un método especial de interpretación y conocimiento. Todo lo que sea abocarse a interpretar una ley es conocer por comprensión el sentido mentado en una norma. Cuando se conoce por comprensión no es como cuando se explica. Hay un conocido ejemplo que puede servir de ilustración.

Las tablas matemáticas del dos o del tres explican que dos por tres es seis y dos por cuatro es ocho y por más que uno se lo transmita a otro, siempre va a seguir siendo seis u ocho. Distinto es cuando se interpreta una pieza de música; no es lo mismo que la interprete uno que otro, porque una cosa son los objetos matemáticos y otra muy distinta, los culturales. Lo que llega al Registro son también objetos culturales.

En el conocimiento por comprensión de estos objetos debe haber un conocimiento integrado con el sentido del otro. La interpretación de normas registrales de la calificación de la ley no puede ser una cosa muy simple. Debe ajustarse a lo que prevé la ley, con el sentido que le imprime la propia ley. Cuando sostengo que hay juzgamiento, que hay conocimiento del negocio jurídico se le debe dar a esta expresión mía el justo límite dentro del cual lo vierto. No digo que debe irse a juzgar lo que hace el escribano o el juez, si la sentencia es justa o no, si el negocio jurídico debió otorgarse o no. Lo que sí afirmo es que es irrenunciable el análisis del documento.

Por eso, cuando habla ya concretamente de la calificación, queriendo dar una definición, el [artículo 8°](#) de la [Ley 17.801](#) dice así: *“El Registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite, ateniéndose a lo que resultare de ello y de los asientos respectivos”*.

No se trata de la forma exterior del documento, porque si hubiera querido decirlo, no tendría sentido que la ley expresara “ateniéndose a lo que resultare de ello y de los asientos respectivos”. Sería una contradicción. Bastaría comprobar que se trata de una escritura para inscribirla.

Nosotros tenemos la obligación de ir preparando registros que sean exactos, para que pueda llegarse al principio de la exactitud y de la legitimidad. Quizá esto nos derive a principios teóricos, pero es necesario aclararlos porque una afirmación mía puede quedar en el aire y entenderse que los registradores son los jueces de los

escribanos, lo que no es así. Los registradores son reyes y dueños de lo que tienen que hacer e igual cosa ocurre con los escribanos en su jurisdicción. La legitimación del documento no la da el registrador, sino el funcionario autorizante.

En cambio, el asiento legitimador lo da el registrador, no el funcionario autorizante. De lo contrario, no es un oficial público, como dice el [Código Civil](#) en materia hipotecaria.

¿Qué sentido tiene todo este ordenamiento jurídico? ¿Por qué hace alusión al ordenamiento jurídico y a los principios básicos? Porque es menester tenerlos presentes; de lo contrario, estaríamos ciñendo nuestra labor a una pequeña exégesis de la ley, que ustedes podrían hacer en sus provincias, interpretándolas como les parezca mejor. Estamos aquí buscando, precisamente, una unidad de procedimiento y de aplicación y, estemos o no de acuerdo, debemos darle por lo menos la importancia que le corresponde.

Otro de los requisitos de la calificación es, entonces, que el documento constituya, transmita, declare, modifique o extinga derechos reales sobre inmuebles; que disponga medidas cautelares o uno por el que se soliciten anotaciones especiales. Todo esto lo hemos extraído del [artículo 2°](#).

Ahora vamos al [artículo 3°](#). Dice: *“Para que los documentos mencionados en el artículo anterior puedan ser inscriptos o anotados, deberán reunir los siguientes requisitos:...”*

Yo pregunto: ¿para quién impone la ley esos requisitos? ¿Para el funcionario autorizante? ¿Para los interesados? ¿O también para el registrador? Si somos consecuentes con lo que hemos dicho hoy, la legalidad es legalidad para todos. Si se me permite la expresión, hasta el vigilante de la esquina debe cumplirla. Quiere decir que estos requisitos, si bien indican o señalan una técnica notarial, son principios a los cuales deben ceñirse los registradores. Entonces, cuando califican deben tenerlos presentes. De lo contrario, no tiene sentido que la ley traiga una disposición de este tipo; bastaría que la ley dijera que es notarial y cuáles han de ser los deberes del notario. Para mí el fundamento debe ser integral. Por eso, entiendo que los requisitos del [artículo 3°](#) también deben ser observados por el registrador.

Tenemos aquí un enunciado de los requisitos, a, b, y c. Con respecto a los requisitos a), que serían los documentales en estricto sentido, están relacionados con la escritura. Repito que esto surge del texto expreso de la ley; puede ser notarial, puede ser una resolución judicial y también una resolución administrativa. En los casos

excepcionales que la ley prevé, puede ser un documento privado. Dicho sea de paso, no creemos que estemos en camino de lograr un registro exacto e íntegro dando entrada a documentos privados. Pienso que se trata de una “feliz anomalía” para tratar de solucionar un problema, como el caso de la [venta en mensualidades](#) y los loteos.

Luego tenemos los requisitos de tipo b) o formales. En primer lugar tenemos las formalidades de la ley y, en segundo término, estar autorizados en sus originales y copias. Esto, que parece simple, tiene su importancia. No sé si alguna vez habrán visto en los registros que hay inscripciones de cancelación de hipotecas cuya solicitud no tiene la firma del funcionario autorizante. ¿Qué validez tiene eso? Dejo abierto el interrogante porque si nuestro asiento tiene, a raíz de la nueva sanción, una eficacia en alguna medida legitimadora, habría presunción de verdad. Aunque falte un requisito formal, podemos establecer la verdad o la causa del asiento, porque en estos asientos siempre se menciona al funcionario autorizante, la fecha, el lugar, etc. La escritura sigue teniendo el valor de antes. Lo que ocurre es que puede ser cuestionada. Cuando llegue el momento de serlo, veremos para dónde se inclinará el juez. Los otros requisitos le dan apariencia negocial. Nuestro sistema de derecho tiene consagrado un principio, que es el de la apariencia negocial. Tenemos fallos de la Corte de la Provincia que consagra la apariencia negocial. ¿Qué otra explicación puede tener un fallo de la Corte que dice: “*Si el certificado del registro salió sin consignar la existencia de embargos y la venta se hizo como libre, el que compró, compró el bien como libre*”? Esto, con jurisprudencia repetida, lo dice la Corte de la Provincia. ¿No es consagrar el principio de la apariencia negocial, no es consagrar y plasmar de legitimidad a un certificado que no tiene legalidad, que no se ajusta estrictamente al contenido del asiento que le da origen? Quiere decir que, en nuestro derecho, hay principios que se convierten en principios por ser excepciones. Es una verdadera excepción.

Esto quiere decir que hay apariencias negociales. El documento debe revestir carácter de auténtico. Pregunto qué es esto de “revestir carácter de auténtico” que pide la ley en el artículo 3°.

Dr. FALBO<sup>56</sup>.- Yo le podría contestar la pregunta anterior. Creía que la exposición iba a ser más limitada y por eso dejaba que se extendiera. No quiero decir que sea demasiado larga, sino que se iba a volver antes al tema primero.

---

<sup>56</sup> Miguel Norberto FALBO: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.

Dr. RUIZ DE ERENCHUN<sup>57</sup>.- Tengo un compromiso de caballero de no invadir temas.

Dr. FALBO<sup>58</sup>.- Es que aquí la invasión se produce sin dejar de ser caballero.

El problema lo observo en la utilización de las dos palabras: legalidad y legitimación. De ahí viene nuestra discrepancia. Digo “nuestra” porque creo que es compartida; si no es así, de todos modos la asumo.

En el curso de mi exposición<sup>59</sup> cité algunos aspectos que creo que hay que aclarar, porque puede haber una interpretación distinta en cuanto al sentido que se da a estas dos palabras.

Desde el punto de vista del empleo de la palabra “legalidad”, ella significa realizar una actuación conforme a la ley. Es decir, realizar determinado acto o negocio jurídico que responde a un paradigma establecido por la ley y que encaja en ella. La legalidad indica, precisamente, la justeza del negocio, del acto, de la situación, a una norma dada por el derecho positivo.

Desde este punto de vista, toda la actuación que deba realizarse en el Registro debe ser legal. Hasta ahí no hay problema. El problema se presenta con la palabra “legitimación”, que no la entiendo de la manera que exponía el doctor Ruiz de Erenchun. Y por eso tenía mi problema en seguir la exposición, e incluso ahora en la interpretación de la jurisprudencia de la Corte.

La legitimación, a mi juicio, es el reconocimiento del derecho del que actúa en relación y en base a la legalidad del título que ostenta.

El principio de legitimación se introduce en derecho sustantivo como una derivación de procesos de tipo especial. Aparece en Roma originariamente a través de la *legitimatio ad causam*<sup>60</sup>, en virtud de la cual una persona que no tenía la legalidad de una situación jurídica para estar en un trámite procesal, mediante el reconocimiento de la legitimación procesal, que no era la legalidad porque no estaba actuando por sí sino por otro...

Dr. RUIZ DE ERENCHUN.- Discúlpeme que lo interrumpa, doctor Falbo.

---

<sup>57</sup> Alberto Federico RUIZ DE ERENCHUN: Representante del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal.

<sup>58</sup> Miguel Norberto FALBO: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.

<sup>59</sup> Véase la Primera Clase : Objeto y efectos de la registración en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria. Documentos inscribibles, en la p. 27

<sup>60</sup> Condición jurídica en la que se encuentra una persona respecto del derecho que invoca en juicio.

Con los autores llegamos a la misma conclusión: o se contradicen, o los integramos para que no se contradigan.

Legitimación es un concepto de naturaleza procesal. Legitimidad –ya lo he dicho– es un concepto que ha tomado desde el punto de vista de los efectos jurídicos registrales que producen un asiento en el Registro. Los asientos de Registros que no producen presunción *juris et de jure*<sup>61</sup> o por lo menos *juris tantum*<sup>62</sup> de que el titular es realmente el titular, no tienen legitimidad. Y los asientos de Registro como sucedía en los Registros anteriores, que no agregaban ni quitaban título, son materia de legitimidad. Por eso hablé del título más la inscripción. La inscripción debe tener algún efecto.

De acuerdo con lo que habíamos convenido, trato de ceñir mi exposición al contenido de la ley. De lo contrario, el tema nos llevaría a discutir conceptos de derecho alemán y español.

Aclaro que he leído los textos del doctor Falbo, de quien he aprendido mucho, y por eso mismo en manera alguna puedo enseñar al maestro. Además, no he leído tanto acerca de estos temas como el doctor Falbo.

No sé si he sido claro...

Dr. FALBO<sup>63</sup>.- No es cuestión de claridad o no, sino de ponernos de acuerdo con la terminología, porque el aspecto de legalidad es, indudablemente, uno de los que deben contemplarse en la realización de todo acto o negocio jurídico.

En el caso que usted expuso, del título del Banco de la Provincia, donde se había cedido el derecho por parte de quien no lo podía ceder, no faltaba legalidad, sino legitimación.

Dr. RUIZ DE ERENCHUN<sup>64</sup>.- También faltaba legalidad, porque no se ajustaba a la ley. La legalidad es la base de todos los requisitos.

Dr. FALBO.- La base por la cual este título era observable, se debía a que no tenía capacidad, no estaba legitimado.

Dr. RUIZ DE ERENCHUN.- Era acreedor, pero dio una hipoteca sobre otro bien.

---

<sup>61</sup> Locución latina que significa *de derecho y por derecho*, que no admite prueba en contrario.

<sup>62</sup> Presunción jurídica que admite prueba en contrario

<sup>63</sup> Miguel Norberto FALBO: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.

<sup>64</sup> Alberto Federico RUIZ DE ERENCHUN: Representante del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal.

Dr. FALBO<sup>65</sup>.- El negocio jurídico, aunque se hubiera pedido certificado de dominio e integrado todo...

Dr. RUIZ DE ERENCHUN<sup>66</sup>.- Perdón, doctor.

Cuando se cita el certificado de dominio, se cita la inscripción sobre la cual se pidió el certificado de dominio y con ello se cita el bien sobre el cual sigue anotada la hipoteca. Yo lo di como una anomalía.

Dr. FALBO.- Quiero señalar que en ese caso faltaba la capacidad, diría, aunque no es la palabra precisa; es decir, estar investido de ese derecho del que transmite en el acto de la transmisión.

Dr. RUIZ DE ERENCHUN.- El vicio era más de legitimación que de legalidad.

Dr. FALBO.- Exacto.

Dr. RUIZ DE ERENCHUN.- Pero los dos están presentes. El ejemplo lo di para señalar el problema de la legalidad. Si ese asiento había sido producido en un acto donde la legitimación en el Registro no es completa, tenía importancia en la medida del tracto. Tenía que encadenar quien transmitía con quien estaba en el título...

Dr. FALBO.- El fenómeno del tracto nos lleva a la legitimación, porque para que pueda haber tracto tiene que haber legitimación.

Dr. RUIZ DE ERENCHUN.- Por eso no quería entrar en el problema alemán o español. La legitimación no es el tracto; si así fuera en el Registro anterior, teníamos legitimación. Son dos principios distintos

Dr. FALBO.- No puede haber transmisión de una titularidad en derecho si no hay legitimación, excepto en el ejemplo que usted exponía, que era de la apariencia jurídica. Precisamente, la apariencia jurídica está legitimando al que no tiene legalidad.

Este es el otro aspecto, y por eso me atreví a interrumpir una magnífica exposición, como usted estaba haciendo, para aclarar estos dos puntos, legalidad y legitimación, como dos cosas distintas, que se complementan y que tienen finalidades diversas. Sino yo, como escribano, puedo hacer una escritura perfectamente legal, pero que es de una ineficacia o de una oponibilidad o de una nulidad tal que así se consagre porque el transmitente a quien hago transmitir carece de derechos o para realizar la transmisión.

---

<sup>65</sup> Miguel Norberto FALBO: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.

<sup>66</sup> Alberto Federico RUIZ DE ERENCHUN: Representante del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal.

Quería aclarar este aspecto, que es fundamental en lo que se refiere a la legitimidad del proceso y las secuelas que puede transmitir.

Por eso me atreví a interrumpir la conversación del doctor Ruiz de Erenchun, que es muy interesante, sin perjuicio de que tenga otro punto para aclarar más adelante.

Dr. RUIZ DE ERENCHUN<sup>67</sup>.- El requisito de carácter auténtico no es formal, y tampoco la ley exige al registrador que analice en el documento el carácter auténtico. Esto se hace –y aquí está la diferencia– entre el análisis del escribano y el análisis del registrador; la ley pide que el documento tenga carácter de auténtico en cuanto al contenido registral.

El análisis de carácter auténtico que hace el funcionario autorizante cuando tiene a la vista el título y el propietario va a transmitir, es un estudio integral de la autenticidad del documento. Por eso tiene como obligación, por ejemplo, un estudio de antecedentes, y por eso hay un sinnúmero de responsabilidades derivadas. En cambio, el registrador únicamente se debe ceñir al documento, al aspecto registrable del mismo.

Y aquí volvemos –para no dar muchos– al ejemplo de hoy, al caso de la venta de automóviles con una escritura traslativa de dominio. En el caso de la venta de un automotor, el registrador no tiene por qué analizar si es auténtica o no la apariencia negocial en ese aspecto.

Si llega un documento por el cual el negocio se hace entre un señor llamado Juan Pérez y otro señor que se llama José Pérez, que se presupone que entre ambos puede haber un parentesco; si en ese caso uno de ellos le vende al otro la mitad de un lote situado frente a la Plaza de Mayo en la suma de doscientos pesos, ¿qué hace el registrador? Tiene que inscribirlo, no tiene nada que hacer en cuanto a los aspectos negociales. Doy este ejemplo para ilustrar al auditorio acerca de cuáles son los contenidos registrales en el registro.

Por eso nuestro registro es de documentos en sus aspectos traslativos, de derechos reales, extintivos, etc. Va esto como otra reflexión para quienes sostienen la necesidad de la exactitud y de una integridad en nuestro registro.

Otro de los aspectos que vamos a analizar son los requisitos del [artículo 5°](#), que puede dar mucho que hablar. Si realizan la lectura del mismo van a observar que en él

---

<sup>67</sup> Alberto Federico RUIZ DE ERENCHUN: Representante del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal.

se legislan distintos supuestos. En primer lugar dice que las escrituras públicas, con excepción de la hipoteca, que se presenten dentro del plazo de cuarenta y cinco días contados desde su otorgamiento, se considerarán registradas a la fecha de su instrumentación; pero el [artículo 24](#) habla del plazo y el [23](#) dice que ningún funcionario público puede otorgar una escritura si no tiene a la vista un certificado vigente de la constancia.

Entonces, quiere decir que el registrador tiene que ver si está dentro del plazo de cuarenta y cinco días. Puede haber asientos que impidan o puede haber otras anotaciones. Esto que está en la ley tiene mucha importancia.

Además de los cuarenta y cinco días la ley pide el análisis del plazo de validez del certificado. Esto que parece baladí es la suma de análisis que tiene que hacer el registrador. Pregunto: ¿esto no es una calificación, esto no debe ser analizado por el registrador? ¿Hay o no, entonces, facultades que van más allá del mero análisis del documento?

Hay otros supuestos. Este es el supuesto que se produce en materia de transmisión de derechos reales, pero hay el supuesto de hipoteca y entonces está el plazo que da el [artículo 3137](#) del [Código Civil](#) más el plazo de validez del certificado. Este es otro supuesto. ¿Todo esto para qué sirve? Sirve para aplicar el [artículo 17](#). Veán lo que dice el [artículo 17](#): que no se inscribirá ningún documento inscripto o no anotado; no podrá registrarse otro de igual fecha que se oponga o sea incompatible. Para dirimir prioridades hay que hacer el análisis puesto que se pueden dar supuestos muy distintos. Ya el doctor Scotti explicó el problema de la escritura otorgada con certificado anterior pero que entró primero; pero hay aspectos delicados de la ley que hay que manejar muy bien y establecer una mecánica y un trabajo con los preceptos y con los documentos que se ajuste a la finalidad perseguida.

Hay un artículo fundamental que es relativo a la materia de calificaciones. El [artículo 8](#), que alguien puede decir que es la definición, es tal vez el broche final que hay que tener presente para luego hacer una sana interpretación de este [artículo 8°](#). No se puede estudiar la extensión del [artículo 8°](#) si no se conoce el resto de la ley. La plenitud y la debida integración de los distintos preceptos y principios jurídicos que la ley trae consigo, únicamente la vamos a conocer cuando hayamos comprendido el resto de los principios. Cuando dice que el registrador observará la legalidad de las formas extrínsecas, hay que leer con atención el párrafo siguiente porque dice “según

resulte de ello y de los asientos respectivos<sup>68</sup>. ¿Qué es lo que debe resultar de ello y de los asientos de registro? De los asientos de registro debe resultar los datos vinculados a titularidad, a situación de inmuebles, a características del bien, a condiciones o posibilidades de venta, puede haber alguna nota que condicione la transmisión del dominio y a muchos otros que ustedes conocen muy bien, como son las notas marginales. Yo pregunto: cuando hay una nota marginal ilegible ¿se procedió a inscribir un documento o se detuvieron a buscar algún experto en leer notas ilegibles?

Todo esto debe resultar del análisis; ¿pero qué es lo que debe resultar en los aspectos negociales del documento? Debe resultar capacidad, legitimación y que el objeto es permitido y que el derecho es registrable.

Quiere decir entonces, que la interpretación exacta del [artículo 8°](#) exige una aplicación de los otros principios y preceptos que acabamos de ver. Hecha la calificación puede resultar que el documento sea observable. Si lo es, el [artículo 9°](#) establece el procedimiento a seguir.

Esc. FONTBONA<sup>69</sup>.- Quisiera que me aclarara en qué consiste la capacidad que surge del documento.

Dr. RUIZ DE ERENCHUN<sup>70</sup>.- Si al registrador le llegara la escritura donde dice que adquiere Josecito López, presente en este acto, argentino, de 14 años, el registro no inscribe. Eso es capacidad.

Dr. FALBO<sup>71</sup>.- Lo que falta enunciar en el cuadro es la legalidad.

Dr. RUIZ DE ERENCHUN.- Porque esta es la explicación de la legalidad. La calificación es traducir en el cargo de la realidad un principio, y no puede poner en el campo de la realidad un principio, porque es mezclar un concepto con un hecho.

Esc. FONTBONA.- No estoy muy convencido con su ejemplo, porque es un poco exagerado. El [artículo 4°](#) de la ley dice que “*La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes*”.

---

<sup>68</sup> [Artículo 8°](#) de la [Ley 17.801](#)

<sup>69</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

<sup>70</sup> Alberto Federico RUIZ DE ERENCHUN: Representante del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal.

<sup>71</sup> Miguel Norberto FALBO: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.

Dr. RUIZ DE ERENCHUN<sup>72</sup>.- No me preocupa el artículo 4°. Lo que me interesa que el asiento sea legal, sea correcto.

Esc. FONTBONA<sup>73</sup>.- No me ponga el ejemplo del menor.

Dr. RUIZ DE ERENCHUN.- Pero es el ejemplo que tengo que dar. ¿Por qué me quiere llevar a las zonas grises? Me pide definiciones y se las doy. Zonas grises hay en todos los temas.

Esc. FONTBONA.- Esa es ya una zona negra (Risas).

Dr. RUIZ DE ERENCHUN.- Se dan casos. Usted está en el registro y sabe que es cierto. Que los directores de registro digan si no es cierto. Se da el caso de menores que adquieren, o de personas interdictas, incluso mayores de edad interdictas.

Me estoy refiriendo a interdicciones declaradas en juicio, y ahora tenemos una reforma del [Código Civil](#), donde hay a su vez incapaces especiales declarados en juicio.

De manera que con el ejemplo he querido decir a dónde llega en ese aspecto la calificación.

Dr. FALBO<sup>74</sup>.- Es decir, esta es una opinión de usted, de carácter personal, porque desde mi punto de vista, también personal, tengo otro criterio, y la interpretación para mí del [artículo 8°](#), que es motivo de la referencia, tiene un sentido bastante claro: "El Registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite".

Dr. RUIZ DE ERENCHUN.- A lo que de ello resulte. No estoy hablando de que el registrador vaya a la puerta de la casa de José Pérez y éste le muestre un documento de identidad donde dice tal cosa. Me estoy refiriendo al documento portante, a lo que viene en el documento.

Dr. FALBO.- Pero tiene que verificar las formas extrínsecas, lo que surge del documento.

---

<sup>72</sup> Alberto Federico RUIZ DE ERENCHUN: Representante del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal.

<sup>73</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

<sup>74</sup> Miguel Norberto FALBO: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.

Dr. RUIZ DE ERENCHUN<sup>75</sup>.- Para interpretar formas extrínsecas me he ido al [artículo 2°](#), al [3°](#), al [5°](#), a todos los demás artículos de la ley, porque creo que la interpretación se debe hacer a la luz del cuerpo legal, o sea dónde están esas expresiones vertidas, y qué sentido se ha querido dar a esa expresión, a esa conceptualización. Son conceptos jurídicos, no comerciales.

Dr. FALBO<sup>76</sup>.- Eso es precisamente lo que quiero destacar. Cuando el [artículo](#) habla de formas extrínsecas se refiere a las formas extrínsecas del documento, es decir el documento portante tiene una serie de formas y de expresiones de tipo formal que tienen su sentido. Ese sentido, el de la forma, que varía de acuerdo al documento, de acuerdo al objeto del documento, y el sentido del documento, tienen también su proyección.

La forma es precisamente uno de los aspectos del derecho que da más motivo a conversaciones. Como decía algún autor: la forma es el aspecto más arbitrario del ordenamiento jurídico.

Dr. RUIZ DE ERENCHUN.- Si se tiene un planteo el día de mañana, no se le podrá explicar a un juez o a una contraparte, cuando haya una contienda, que la mentalidad que tiene este precepto es ésta o aquélla. Se tiene que atener, lamentablemente, a una interpretación que surja de la ley misma. Es la primera que hay que hacer. Después nos referiremos a principios generales, pero en el inicio, la interpretación tiene que salir de la ley misma. Entonces se va a encontrar con el [artículo 3°, inciso c\)](#), que le dice que debe revestir el carácter de auténticos y hacer fe por sí mismos o con otros complementarios en cuanto al contenido que sea objeto de la registración. Y ahí el contenido que es el objeto de la registración es la transmisión de un derecho real. Si no, ¿por qué el [artículo 2°, inciso a\)](#) dice: "Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles"?

Dr. FALBO.- Son dos cosas distintas.

Si el legislador, quien proyectó la norma o quien contribuyó a redactar esta tesis del [artículo 8°](#), hubiera pensado otra cosa, hubiera dicho simplemente que el Registro examinará la legalidad de los documentos que se presenten, pero no hubiera puesto estas dos formas: Las formas extrínsecas, que están indicando que no tiene que legalizar a fondo el documento...

---

<sup>75</sup> Alberto Federico RUIZ DE ERENCHUN: Representante del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal.

<sup>76</sup> Miguel Norberto FALBO: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.

Dr. RUIZ DE ERENCHUN<sup>77</sup>.- Usted sabe muy bien que a esto le falta la segunda parte del texto de origen, que es el texto español.

Esc. FONTBONA<sup>78</sup>.- Yo no le acepto todavía la explicación de “Josecito”, porque va a rechazar a “Josecito” no por la forma extrínseca, sino por el [inciso a\) del artículo 9°](#), porque rechazará los documentos viciados de nulidad absoluta y manifiesta. Porque se tiene manifiestamente la venta de un incapaz.

Dr. RUIZ DE ERENCHUN.- Adonde llega usted a aplicar lo mismo que aplico yo. Si es lo que estoy diciendo. Lo digo en la traducción del [artículo 8°](#).

Esc. FONTBONA.- El [artículo 8°](#), cuando habla de capacidad, me da sobresaltos.

Dr. RUIZ DE ERENCHUN.- Pero porque no lo interpreta bien. ¿De dónde le sale la facultad al registrador? De toda la ley; no de un precepto ni de otro. Usted rechaza o invoca ese artículo, pero para poder llegar a eso tiene que usar otro concepto.

Esc. FONTBONA.- Pero no por el examen de las formas.

Dr. RUIZ DE ERENCHUN.- Como no. Si no es el contenido de la forma extrínseca y lo que surge del asiento que se va a hacer...

Esc. CATELLI<sup>79</sup>.- ¿Extrínseco y externo no sería lo mismo?

Dr. FALBO<sup>80</sup>.- Por una circunstancia casual está sentado al lado mío –no lo he buscado– el director del Registro de Catamarca, quien me mostró hace un rato –no ahora– una carta que le dirigen del Banco Industrial de la Nación, diciéndole al director del Registro: “Mucho estimaré tenga a bien hacernos conocer si en el Registro a su cargo tiene reglamentado lo dispuesto en el [artículo 1277](#) del [Código Civil](#), conforme a las modificaciones introducidas por la [Ley 17.711](#), con respecto a los recaudos que se deben tomar en los actos de disposiciones sobre bienes que integran la sociedad conyugal”.

Quiere decir que el banco interpreta que el Registro debe reglamentar el [Código Civil](#), a los efectos de la legitimidad y legalidad de los actos.

---

<sup>77</sup> Alberto Federico RUIZ DE ERENCHUN: Representante del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal.

<sup>78</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

<sup>79</sup> Carlos E. CATELLI: Director del Registro de la Propiedad, 2ª circunscripción, de la provincia de Santa Fe.

<sup>80</sup> Miguel Norberto FALBO: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.

Es sumamente peligrosa una interpretación de esa naturaleza.

Dr. RUIZ DE ERENCHUN<sup>81</sup>.- Pero eso no agrega ni quita. Para eso se sanciona la reglamentación o como se la llame.

Sr. PRESIDENTE (Scotti)<sup>82</sup>.- Vamos a tener que interrumpir, porque se está desvirtuando el sentido de la charla en una discusión. Los directores de registro necesitan analizar este problema en un sentido mucho más práctico que el que estamos en este momento haciendo. Además, se está prolongando más allá de la hora determinada para esta conversación.

Desearía, doctor Ruiz de Erenchun, que pudiera terminar este aspecto, dándole un punto final.

Dr. RUIZ DE ERENCHUN.- Entonces, si este tema está fuera del debate...

Dr. SCOTTI.- No el tema, sino esta discusión en forma de diálogo que está produciendo una distorsión de lo que en realidad se pretendía. Nosotros necesitamos concretar, porque las discusiones se han previsto para después, no para ahora. No es una crítica a la exposición; no quisiera que se tomara en ese sentido lo que he dicho.

Esc. FONTBONA<sup>83</sup>.- Pido disculpas, porque en cierta manera he sido quien ha provocado esta situación.

Dr. RUIZ DE ERENCHUN.- Vamos a continuar luego con el debate acerca del problema de la recalificación. Vamos a circunscribirnos ahora a los recursos.

En todo ordenamiento jurídico, como dijimos al principio de nuestra exposición, existen previstos los medios para subsanar los inconvenientes o los actos apartados de la legalidad, en cualquiera de las tres jurisdicciones. En lo que hace a la función del Registro, sin que sea preocupación nuestra ubicarlo en la jurisdicción legislativa o administrativa, existen también recursos. Dejo al auditorio el ubicar el tema en el campo más adecuado, para no despertar polémicas.

Quiero decir que hay recursos para reajustar un acto de cualquiera de estos tipos, cuando el interesado entiende que no se ajusta a derecho. En lo que hace a la temática registral, la resolución no ajustada a derecho es la negación de una

---

<sup>81</sup> Alberto Federico RUIZ DE ERENCHUN: Representante del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal.

<sup>82</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>83</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

inscripción o de una anotación. La temática registral de la inscripción; lo que se vive en el Registro es la inscripción, y si se niega produce una lesión. Aquella vieja clasificación de interés simple, legítimo interés y derecho subjetivo también es aplicable a la materia registral.

De manera que la ley se ha visto precisada a establecer recursos para subsanar los errores en que también puede incurrir el registrador. Esos recursos, de acuerdo con la ley, son los siguientes: *“si el defecto fuere subsanable, devolverá el documento al solicitante dentro de los 30 días de presentado, para que lo rectifique. Sin perjuicio de ello lo inscribirá o anotará provisionalmente por el plazo de 180 días, contado desde la fecha de presentación del documento, prorrogable por períodos determinados, a petición fundada del requirente”*<sup>84</sup>.

Como dato ilustrativo para los Directores de Registros de las provincias que deben reglamentar esta ley, les voy a hablar de una primera falencia de este precepto, que es la siguiente: no dice por cuántos períodos es prorrogable la inscripción provisional. Eso puede dar lugar a encadenamientos *sine die*<sup>85</sup> que abusen del derecho de prórroga. Tengan presente que una inscripción por 180 días equivale a seis meses y tres o cuatro inscripciones provisorias significarían varios años. Si bien tiene un legítimo interés a tener una inscripción provisional quien fue parte de un acto, también tiene interés el tercero que está fuera del Registro. Quiere decir que es un punto a aclarar las prórrogas a que tiene derecho el interesado. No se debe interpretar que eso sería negar el derecho. Lo que pide la ley es que haya prórroga. Como consecuencia de esto pueden venir secuelas viciosas que en la provincia las hemos conocido.

También dice el precepto que debe ser *“a petición fundada del requirente”*<sup>86</sup>. La práctica de esta materia, a la cual me dedico en el Registro, aconseja que se reglamente cómo se ha de sustanciar ese pedido. Un acto administrativo, a mi entender motivado, no es discrecional. No existe el acto discrecional. Debe haber motivación, porque yo, tercero con derecho a embargo, mañana puedo cuestionar una prórroga de la inscripción provisional por haber sido mal concedida, por no existir derecho a la prórroga, por haber una maniobra dolosa, etc. Los derechos son derechos para el registrador, para el interesado y para los terceros. Las leyes no son

---

<sup>84</sup> [Artículo 9° inciso b\)](#) de la [Ley 17.801](#)

<sup>85</sup> Locución latina que significa *sin plazo, sin fecha*.

<sup>86</sup> [Artículo 9° inciso b\)](#) de la [Ley 17.801](#)

leyes para sectores determinados de la población, sino que lo son para toda la población en todo el territorio de la República.

Dice luego el precepto: “*si éste no estuviere de acuerdo con la observación formulada, deberá solicitar al Registro que rectifique la decisión. Esta solicitud implica la prórroga del plazo de inscripción o anotación provisional si antes no se hubiere concedido*”<sup>87</sup>. Segunda falencia del precepto legal o segundo tema que deben reglamentar las provincias. Si las provincias tienen que poner en práctica el derecho al recurso, al reclamo, deben establecer dentro de qué plazo se debe interponer ese reclamo si no está de acuerdo con la observación formulada. Puede suceder que un particular, para dilatar un asunto, se presente el día 179 del plazo de la inscripción provisional a cuestionar la observación formulada. Me parece que eso no es justo y no debe permitirse el uso abusivo del precepto. Estimo razonable la fijación de un plazo dentro del cual se ha de interponer ese pedido de recalificación.

Como esta solicitud implica la prórroga del plazo de la inscripción o anotación provisional, los Registros deben adoptar las medidas necesarias para que, cuando entre un pedido de recalificación del documento, de inmediato se coloque nota en el asiento dejando constancia de que ha entrado ese pedido que implica prórroga.

Aquí viene el otro asunto. ¿Cómo se van a sustanciar en los Registros estos pedidos? ¿En base a qué? ¿Cómo se va a discutir la calificación? Aquí se va a discutir la calificación del documento. Debe preverse también cuáles son los medios y formas de plantear los reclamos. No sé si las provincias tienen ya un procedimiento preparado, pero les recuerdo que, mientras no tengan una ley, lo más útil es guiarse por una ley de procedimiento administrativo, que siempre la tendrán. Que es también, dicho sea de paso, la ley de procedimiento administrativa ordinaria de cada provincia la que rige mientras no existan reglamentaciones especiales. Y son también los recursos previstos en esas leyes administrativas especiales de cada provincia los que se deben articular mientras no exista una reglamentación específica.

Hecho el planteo, la ley confiere un plazo para que se expida y la ley señala que la prórroga que expliqué cuando se hace el pedido de recalificación es considerado como tal si antes no se hubiere concedido.

Las provincias deben prever que en el caso de que se hubiera concedido una prórroga a la inscripción provisoria no procede la ampliación a los 180 días. Las provincias deben decidir si no procede restando pocos días o muchos días. Si

---

<sup>87</sup> [Artículo 9° inciso b\)](#) de la [Ley 17.801](#)

interponen un recurso el día 178 van a hacer operar este precepto. Se va a considerar el plazo de inscripción provisoria mientras dure la subsistencia de ese reclamo. Terminada la sustanciación del reclamo, lo que hay que hacer primero, es ir a la inscripción para dejar constancia de que venció esa inscripción provisoria. El asiento debe ser el fiel reflejo de lo que pasa en el Registro. Entonces, el día que alguien pida un certificado se va a enterar de todo esto y ese es el verdadero fin del Registro: la publicidad de todo lo que ocurre. Una vez que entró al día 178 se produce el alargue del plazo.

Otro ejemplo: piensen que a la semana entra el pedido de reclamo; falta mucho tiempo para que lleguen los 180 días. Hay distintas variantes que las provincias deben contemplar para no tener lagunas en la interpretación.

Luego está el otro caso. Si el pedido entra fuera de los 180 días las provincias deben decidir qué es lo que se hace. Si transcurrir 180 días implica el prorrogar o transcurridos los 180 días caduca y tiene que entrar de nuevo el título, porque al caducar queda como no existente.

Si transcurridos los 180 días y viene el interesado el día 200 el asiento está caduco. Se le volverá a hacer la calificación y quizás vuelva a salir la misma calificación. Mientras no haya una inscripción provisoria cumpliendo sus efectos, no puede haber sustanciación de contencioso registral.

La temática en materia de recursos es inmensa. Señalaré los más importantes. Cuando la decisión no fuese rectificada a raíz del reclamo, podrá promoverse una impugnación.

Como se ve, hay una superposición porque primero, habla de un recurso la ley y aunque no le da nombre lo está legislando. Le dice: si el interesado no está de acuerdo con la observación deberá pedir al Registro que rectifique la decisión. ¿Es o no es un reclamo esto? Es un medio de lograr la rectificación de la decisión. Por lo tanto, es un recurso dentro de lo que nos dice la temática.

La ley ha entendido que las provincias hagan saltar directamente, sin agotar la vía administrativa, la cuestión de los registros a la vía jurisdiccional. Ese es el espíritu del precepto. El doctor Scotti en ese sentido me puede rectificar si estoy equivocado. El sentido del precepto es que existe un ámbito jurisdiccional y que hay un recurso estrictamente jurisdiccional en los registros que tienen dependencia judicial y que no son más que un órgano judicial cumpliendo una función administrativa.

Por eso, discrepo con lo que se dijo ayer sobre la jurisdicción de las Cortes en el recurso contencioso registral. ¿Qué ocurre cuando una Corte despide a un empleado? No existe un recurso contencioso administrativo. No se debe temer a pensar que porque haya una dependencia judicial no hay un recurso judicial. Son dos funciones distintas del Estado. Una cosa es la función jurisdiccional y otra, la función administrativa.

Se dice: La reglamentación local fijará los plazos máximos dentro de los cuales deben sustanciarse los recursos. No sólo han de reglamentar los plazos en que se van a sustanciar, sino dentro de los cuales se va a interponer el recurso.

La ley trae una norma de tipo general con relación a todo tipo de inscripción, que señala que transcurrido el plazo para el cual fue conferido, el mismo caduca y se tiene por no existente.

De este modo doy por terminada mi exposición del punto 3 del temario, dentro de lo que fue mi deseo exponer. Lamento muy sinceramente si de la exposición se acaloró el debate, pero es una norma en las reuniones de directores que se discutan todos los asuntos. Yo no he querido molestar al auditorio, sino transmitirle los escasos conocimientos que en ese sentido he podido traer (Aplausos).

Sr. PRESIDENTE (Scotti)<sup>88</sup>. Pido disculpas si mi interrupción ha podido ser mal interpretada por el doctor Ruiz de Erenchun. Mi moción tendía simplemente a suprimir el diálogo en virtud de que el mismo habrá de tener lugar dentro de unos instantes.

-Con lo que se da por finalizada la sesión.

---

<sup>88</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

## SEGUNDO PLENARIO VERSIÓN TAQUIGRÁFICA

En la ciudad de Buenos Aires, en la sede del Colegio de Escribanos, a los veintisiete días del mes de agosto de 1968, a la hora 18 y 55.

Esc. GARCÍA CONI<sup>89</sup>.- Declaramos abierto el Segundo Plenario que tiene por objeto someter a la discusión los temarios sobre los que versaron las clases ya realizadas –objetivo que de alguna manera ya ha sido anticipado con las discusiones que se han suscitado. Sin embargo, por razones de metodología, es ésta la oportunidad que tienen los señores delegados para exponer sus puntos de vista y recabar de los disertantes aquellas explicaciones complementarias que sean necesarias.

Debemos tener presente que en las cuatro reuniones anteriores de Directores de Registros, cabía en grado mayor la investigación, hasta tanto se llegara a la ley que hoy constituye derecho positivo. Por consiguiente, el sentido que tiene este Plenario, más que de investigación es de docencia, es decir, de interpretación del alcance y del propósito del legislador con la [Ley 17.801](#); es decir, que debemos buscar una finalidad pedagógica.

En primer término, en consideración el punto primero: Objeto y efectos de la registración en el registro de la propiedad inmobiliaria. Documentos inscribibles<sup>90</sup>. Este Tema fue desarrollado por el doctor Falbo, a quien pongo a disposición de los que deseen formular interrogantes.

Dr. LEZANA<sup>91</sup>.- Me parece que el primer punto que habría que dilucidar, ya que están presentes los registradores de todo el país, es el que trató esta mañana el doctor Falbo sobre el carácter de la inscripción frente al [artículo 2505](#) del [Código Civil](#) que la ha establecido. Dice en forma terminante este artículo: “*La adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos*”.

---

<sup>89</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>90</sup> Véase la Primera Clase : Objeto y efectos de la registración en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria. Documentos inscribibles, en la p. 27.

<sup>91</sup> Julio I. LEZANA: Miembro de la Universidad Nacional de Buenos Aires.

Quiere decir que para este artículo no hay derecho real mientras no haya inscripción. Más todavía; como es un artículo que modificó el [Código Civil](#) después que estaban establecidos los registros de hipotecas y el [Código](#) decía antes que la hipoteca existía como tal pero no era oponible a terceros hasta tanto no se inscribiera, con este nuevo artículo parecería que la hipoteca tampoco va a ser tal hasta que no esté registrada; porque, si no hay derecho real mientras no hay inscripción, ésta vendría a ser un elemento –no constitutivo, porque la palabra tiene un sentido preciso– esencial para la existencia del derecho real.

Claro que confunde un poco la parte siguiente del mismo artículo, porque dice: “*Esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no sean registradas*”<sup>92</sup>. Esto parece contradictorio con lo anterior, porque no habría qué oponer a terceros si no hay derecho real hasta que no esté inscripto.

Para mí, lo que ocurre recordando el antecedente de Córdoba, es que aquí no se interpretó bien lo que se resolvió en aquella Reunión, ya que en el mensaje que leyó el Ministro doctor Borda decía que se había seguido en este sentido lo resuelto en el [Congreso de Córdoba](#).

Precisamente, recuerdo que allí el doctor Molinario quería hacer eso: que la inscripción fuera un tercer elemento para la perfección del derecho real. Y en la Comisión en la que trabajamos juntos, dijimos que no queríamos añadirlo como tercer elemento para no desarticular el [Código Civil](#). Si hay un tercer elemento, si el Código en otros casos admite que existe un derecho, por lo menos entre las partes, a que no sea oponible sin la inscripción, no se altera la hipoteca. Si se conoce el derecho, aunque no esté inscripto, no se podrá oponer la falta de inscripción de la hipoteca. En el Plenario el doctor Molinario aceptó eso, aunque agregó una disidencia en materia de transmisión hereditaria, y se votó que la inscripción constituiría un complemento de la tradición para no alterar en todo el [Código Civil](#).

Es decir, que en los derechos reales que no requieren tradición, como es la hipoteca, o cuando el derecho se adquiere por usucapión o cuando no hay tradición, como en las cesiones, en esos casos el derecho ya adquirido no sería oponible a terceros, sino cuando ya estuviera inscripto. Había un pensamiento armónico. Cuando había tradición, la inscripción formaba parte de la tradición; cuando no había tradición la inscripción formaba parte de la adquisición del derecho real; cuando no había tradición para hacerla oponible a terceros.

---

<sup>92</sup> [Artículo 2505](#) del [Código Civil de la República Argentina](#)

Ahora, con este artículo se han puesto los dos casos como si se trataran siguiendo los mismos supuestos o el mismo criterio. De ahí viene la confusión que se manifestó en los primeros trabajos que se publicaron al respecto, diciendo que nadie se animaría a hacer escrituras simultáneas. Felizmente, la [Ley 17.801](#) ha solucionado esto con la reserva registral. Y como se trata de dos leyes nacionales la gran verdad de esta segunda ha sido aclarar por lo menos este [artículo](#) del [Código](#) que en un principio parece poco incongruente.

Creo, como dijo el doctor Falbo esta mañana, que es un elemento esencial en la adquisición de los derechos reales, y entonces, no es que no sean oponibles a terceros hasta que no estén inscriptos, sino que como es un elemento esencial para la adquisición del derecho real, una vez inscriptos son oponibles, y antes no son oponibles, porque no hay derecho real. Con las reservas registrales se soluciona esto retrotrayendo los efectos hasta el momento del pedido del certificado.

Sería conveniente escuchar las opiniones de los distintos registradores para que la ley se aplique en forma armónica en todo el país, unificando el régimen de la transmisión de derechos reales.

Por eso sería interesante conocer las opiniones de los distintos registradores sobre ese punto, sobre el [Código Civil](#) y la nueva [ley](#), entrelazando ambos.

Esc. GARCÍA CONI<sup>93</sup>.- Ya conocen ustedes el requerimiento del doctor Lezana quien, precisamente, fue quien promovió en el [Congreso de Derecho Civil de Córdoba](#) el estudio de estas cuestiones y que con toda seguridad no ha quedado satisfecho porque ese no fue su propósito de entonces y, además, la posición del doctor Molinario, que fue minoritaria, única en aquella oportunidad, pareciera que ha prevalecido.

Dr. LEZANA<sup>94</sup>.- Así pareciera ser. Él insistía mucho en un tercer elemento y finalmente transamos porque a la vez acordamos, aunque de mala gana, en agregar lo de la parte sucesoria, que no nos convencía, para lograr la unanimidad y para terminar, porque había muchos temas en el Congreso. De acuerdo al Código, ese tercer elemento parece complicar un poco las cosas, pero con la ley posterior el

---

<sup>93</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>94</sup> Julio I. LEZANA: Miembro de la Universidad Nacional de Buenos Aires.

asunto se ha simplificado. La ley posterior es técnica y está bien hecha. La otra es un poco improvisada.

Esc. GARCÍA CONI<sup>95</sup>.- Está abierta la lista de oradores para este tema pero, previamente, deseo consultar a la asamblea acerca de la hora de finalización de la reunión, a los efectos de la distribución del tiempo. ¿Les parece bien finalizar a las 20 horas?

-Asentimiento general.

Esc. VÉLEZ FUNES<sup>96</sup>.- Yo pediría al doctor Lezana que concretara en un par de frases la propuesta de debate que ha efectuado.

Dr. LEZANA<sup>97</sup>.- Se trata de si la inscripción constituye, en realidad, un elemento esencial para la existencia del derecho real o si es solamente para hacerlo oponible a terceros, después de la modificación del [Código Civil](#). Esto sin olvidarse de la [ley nacional](#) posterior, que a mi juicio ha subsanado un poco las cosas.

Dr. SCOTTI<sup>98</sup>.- Lo que el escribano Vélez Funes decía es que usted hiciera las preguntas que surgen de su explicación, para que los directores de registro podamos decirle como actuaríamos frente a los problemas que puedan surgir.

Dr. LEZANA.- ¿El derecho real es tal antes de inscribirse, o solamente se lo inscribe para hacerlo oponible a terceros? Esta sería una pregunta. El [Código](#) en algunos casos, como el de la hipoteca, habla como si ya existiera ese derecho. Con la modificación posterior podría darse la duda. Una [ley](#) posterior dice: no va a haber derecho real hasta que no haya inscripción. ¿O esta ley sólo quiso referirse a la tradición y así, en los derechos reales que no requieren tradición, la inscripción sería solamente para oponerlos a terceros, como fue la idea del [Congreso de Córdoba](#)?

Dr. FALBO<sup>99</sup>.- Voy a ver si puedo contestar la pregunta formulada por el doctor Lezana, precisamente para provocar la discusión del tema.

---

<sup>95</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>96</sup> Ignacio VÉLEZ FUNES: Director del Registro General de la provincia de Córdoba.

<sup>97</sup> Julio I. LEZANA: Miembro de la Universidad Nacional de Buenos Aires.

<sup>98</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>99</sup> Miguel Norberto FALBO: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.

Desde mi punto de vista, tal como lo expuse esta mañana, este es el punto esencial a discutir, porque lo de la publicidad formal, material y todo lo demás es cuestión de ordenamiento, de técnica, de estructuración de las disposiciones del [Código](#) y no ofrece dificultad, salvo que se entendiera que lo que uno considera formal otro lo estima material y que los efectos pueden ser distintos.

Dejo de lado esto y centro el problema en esta cuestión vinculada, precisamente, con la inscripción de los derechos: ¿Qué valor, qué eficacia, qué efectos tiene la inscripción dentro de nuestro ordenamiento, tal como ha quedado ahora planteada la cuestión?

Desde nuestro punto de vista, distinguimos el derecho real como negocio jurídico eficaz, y como negocio jurídico eficaz la oponibilidad que de él resulte. Parto de esta base para formular ese interrogante y ese pensamiento. Hay negocios jurídicos que se limitan a la intención de crearlos pero, para que puedan tener eficacia, requieren el cumplimiento de una serie de requisitos de trámites sin los cuales no llegan a lograr esa eficacia. Por ejemplo, en materia de relaciones obligacionales, la compraventa, a mi juicio, existe como contrato desde que está firmado el boleto, pero le falta un requisito de eficacia, que integra la forma para que tenga efecto traslativo. En este caso, sería la escritura pública. Una vez formalizada la escritura constituye una negociación traslativa desde el punto de vista de lo que puede entenderse como tal.

Entonces, si a una situación dada, negocio obligacional, aformal –diríamos– se le agrega la forma, adquiere la plenitud requerida por la ley para que tenga eficacia.

Planteando igual consideración con respecto al derecho real, tenemos que hay dos momentos, a mi juicio, que deben destacarse. El del nacimiento del derecho real y el de la oponibilidad a terceros. Se me dirá –y creo que un poco ha estado en el pensamiento del doctor Lezana– que no se concibe un derecho real que no sea oponible. Pero, como dice Puig Brutau en su “Derecho de las cosas”, en los derechos reales hay que distinguir distintos sujetos que intervienen en la relación jurídica. Hay sujeto cedente y sujeto adquirente; sujeto deudor y sujeto acreedor de la hipoteca. Están los que, en las consideraciones que hemos hecho en materia de derecho registral, llamamos terceros y no sujetos, tal como habíamos explicado o pretendimos hacerlo esta mañana. Respecto a estos sujetos, que son los sujetos determinados de la relación jurídica, una vez que se integran todos los elementos que para la ley producen los efectos integrantes del negocio, existe el derecho real. Es conocido para ellos y además para los sujetos terceros indeterminados que necesariamente están obligados a conocerlo.

Por ejemplo, el escribano que interviene en la documentación de ese negocio. Hay un derecho real de hipoteca para el acreedor y para el deudor y también para el escribano. Hay una traslación de dominio entre transmitente y adquirente y también para el acreedor hipotecario, aunque no esté inscripto, si en la escritura que se otorga simultáneamente se hace referencia a la existencia de ese derecho real.

Por eso decía hoy –y coincidía en parte con el doctor Ruiz Erenchun en lo que expresaba hace unos momentos– que la inscripción en el Registro de la Propiedad es integrativa e integradora del negocio real, a los efectos, precisamente, de su conocimiento respecto de terceros. Pero no un conocimiento limitado al nacimiento del derecho real, sino a otro momento distinto, como dije esta mañana: al momento en la seguridad en el tracto, que es un momento distinto al de la constitución del derecho real.

En resumen, el derecho real existe y es eficaz entre las partes y para quienes lo conocen, desde que se produce el acto jurídico con eficacia traslativa y la tradición. Respecto de ello y de quienes tienen que conocerlo porque han intervenido en el acto, está concluido el negocio, inscripto o no. Pero para la seguridad del trámite, para que el negocio tenga plena publicidad, sea conocido por todos, es necesaria la inscripción, que en este caso es integradora de esa relación, y no para mejorar el negocio jurídico, que es perfecto en sí. Es decir, nada agrega la distinción desde el punto de vista de la eficacia del negocio, sino lo que le da carácter de oponibilidad. Por eso dice nuestra ley registral que el negocio es nulo aunque esté inscripto el título. La inscripción nada agrega desde el punto de vista de la integridad del negocio; le agrega, sí, respecto del trámite.

Y como el derecho real tiene que ser conocido por todos para que se le respete, es absolutamente necesaria la publicidad.

En el derecho comercial, si yo adeudo una suma a un colega, la relación existe entre él y yo. De esa relación no tienen por qué estar enterados todos. Pero si yo soy dueño de un inmueble, no me interesa que lo conozca tan solo mi colega, sino todos, para que nadie pueda oponerse al derecho que tengo.

Este es el punto de vista diferenciado, a mi juicio, respecto de este, diríamos, tercer elemento, que no es tan nuevo; lo que pasa es que está más legalizado, más depurado en esta legalidad, porque antes existía pero con la tacha de inconstitucional. Como ahora no puede ser tachado de inconstitucional, sigue produciendo el mismo

efecto de oponibilidad, pero no de constitución en materia de la existencia del derecho real.

Este es el pensamiento que pensaba expresar esta mañana.

Dr. LEZANA<sup>100</sup>.- El doctor Falbo ha hecho una interpretación precisa que más se acerca a lo que jurídicamente debe ser.

No veo que haya inconvenientes doctrinarios en la existencia de un derecho real que no sea oponible a terceros, mientras no se cumplen ciertos requisitos. En Francia, sin que nadie se horrorice, no se pueden hacer oposiciones a terceros sin que se inscriba. La inconstitucionalidad de nuestro Registro no venía por el hecho de que no pudiera oponerse a terceros, sino en el caso de que hubiera habido tradición. Eso es lo que dice el [Código](#).

El derecho real existe y no se opone a terceros hasta que no se hayan dado ciertos requisitos. Y la oposición a terceros sólo tiene vigencia en el caso de conflicto; y en ese supuesto, las leyes dicen que cumpliéndose tales y cuales requisitos, tendrá derecho o prioridad éste o aquél.

Coincido con el doctor Falbo de que hay que interpretar la ley en forma que sea posible su viabilidad y no que se pueda aplicar. Pero sería interesante determinar si este criterio es compartido por los registradores de todo el país.

Dr. FALBO<sup>101</sup>.- Si me permiten un concepto que había olvidado expresar...

En realidad, la inscripción en el Registro está supliendo en parte la publicidad de la tradición. La tradición no ha sido derogada pero en el fondo eso es lo que está pasando, porque se parte de la base –y esto lo he dicho más de una vez– de que la tradición no es un hecho sino un concepto. La tradición es un indicador legal de que se ha producido el cambio de titularidad, y ese indicador legal ahora se da esencialmente por la inscripción en el Registro. En el fondo, pues, la inscripción en el Registro no la oposición está prácticamente derogando la tradición. De hecho, la tradición ha quedado derogada.

Dr. LEZANA.- La publicidad se ha establecido por esta causa. Lo que sucede, es que no se ha dicho muy claramente.

---

<sup>100</sup> Julio I. LEZANA: Miembro de la Universidad Nacional de Buenos Aires.

<sup>101</sup> Miguel Norberto FALBO: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.

Esc. CATELLI.<sup>102</sup>- Estoy completamente de acuerdo con el enfoque hecho por el doctor Falbo y con el asentimiento del profesor Lezana. Además de haber estudiado el problema desde su origen, tienen una noción más cabal del Registro. Por lo demás, el [artículo 4°](#) les avala suficientemente ese concepto, que ya ha quedado establecido aquí.

Dr. RUIZ DE ERENCHUN<sup>103</sup>.- Entiendo que la inscripción no supe la tradición. En el caso de una escritura inscripta sin que se haya operado la tradición, conforme con lo que dice el [artículo 4°](#) puedo vencer en un juicio al titular aparente.

La tradición es un hecho, no un concepto; lo que sucede es que el derecho es la conceptualización de los hechos.

Esc. GHIARA<sup>104</sup>.- Participo de las ideas del doctor Falbo y del profesor Lezana, pero quisiera agregar que no sé si ha estado en la mente de quienes redactaron el proyecto de ley, pero pienso que la obligatoriedad de la inscripción trae aparejada la verdadera publicidad que la ley presume que da el registro a los derechos reales que se inscriben.

Sabemos perfectamente que la realidad extrarregistral no siempre –o casi nunca– coincidía con la realidad registral. La realidad jurídica extrarregistral generalmente se encontraba reñida con la realidad jurídica registral. Vale decir, lo acontecido fuera del registro ante el escribano público era una realidad y las anotaciones, los asientos dentro del registro eran una realidad completamente distinta. De ahí que el registro en el aspecto publicitario no siempre o casi nunca podía brindar una información exacta, real, de lo que acontecía o del verdadero estado jurídico del inmueble.

Al obligar la ley a registrar el acto como requisito indispensable para su oponibilidad, no hace sino tratar de identificar las dos realidades: la jurídica extrarregistral y que ha acontecido frente al escribano público y la registral, o sea la anotación definitiva dentro del registro.

Creo que la teoría del doctor Lezana, incluyendo como parte o como elemento de la tradición la anotación en el registro, es la salida más exacta, la más lógica sobre

---

<sup>102</sup> Carlos E. CATELLI: Director del Registro de la Propiedad, 2ª circunscripción, de la provincia de Santa Fe.

<sup>103</sup> Alberto Federico RUIZ DE ERENCHUN: Representante del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal.

<sup>104</sup> Conrado GHIARA: Director del Registro de la Propiedad, 1ª Circunscripción, de la provincia de Santa Fe.

todo, al problema que había planteado la redacción de la reforma del [Código](#), avalada más aún ahora por el contenido de la [ley registral](#) con la prioridad desde el momento de su celebración.

Esc. CROVETO<sup>105</sup>.- Deseo hacer una pregunta al doctor Falbo.

Si la registración ha suplido la finalidad publicitaria de la tradición, ¿qué finalidad tiene actualmente mantener ese elemento de tradición?

Dr. FALBO<sup>106</sup>.- Lo que quise decir es que lo suple en los hechos, no en el derecho. En alguna oportunidad destacué que cuando Vélez Sarsfield habla en la [nota del artículo 577](#)<sup>107</sup> de lo que es la tradición, adoptó la tradición como un indicador legal para que las personas conocieran que se ha hecho transmisión del dominio del inmueble, un indicador legal como medio de publicidad, no encontró otro medio mejor por estimar que no podían organizarse los registros en el país. Como no existía otro sistema posible siguió el sistema romano.

Ese indicador legal ahora se da de una manera más positiva, más seria, más clara, mejor especificada, con la inscripción en el registro; la inscripción en el registro sigue siendo un indicador legal de que ha habido un negocio jurídico que produce una transmisión de derechos.

Por eso en los hechos, al producirse esa coincidencia se produce, prácticamente, la desaparición de la tradición como elemento vital para la constitución del derecho real. Se me dirá que no puede haber derecho real sin tener la posesión, pero ese es un problema ajeno para la posesión, es un problema que integra el derecho real como la entrega de la cosa, que en algunos casos se cumple y en otros no, como en aquellos en que el transmitente queda en uso o el adquirente ya tenía el derecho a ocupar la cosa. En esos casos la tradición se daba por realizada.

Desde este punto de vista entendemos que si no hay problema en lo que se refiere a la entrega material de la cosa como entrega, es decir, tanto esa cosa sea mueble o inmueble, la entrega es fundamental para que pueda ejercitarse el derecho de propiedad; pero lo distingue también la entrega como entrega de la posesión, de la titularidad del derecho como un requisito desde el punto de vista de la legalidad de quien detenta esta posesión.

---

<sup>105</sup> Luis GÓMEZ CROVETO: Miembro del Colegio de Escribanos de la Provincia de San Juan.

<sup>106</sup> Miguel Norberto FALBO: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.

<sup>107</sup> En la versión taquigráfica figura como artículo 567.

Entonces, si no hay problema con la entrega, si hay una titularidad y si hay inscripción en el registro, prácticamente se puede decir que está hecha la tradición, porque la tradición no puede ser suplida por declaración, solamente se presume que está hecha cuando hay entrega material, pero ésta hace pensar que la posesión es un derecho distinto a lo que en realidad es. Entonces el problema seguiría por otros caminos.

Esc. LÜTHY<sup>108</sup>.- Refirmando lo que primeramente dijo el doctor Falbo, en la práctica, saliéndonos del plano puramente teórico, diría que al reformarse el [Código Civil](#) no se ha suprimido el artículo vinculado con la hipoteca, que establece que las partes, los testigos y el escribano que intervinieron en la operación no pueden prevalecerse por la falta de la inscripción. Es decir, que quienes tenían conocimiento de la hipoteca es suficiente y la falta de hipoteca no hace que ese derecho no exista perfectamente constituido.

Por otro lado, el [artículo 2°](#) de la ley que estamos estudiando habla de que se inscribirán, según corresponda, los siguientes documentos: “*los que constituyen derechos reales*”, es decir que se presupone que esos derechos reales están constituidos.

Tampoco sería posible la escritura simultánea. Si el derecho real no estuviese constituido, no podría admitirse una escritura simultánea de una segunda venta si no existiese el derecho originario plenamente constituido y concluido.

Dr. KRICHMAR<sup>109</sup>.- Entiendo que sería conveniente remitirnos a los términos expresos que utilizó el legislador, y el [artículo 2505](#) habla de que será perfeccionada la operación con la escritura; es decir que nos encontramos con que una compraventa no inscripta sería imperfecta utilizando los términos de la ley y sería perfecta solamente con la inscripción. Los términos de este artículo del [Código](#) coinciden con la [exposición de motivos](#) de la [Ley 17.801](#), donde se dice que será perfeccionada con la inscripción. Inclusive más adelante dice que a los requisitos de título y modo se ha agregado el de la inscripción. Quiere decir que se mantienen los tres elementos: título, modo e inscripción. Al legislador lo que más le interesa es el tercer aspecto: la inscripción. La tradición nos llevaría a apartarnos del problema. La tradición sin duda perfecciona la operación, pero al legislador le interesa que en el momento de inscribirse un título esté perfeccionado; lo demás es un problema que en cierto modo escapa al legislador. Para la doctrina jurídica ¿qué valor puede tener?

---

<sup>108</sup> Wolfram LÜTHY: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.

<sup>109</sup> Francisco KRICHMAR: representante de la Secretaría de Estado de Gobierno de la Nación.

El registrador sabe que solamente es perfecto el título que ha sido inscripto que reúne las tres condiciones: modo, título e inscripción.

Entiendo que esa es la interpretación que hay que dar al [artículo 2505](#) del [Código Civil](#).

Esc. DOMÍNGUEZ<sup>110</sup>.- Trataré de centrar el problema, porque se han tocado distintos aspectos.

Pienso que el planteo del doctor Lezana es simplemente si este agregado que se hace al [Código](#) de la inscripción, es constitutivo de derechos o no. Creo que ahí radica el problema.

Considero que es un elemento que se incorpora al [Código](#) colocándolo en la misma condición a los derechos reales con la hipoteca. Ahora el [Código](#) tiene armonía. Ya es para todo.

Pero, lógicamente, para mí no significa la inscripción que desaparezca, se atenúe, o de alguna manera quede un poco anulada la tradición.

Los dos elementos que tenía el [Código](#), título y modo, se mantienen íntegros. Todos los artículos que se refieren a la tradición no han sido tocados; están intactos, para mí.

Además del título, la tradición se transforma, casi diría en este momento, en la obligación de entregar la cosa. Así que: título, obligación de entregar la cosa y la inscripción para su publicidad.

Evidentemente, a esta altura de la civilización, no podemos estar todavía, como elemento de publicidad, con la tradición, porque lógicamente en este momento nadie puede enterarse de que por la tradición se haya hecho transmisión de un derecho real. Para eso están los registros que funcionan en toda la humanidad perfectamente bien.

Para mí es simplemente un elemento más. Ahora tiene título, tradición e inscripción, pero esa inscripción, desde luego una vez que se produce la publicidad, se ejerce frente a terceros.

Vale decir que al quedar todos los derechos reales en las mismas condiciones que la hipoteca, ya tenemos un artículo en la hipoteca que nos señala perfectamente que los derechos se adquieren en el momento que se realizó el acto, que se firma la escritura, en una palabra: El título es el creador del derecho. Son oponibles a terceros

---

<sup>110</sup> Luis Atos DOMÍNGUEZ: Representante del Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba.

después de su publicidad. La inscripción, en ese momento, no es creadora de derecho; los derechos se dan con el título. Simplemente, se opone a terceros con la publicidad.

Esc. FONTBONA<sup>111</sup>.- Comparto estas ideas felices que hemos escuchado, especialmente las palabras del doctor Falbo, en relación a la función inscriptora de los registros con referencia a los derechos reales.

Creo que desde el punto de vista de esta V Reunión, la génesis del tipo sistema registral sería una tarea ineficaz para el objetivo y el deseo de los registradores.

Por ello, sintetizando lo que he oído, diría que no se trata de ubicar a nuestros registros en el grupo australiano-alemán o en el grupo francés, o en el grupo mixto, sino más bien en esa calificación que se da ya de acuerdo con el moderno desenvolvimiento técnico de los registros. Vale decir, los registros sustantivos y adjetivos, y esa es mi opinión personal. Ni el [Código Civil](#) viejo ni el modificado, han hecho un juego fundamental con el principio de inscripción. Glosando, por ejemplo a Núñez Lagos, nuestra legislación de fondo todavía no tiene su canción de cuna en el principio de inscripción. Felizmente, digo, es un registro adjetivo.

Ahora, el juego que se haga con respecto a otros institutos, la traditio, la posesión, etcétera, yo creo que es extraño, como se ha manifestado por el doctor Krichmar, al cometido de esta reunión. Y también entiendo, en esas palabras tan apasionantes de Núñez Lagos en su prólogo a la publicación de la obra de don Gerónimo González, cuando dice que la posesión –y yo agregaría que la traditio– es como el demonio. El [Código Civil](#) no ha negado la existencia del demonio. Vale decir que algunos creerán en el demonio y otros no. Nosotros creemos, muchos como dijo Domínguez, que la traditio existe, no como publicidad sino como elemento integrado, y otros la negarán. Así que creo que no nos debe apasionar.

Felizmente nuestros registros –repito– siguen siendo adjetivos, porque en la armónica ubicación de los principios registrales que estamos analizando, el principio de inscripción sirve para su oponibilidad en determinados momentos, a terceros.

Esc. MONTERO DE ESPINOSA<sup>112</sup>.- Contestando la encuesta del doctor Lezana con respecto a cuál era la opinión de los registradores, debo manifestar que comparto

---

<sup>111</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

<sup>112</sup> Arturo MONTERO DE ESPINOSA: Director del Registro de la Propiedad de la provincia de Río Negro.

en un todo la exposición del doctor Falbo y centrada, en cuanto a lo que a nosotros atañe, por el escribano Fontbona.

Esc. LÜTHY<sup>113</sup>.- Creo que con lo que hemos conversado hasta este momento hemos llegado a una conclusión bastante clara. Si la publicidad que da el registro hace al título oponible contra todos, contra terceros. Considero que no sería ideal que entremos hoy más a fondo de esa discusión teórica. Estimo que hoy, aquí, necesitamos imprescindiblemente aunar criterios en cuanto a la aplicación de esta ley. Necesitamos que esta ley sea bien aplicada para que la tarea que hemos hecho en los últimos cinco años dé su fruto real. Tenemos el fruto de la ley que hemos colaborado entre nosotros en que llegue a serlo. Esa ley ya es. Ahora necesitamos que esta ley esté bien aplicada. Para eso estamos reunidos acá.

Sin desmerecer el planteo teórico que hemos hecho hasta este momento, creo que debemos pasar a la aplicación práctica, a que esta ley funcione en la práctica, en los hechos, lo más perfectamente posible. Sólo así conseguiremos que no se desvirtúe ni la ley ni sus fines ni nuestro trabajo de cinco años.

Entonces pido que tratemos de concentrarnos en la aplicación práctica de la ley, que es lo que los señores directores fundamentalmente vienen a ver acá.

Esc. GÓMEZ<sup>114</sup>.- Quiero referirme, y le agradezco, a las palabras del doctor Krichmar, pero lógicamente no nos puede decir que los directores de registro vayamos a cosas previstas, considerando que el contrato de compraventa se perfecciona con la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Entiendo en el caso presentado por el doctor Lezana, el derecho real de la compraventa se perfecciona entre las partes por la tradición. La inscripción en el Registro es a los efectos de la oponibilidad a terceros. Yo lo entiendo de esta manera. Discrepo entonces con el doctor Krichmar, cuando dice que el derecho real de la compraventa se perfecciona con la inscripción en el Registro de la Propiedad. Mi criterio es que se perfecciona con la tradición entre las partes. Se lleva al Registro de la Propiedad para ser oponible a terceros.

Esc. GARCÍA CONI<sup>115</sup>.- Quiero advertir que ya han transcurrido cuarenta minutos dedicados exclusivamente al [artículo 2505](#) del [Código Civil](#).

---

<sup>113</sup> Wolfram LÜTHY: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.

<sup>114</sup> Francisco M. GÓMEZ: Director del Registro de la Propiedad de la provincia de Chubut.

<sup>115</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la

Dr. KRICHMAR<sup>116</sup>.- El [artículo 2505](#) dice que la adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los títulos en los registros inmobiliarios de las respectivas jurisdicciones. Eso no quiere decir que no admita o aplauda lo que ha dicho el escribano Fontbona, porque hay una serie de disposiciones en el [Código Civil](#) sobre derechos reales que no han sido tocadas. Lo que ha hecho el [artículo 2505](#) es agregar un elemento más para perfeccionar la transmisión de inmuebles. Recalco que la palabra “perfeccionada” está en el [artículo 2505](#) del [Código Civil](#).

Esc. GARCÍA CONI<sup>117</sup>.- Los incito a que avancemos en el desarrollo del temario y se refieran a otros aspectos, a menos que quieran perseverar en el [artículo 2505](#), no obstante que ha sido ampliamente debatido.

Esc. GÓMEZ CROVETO<sup>118</sup>.- Quiero hacer una pregunta relacionada con los plazos de certificación y de registración. En el día de ayer y de hoy he oído hablar de plazos docentes, plazos federales y plazos sustanciales. Quiero saber cómo se sustenta esta clasificación; en qué se diferencian esos plazos.

Esc. GARCÍA CONI.- Eso está relacionado con el tema 2, de modo que puede informar el doctor Scotti.

Dr. SCOTTI<sup>119</sup>.- Habría que hacer un poco de historia y además dividir los plazos. Evidentemente, hay dos plazos distintos. Uno es el de los cuarenta y cinco días, que consideramos sustantivo; es decir, aquel que regula en forma uniforme en todo el país el plazo para que la reserva de prioridad se cumpla con cierta estrictez y uniformidad. Es el plazo semejante al establecido para la hipoteca; es decir que tiene la misma categoría. Por lo menos, esa fue la intención con que se puso ese plazo.

Con respecto al plazo de la certificación que figura en el [artículo 24](#), originariamente, la Reunión de Directores que trató el tema lo había puesto con la finalidad de que rigiera en todo el país pero al tratarse el proyecto de ley en la Secretaría de Justicia por la comisión respectiva, se consideró conveniente mantener

---

Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>116</sup> Francisco KRICHMAR: representante de la Secretaría de Estado de Gobierno de la Nación.

<sup>117</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>118</sup> Luis GÓMEZ CROVETO: Miembro del Colegio de Escribanos de la Provincia de San Juan.

<sup>119</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

los plazos de las leyes locales, en razón de que por la forma en que fue sancionada esta ley y su vigencia a partir del 1° de julio podía producir situaciones extrañas en las provincias<sup>120</sup>; De manera que se agregó el [artículo 45](#), que establece que las normas y plazos establecidos por las leyes locales conservan su plena vigencia, en cuanto sean compatibles con esta ley.

Resulta que el mantenimiento de plazos menores es compatible con la ley, porque precisamente el [artículo 43](#) permite a las leyes locales reducir los plazos establecidos por la [Ley 17.801](#). Se consideró que eso era compatible. Estoy relatando la discusión que hubo. A esos fines se agregó el [artículo 45](#) y se lo relacionó inmediatamente con el [artículo 43](#). De manera que se pudo admitir en ese momento que existían leyes provinciales que no tenían plazos. La ley suple a las leyes que no tenían plazos establecidos. Además, se mantienen los plazos de las leyes locales, siempre que sean menores a los establecidos por esta ley. De manera que son plazos topes en ese sentido.

Esc. VÉLEZ FUNES<sup>121</sup>.- ¿Eso solamente en cuanto al plazo de certificación?

Dr. SCOTTI<sup>122</sup>.- Estoy hablando del plazo de la certificación.

Además, tiende a ser docente en el sentido de que las leyes locales admitan que, al ser modificadas, mantendrán los plazos de la [Ley 17.801](#). No los califico como docentes, sino que les doy el carácter de docentes, en el sentido de que son orientadores.

Esc. GARCÍA CONI<sup>123</sup>.- A su juicio, cuando no los hay, son supletorios.

Dr. SCOTTI.- Efectivamente. En cuanto a plazo federal, la ley tiende a establecer una uniformidad en el país. Cuando el certificado será utilizado fuera de la jurisdicción provincial correspondiente, la ley establece un plazo en forma general, para todas las situaciones similares, de treinta días.

---

<sup>120</sup> SCOTTI, Edgardo A. – FALBO, Miguel N., Registros de la Propiedad: Proyecto de ley nacional, s.l., Universidad Notarial Argentina, Instituto de Derecho Registral, 1966, 27 p.

<sup>121</sup> Ignacio VÉLEZ FUNES: Director del Registro General de la provincia de Córdoba.

<sup>122</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>123</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

Dr. LEZANA<sup>124</sup>.- ¿Se pone alguna nota en el Registro?

Dr. SCOTTI<sup>125</sup>.- Hay que poner el escribano, el lugar donde lo solicita, para qué lo solicita, número de certificado, jurisdicción. Cuando el escribano que solicita el certificado es de extraña jurisdicción, hay que hacerlo constar en la nota que se ponga en el Registro, para poder computar el plazo de treinta días.

Esc. VÉLEZ FUNES<sup>126</sup>.- El plazo de la certificación es federal y el plazo de las certificaciones provinciales está contemplado en el mismo artículo.

Resulta que los [artículos 43](#) y [45](#), conjugados, autorizan a las provincias a mantener los plazos menores a quince y veinticinco días. En cambio, les impone el de treinta días para la extraña jurisdicción provincial, en contra de las mismas disposiciones provinciales que establecen que el uso de esos certificados puede llegar hasta los treinta o cuarenta días. Quiere decir que hay una contradicción.

Dr. SCOTTI.- Yo no observo la contradicción porque, al tomar la iniciativa en la materia, la ley nacional está haciendo que opere la jurisdicción federal. Se trata de una cuestión de interrelación provincial.

Esc. GUARNERIO<sup>127</sup>.- ¿Por qué no se reduce el plazo de cuarenta y cinco días?

Dr. SCOTTI.- Porque el plazo de inscripción también es general para todo el país. Los funcionarios autorizantes de cualquier lugar del país deben tener el mismo plazo. Cuando explicamos esto con el doctor Falbo, en reuniones anteriores, se dijo que se seguía el mismo modelo de la hipoteca, con ligeras variantes. Es decir, el cómputo de los días por leguas, que establece el [Código Civil](#) para la hipoteca, resultaba simplemente anacrónico en la época en que vivimos. Era mucho más cómodo establecer un plazo único para todo el país, suficientemente amplio para cualquier jurisdicción, sin necesidad de hacer los dificultosos cálculos de días por distancia, que debían hacerse en cada caso particular, y que exigían el conocimiento del kilometraje entre una localidad, que puede ser La Quiaca, y otra, que es donde se expide el certificado, que puede ser en Santa Cruz. El cómputo resulta ser muy difícil. Quienes estuvieron en aquella reunión optaron por un plazo relativamente amplio pero fijo y único para todo el país. De ahí estos antecedentes que, en definitiva, son

---

<sup>124</sup> Julio I. LEZANA: Miembro de la Universidad Nacional de Buenos Aires.

<sup>125</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>126</sup> Ignacio VÉLEZ FUNES: Director del Registro General de la provincia de Córdoba.

<sup>127</sup> Luis GUARNERIO DE PIOGGIO: Director del Registro de la Propiedad de la provincia del Neuquén.

legislación y están marcando las diferencias en los plazos o esa naturaleza distinta de los plazos.

Esc. GUARNERIO<sup>128</sup>.- ¿Así que el plazo de cuarenta y cinco días hay que aplicarlo en todo el país, a pesar de lo que dispongan las leyes provinciales al respecto? Esto puede traer problemas porque va a pasar algún tiempo hasta que las provincias dicten leyes adecuadas a la ley nacional. En Neuquén, en que el plazo era de siete días, luego que salió la ley lo llevamos a quince días. Ahora hay que rectificarlo.

Dr. SCOTTI<sup>129</sup>.- El [artículo 45](#) dice eso. No sé si usted tiene facultades para modificar ese plazo.

Esc. GARCÍA CONI<sup>130</sup>.- Hago notar que es necesario evitar los diálogos, porque hay oradores anotados que esperan turno.

Dr. SCOTTI.- Esto es fundamental.

Esc. GARCÍA CONI.- Rogaría al doctor Scotti que suba al estrado y amplíe su exposición de esta mañana.

Dr. SCOTTI.- Lo único que quiero agregar es que es fundamental que nos pongamos de acuerdo sobre esto, porque si no la ley se aplica mal y fracasa. Si la ley fracasa, entonces tendremos que discutir en serio el [artículo 2505](#).

Dr. LEZANA<sup>131</sup>.- ¿Por qué considera que el [artículo 43](#) no autoriza a acortar el plazo del otro artículo que establece los cuarenta y cinco días?

Dr. SCOTTI.-En este asunto tengo que referirme a la intención de quienes proyectaron esto. Evidentemente, los retoques de último momento han estropeado la ley, cosa de la que no soy responsable ni el doctor Falbo tampoco. Tenemos que ponernos de acuerdo con la fuerza necesaria para que la ley tenga la eficacia que debió tener, que es lo que pensamos hace tres años. El plazo de cuarenta y cinco días es el equivalente al de la hipoteca. Entonces optamos por un plazo único. El plazo de la hipoteca es para todo el país. Eso es intocable porque hace a la presentación del

---

<sup>128</sup> Luis GUARNERIO DE PIOGGIO: Director del Registro de la Propiedad de la provincia del Neuquén.

<sup>129</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>130</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>131</sup> Julio I. LEZANA: Miembro de la Universidad Nacional de Buenos Aires.

título y debe ser igual para todos, dando la misma oportunidad a todos. En cambio, el valor del certificado tiene una relación de distancia y posibilidades del escribano. Puede variar. La ley prevé que haya dos plazos: el del lugar mismo y el del interior de cada provincia. Además, el otro plazo, de treinta días, de provincia a provincia. Cuando se sancionó la ley nos pusimos de acuerdo en mantener à *outrance*<sup>132</sup> la vigencia plena e inviolable de los cuarenta y cinco días.

Esc. GUARNERIO<sup>133</sup>.- ¿Por qué esta asamblea no dicta una especie de resolución estableciendo eso como pauta orientadora?

Dr. SCOTTI<sup>134</sup>.- Sugeriría que se prepare una ponencia para mañana, bien pensada, con la fuerza necesaria en el conjunto de todos los directores del país, para que no queden dudas sobre el particular.

Esc. GARCÍA CONI<sup>135</sup>.- Tiene la palabra la señora de Hernández.

Esc. BUFANO DE HERNÁNDEZ<sup>136</sup>.- No sé si es esta la oportunidad de hacerlo, pero deseo que se me aclare si, en el caso del [artículo 37, inciso b\)](#) el código de procedimientos provincial establece un plazo mayor al de la ley, ha de darse preferencia a este último o al de la ley provincial.

Dr. SCOTTI.- Hay que respetar la ley local. En materia de códigos de procedimientos de cada jurisdicción, la ley nacional no juega. Ha establecido simplemente un plazo para el caso de que la ley local no lo tenga.

Esc. GUARNERIO.- ¿Qué plazo hay en Mendoza por la ley provincial?

Esc. BUFANO DE HERNÁNDEZ.- Treinta días hábiles.

Esc. GUARNERIO.- ¿Cuál plazo aplican ahora?

Esc. BUFANO DE HERNÁNDEZ.- Treinta días hábiles.

Dr. SCOTTI.- En realidad, como se observó ayer, la ley no se está aplicando. Este es el motivo de la reunión, es decir, estudiar qué aspectos deben aplicarse de

---

<sup>132</sup> A ultranza.

<sup>133</sup> Luis GUARNERIO DE PIOGGIO: Director del Registro de la Propiedad de la provincia del Neuquén.

<sup>134</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>135</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>136</sup> Clara BUFANO DE HERNÁNDEZ: Directora de la Dirección de Registros Públicos de la provincia de Mendoza.

inmediato. Procuraremos redactar alguna ponencia, siempre que estemos de acuerdo. Si no se trata más que de dudas, podemos llegar a alguna conclusión. Si se va a rever lo que dijimos hace dos años, en [Santa Fe](#) y [Tucumán](#), ustedes dirán. El doctor Comaleras, de Entre Ríos, me recordaba que esa fue la postura clave de su provincia, es decir, mantener la posibilidad de reducir el plazo. En la redacción de algunas modificaciones hemos procurado ser fieles a lo que se dijo; pero el plazo de cuarenta y cinco días no fue objetado por nadie.

Esc. COMALERAS<sup>137</sup>.- Cuando en [Tucumán](#) venció el plazo de los cuarenta y cinco días, se planteó una larga discusión, a punto tal que, pese a estar reunido el plenario del Congreso, se designó una comisión redactora, que integramos los doctores Falbo, Scotti y yo, para que se aconsejara la medida a tomar.

En esa comisión discrepamos sus integrantes. Yo sostenía que la fijación de un plazo único para todo el país no podía ser beneficioso para todas las provincias, porque no se dan las mismas condiciones en la Capital que en las provincias de Buenos Aires, La Rioja, Santa Fe, etc.

Ese plazo puede ser normal para algunos Estados argentinos, posibilitando que puedan llevarse los títulos al Registro con mucha comodidad; en otros, puede resultar exiguo en virtud de las distancias o del estado de los caminos y los transportes; y en otras, ser excesivamente prolongado, como en Tucumán, que, por lo reducido de su territorio, sus buenos caminos y medios de comunicación, puede llevarse al Registro, con mucha comodidad y en pocos días, los títulos de dominios para su inscripción.

La provincia de Santa Fe, con una extensión de mil kilómetros en una franja angosta, tiene dos Registros, dos jurisdicciones, que la dividen en dos.

No obstante haberse establecido en el proyecto –en su momento– el término de cuarenta y cinco días, pensé y sostuve que, en materia de plazos, debía dejarse librado a las provincias ajustar lo que más conviniera a sus necesidades.

La ley de Santa Fe estableció el plazo de treinta días corridos para la presentación de los títulos, plazo inferior al que marca la ley nacional.

Esc. GARCÍA CONI<sup>138</sup>.- Tiene la palabra el señor representante del Uruguay, doctor Teysera.

---

<sup>137</sup> Federico COMALERAS: Director General del Notariado, Registros y Archivos de la provincia de Entre Ríos.

<sup>138</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la

Dr. TEYSERA<sup>139</sup>.- Desearía se aclarara qué ocurriría cuando el título se presentare con posterioridad al plazo de cuarenta y cinco días.

Dr. SCOTTI<sup>140</sup>.- Esta mañana dijimos que actúa la prioridad simple y común en esos casos.

Dr. TEYSERA.- ¿Desde cuándo se aplica la prioridad simple? ¿A partir de qué momento, desde el vencimiento o de la fecha de su presentación al Registro? ¿Qué pasa si se presenta a los setenta días...?

Dr. SCOTTI.- Los cuarenta y cinco días comienzan a correr desde el momento de la autorización del acto, de la instrumentación. Por consiguiente si se presenta a los setenta días, ha perdido la reserva de prioridad.

Dr. LEZANA<sup>141</sup>.- ¿Desde cuándo surte efectos?

Dr. SCOTTI.- Desde el día de la presentación, lo dice el [artículo 19](#).

Dr. TEYSERA.- En nuestro país, la ley establece que el título se considera oponible a terceros desde la fecha de su presentación al Registro, no de su instrumentación. En Uruguay no hay reserva de prioridades.

Dr. SCOTTI.- Si admitiéramos la variación de plazos en las distintas jurisdicciones, tendríamos el gravísimo problema de que los terceros no sabrían a qué atenerse, porque pueden estar domiciliados en cualquier provincia. Por eso la ley fijó un único plazo para todo el país.

Yo, residente en la Capital, con un título de propiedad de Córdoba, tengo que saber a qué atenerme.

Todos tenemos que manejarnos con una ley en esta materia, porque estamos manejando derechos civiles no derechos propios de cada provincia.

El derecho de propiedad rige en todo el territorio nacional y es necesario que haya una norma única para ciertas cosas. El verdadero bloqueo registrado en el [artículo 17](#) funciona desde el momento de la instrumentación, y más en los cuarenta y cinco días. La certificación es un elemento de notificación, distinto y no tiene el valor sustantivo de plazo de cuarenta y cinco días. El bloqueo es algo sustancial, serio. No

---

Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>139</sup> Carlos E. TEYSERA: Director General de Registros de la República Oriental del Uruguay

<sup>140</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>141</sup> Julio I. LEZANA: Miembro de la Universidad Nacional de Buenos Aires.

se puede manejar con distintas normas sino con una sola. El doctor Falbo, que acaba de retirarse, me ha pedido que sustente este concepto y lo transmita aquí, a pesar del [artículo 43](#).

Esc. GUARNERIO<sup>142</sup>.- ¿Por qué no redacta un borrador?

Esc. GARCÍA CONI<sup>143</sup>.- Como corolario de las manifestaciones que se han formulado, vamos a pedir, en nuestro carácter de responsables de este debate, que se constituya una comisión redactora a los efectos de proponer la interpretación de los plazos.

Esc. GUARNERIO.- Propongo que la comisión esté integrada, entre otros, con los doctores Fontbona y Scotti.

Esc. GATTARI<sup>144</sup>.- Desearía que me dijeran en qué tema estamos, ¿en el 1, 2 o 3?

Esc. GARCÍA CONI.- En forma un tanto deshilvanada hemos pasado al tema 2.

Esc. GATTARI.- Me interesa llegar al tema 3, oportunidad que aprovecharé para pedir una aclaración.

Esc. VÉLEZ FUNES<sup>145</sup>.- Quiero dejar expresa constancia, como Director General del Registro de la provincia de Córdoba, de la conformidad con la teoría de los plazos sustentados por el Dr. Scotti.

En ningún momento, cuando hice uso de la palabra, ha estado en mi ánimo oponerme a ello. Al contrario, he buscado solución al problema que se plantea en mi provincia frente a la ley orgánica que fija plazos menores para la validez de los certificados dentro de la ciudad de Córdoba o de algunas poblaciones vecinas.

Creo que hay que tratar de llegar a unificar los plazos o inclusive es mi criterio que la ley cuando en el [artículo 43](#)<sup>146</sup> habla de que las provincias podrán rebajar los plazos puede no alcanzar a la legislación vigente actualmente en Córdoba que es anterior a esta ley. Pienso que puede haber sido modificada por la [Ley 17.801](#) y que

---

<sup>142</sup> Luis GUARNERIO DE PIOGGIO: Director del Registro de la Propiedad de la provincia del Neuquén.

<sup>143</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>144</sup> Carlos Nicolás GATTARI. Universidad Notarial Argentina.

<sup>145</sup> Ignacio VÉLEZ FUNES: Director del Registro General de la provincia de Córdoba.

<sup>146</sup> En la versión taquigráfica figura como artículo 41.

en el caso de que la provincia de Córdoba quisiera disminuir los plazos tendría que dictar una nueva ley. Está sobreentendido que se trata de días corridos.

Dr. RUIZ DE ERENCHUN<sup>147</sup>.- Deseo hacer una proposición: que se designe una comisión integrada por el señor representante del Registro de la provincia de Córdoba, por el representante del Registro de la provincia de Neuquén y por la señora representante de Mendoza, que me parece han manifestado algunos puntos temáticos del problema que inquieta a los señores directores. A fin de abreviar el trámite del debate propongo que se designe esa comisión y se expida en forma breve sobre el concepto que termina de expresar el señor Director de la provincia de Córdoba y si decretos anteriores podrían modificarlo. Esa comisión deberá preparar un pronunciamiento y recién después seguiríamos discutiendo sobre la base del mismo.

Esc. GARCÍA CONI<sup>148</sup>.- La moción del doctor Ruiz de Erenchun no puede tener el carácter de [moción de orden](#) porque en el [reglamento](#) están taxativamente enumeradas las que pueden revestir esa característica.

Por otra parte, quiero recordarle que antes hay una proposición formulada por el señor representante de Neuquén proponiendo otras personas.

Dr. RUIZ DE ERENCHUN.- Entonces, retiro mi indicación.

Esc. GARCÍA CONI.- Nosotros nos permitimos sugerir que no integren esa comisión representantes del mismo registro. De modo que usted podría añadir dos personas para integrar la comisión.

Esc. GUARNERIO<sup>149</sup>.-Entonces propongo que sean designados los señores representantes de Córdoba, Mendoza y el doctor Scotti.

Esc. GARCÍA CONI.- Vale decir, los escribanos Vélez Funes, Hernández y Ghiara.

Esc. GHIARA<sup>150</sup>.- Con respecto a lo que se está tratando no creo que en este momento sea conducente la constitución de una comisión para redactar un proyecto. Pienso que primero debemos agotar la discusión y luego nombrar la comisión.

---

<sup>147</sup> Alberto Federico RUIZ DE ERENCHUN: Representante del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal.

<sup>148</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>149</sup> Luis GUARNERIO DE PIOGGIO: Director del Registro de la Propiedad de la provincia del Neuquén.

Esc. GARCÍA CONI<sup>151</sup>.- La discusión no está agotada; simplemente se quiere ganar tiempo y llevar al ánimo de ustedes la integración de una comisión redactora.

Esc. GHIARA.- En ese caso acepto.

Esc. GARCÍA CONI.- Entonces, la comisión quedaría integrada por los señores representantes de las provincias de Buenos Aires, Córdoba y Mendoza. Esto no obsta la prosecución del tratamiento del tema.

Está agotada la lista de oradores.

Esc. FONTBONA<sup>152</sup>.- El señor escribano Gattari es un autor de un trabajo respecto del que no ha habido tiempo para leerlo. Como se trata de un problema de calificación, le pediría al señor director del debate se le permita hacer una breve reseña y luego discutir el tema.

Esc. GARCÍA CONI.- Con lo cual, entonces, pasaríamos al tema 3. ¿Ustedes consideran agotado el tópico?

Esc. FONTBONA.- ¿Se designó la comisión?

Esc. GARCÍA CONI.- Ha sido aceptada por la asamblea. Se le pide a la comisión que comience su cometido y nos entregue el fruto de su esfuerzo a más tardar mañana.

Esc. COMALERAS<sup>153</sup>.- Cuando se discutió el proyecto de ley registral en [Santa Fe](#), y se trató el tema de los plazos, hice hincapié en el hecho de que para Entre Ríos eran excesivamente largos. Después de algunas explicaciones del doctor Scotti, manifesté que no había ningún inconveniente en cuanto a los plazos relacionados con las escrituras autorizadas fuera de la provincia, pero para los actos que se realizaran dentro de la provincia nosotros queríamos reservarnos la facultad de reducirlos. Entonces, retiré la proposición que hice en ese momento porque entendí que ese era el espíritu que guiaba al proyecto.

---

<sup>150</sup> Conrado GHIARA: Director del Registro de la Propiedad, 1ª Circunscripción, de la provincia de Santa Fe.

<sup>151</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>152</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

<sup>153</sup> Federico COMALERAS: Director General del Notariado, Registros y Archivos de la provincia de Entre Ríos.

Ahora, en la ley se contempla que las provincias pueden reducir esos plazos. Tanto es así que nosotros estamos reglamentando y hemos previsto cuarenta y cinco días para los actos realizados fuera de la provincia, pero para los de la provincia queremos reducirlos de acuerdo con nuestras necesidades.

Esc. LÜTHY<sup>154</sup>.- Entiendo que el [Código Civil](#) establece desde su sanción un plazo inamovible para la hipoteca, que es el de seis días para su inscripción a los efectos de tener la retroactividad. Ese plazo de cuarenta y cinco días que establece la ley debe tener la misma fuerza del que fija el [Código Civil](#) para la hipoteca, y debe formar parte del Código de fondo. Esta [ley](#) es complementaria del [Código Civil](#) y debe tener en ese aspecto, la misma fuerza que el [Código Civil](#). El plazo de cuarenta y cinco días lo usaremos los escribanos de otra jurisdicción cuando entremos títulos de otra provincia. Necesitamos saber que tenemos ese plazo, que es fundamental para el armónico tanto entre las distintas provincias, y entendemos que debe formar parte de la ley de fondo.

Ahora, los plazos de vigencia de las certificaciones podrían estar sujetos a las necesidades de cada provincia y podrían formar parte de la ley de procedimientos local.

Con ese concepto, propongo lo que he redactado así prima facie, a efectos de que se le dé luego la debida forma. 1°.- Entendemos que el plazo de cuarenta y cinco días del [artículo 5°](#) de la [Ley 17.801](#) para las inscripciones, es fijo e inamovible para todo el país; y que igualmente subsiste el plazo de seis días para inscribir las hipotecas. 2°.- Que el plazo de quince, veinticinco y treinta días para la validez de las certificaciones, establecido en el [artículo veinticuatro](#) de la ley, rige sólo en las provincias en donde no existe actualmente plazo para las certificaciones. Las futuras disposiciones locales podrán ampliar esos plazos para los escribanos de sus respectivas provincias y no para las de las demás conforme al [artículo veinticuatro](#), y podrán reducir ese mismo plazo conforme al artículo [cuarenta y tres](#). 3°.- Que es aconsejable que las futuras leyes o reglamentos locales ratifiquen el plazo de cuarenta y cinco días para la inscripción y establezcan dentro de lo posible los plazos establecidos en el artículo veinticuatro para las certificaciones.

---

<sup>154</sup> Wolfram LÜTHY: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.

Esc. GARCÍA CONI<sup>155</sup>.- Quiero recordar a la asamblea que se había fijado la hora 20 para finalizar la reunión, y ya estamos en dicho término.

Dr. SCOTTI<sup>156</sup>.- Voy a formular una [moción de orden](#).

Entiendo que este es un tema sumamente importante y que requiere una atención preferencial. Estoy también de acuerdo en que este debate, un tanto inútil, desde hace más de cuarenta y cinco minutos, ha agotado la paciencia de todos. Estimo que debe subsistir lo que se ha resuelto. Por lo menos, aprovechemos lo resuelto. La comisión nombrada puede redactar un anteproyecto para que mañana sea discutido en sesión plenaria con la amplitud necesaria y teniendo en cuenta lo manifestado por el señor Lüthy. Que nos comprometemos para mañana a traer un anteproyecto para discutir con toda amplitud y para que todos los directores expresen su opinión y terminemos el asunto.

Formulo esta moción de orden y de cierre del debate.

Esc. GARCÍA CONI.- La moción no puede discutirse y si no hay oposición se estimará aprobada sin necesidad de someterla a votación.

-Asentimiento general.

Esc. GARCÍA CONI.- No habiendo oposición, queda agotado el debate en su instancia de hoy. La comisión estará integrada por los representantes de Córdoba, Capital Federal y Mendoza. Queda entendido que se trata de una comisión asesora y que de ninguna manera asume las atribuciones propias de la asamblea.

Queda levantada la sesión.

-Es la hora 20 y 15.

---

<sup>155</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>156</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.



CUARTA CLASE  
FRANCISCO I.J. FONTBONA  
PRINCIPIOS DE DETERMINACIÓN, MATRICULACIÓN DE  
INMUEBLES, FOLIO REAL Y CATASTRO

En la ciudad de Buenos Aires, en la sede del Registro de la Propiedad Inmueble, a los veintiocho días del mes de agosto de mil novecientos sesenta y ocho, siendo la nueve y diez dice el

Esc. FONTBONA<sup>157</sup>.- Tengo el honor de ocupar esta mesa de estudios para hacer una charla sobre principios de determinación, matriculación de inmuebles, folio real y catastro.

El principio de determinación o de especialidad juega un papel muy importante en nuestra función registral.

Les voy a dar dos definiciones muy breves de nuestros tratadistas tradicionales en derecho hipotecario, para entrar de lleno a la singularidad de este principio en el [Código Civil](#) y especialmente en nuestra ley de aplicación.

Ramón María Roca Sastre, el eminente hipotecarista español dice que este principio es una secuela o complemento del principio de publicidad ya que para que la publicidad registral sea completa es preciso que los derechos reales figuren en el Registro en plena determinación de su extensión o alcance. Por esto, quizá sería más técnico emplear aquí el concepto de principio de determinación.

Al hacer mención a los orígenes de la ley hipotecaria española, entroncamiento común con nuestras propias leyes, menciona el mensaje con que fue elevado la ley hipotecaria y dice: La especialidad, pues, de la hipoteca es el complemento de la publicidad.

Roca Sastre cita a Jerónimo González cuando dice que este principio regula la forma de los asientos y el modo de llevar los registros, imponen una exacta descripción de las fincas y la determinación precisa del contenido, limitaciones, condiciones y rango hipotecario de los derechos reales.

---

<sup>157</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

En cuanto a nuestra América se refiere, la Organización de los Estados Americanos, en un meduloso estudio que hizo sobre todos los registros de la propiedad de América Latina en relación al desarrollo económico y social, hizo la siguiente reflexión: *“El principio de especialidad hace referencia a la individualización de la finca, determinándola con precisión y considerándola como unidad registral alrededor de la cual se agrupan los derechos que sobre ella recaen y sus titulares. La importancia de este principio, fundado en el carácter social de la propiedad raíz, en la preponderancia del elemento “finca” y en la especial naturaleza, en fin del derecho inmobiliario que es, esencialmente, un derecho de cosas, hace que, pese a su carácter formal, su desenvolvimiento afecte a la sustancia misma de los regímenes, determinando su mayor o menor eficacia.*

*“El principio de especialidad exige, además de la existencia del folio o registro particular donde conste la historia jurídica completa de la finca, la determinación de los derechos que sobre ella recaen. Quiere decir, que los gravámenes que afecten en general a un patrimonio, deberán especificarse, señalando la parte que recae sobre cada finca. Supeditados los elementos: persona y título, al más importante y único relativamente estable, de la relación jurídica, o sea, a la finca, este principio, requiere que todo lo que se haga constar en la inscripción, se determine en función del inmueble. Así no son posibles las hipotecas generales, ni las cargas indeterminadas, exigiéndose también la determinación de los gravámenes en cuanto a la cuantía, tiempo y clase de moneda, etc.”*

Siguiendo este orden de ideas, ésta fue la última expresión o compilación de elementos que poseemos.

En general podemos afirmar que este principio sin el cual no podría configurarse el derecho real es el inventario de la cosa, objeto del derecho real, del sujeto que ejerce su señorío sobre esa cosa y de los derechos enumerados en nuestro caso argentino, en el [Código Civil](#) que configuran ese derecho real.

¿Cómo se manifiesta este principio? En tres aspectos relativos: primero, a la finca, al derecho inscripto y al titular registrado.

¿Qué es la finca? Aunque la ley se refiere siempre a los inmuebles, es forzoso referirnos a la palabra “finca”. No sé si se usa esa denominación en todas las provincias, pero puedo decir que es sinónimo de inmueble.

La unidad o entidad hipotecaria, como se llama en la doctrina siempre es la finca. En nuestro [Código Civil](#), el principio de determinación o especialidad se halla

expresamente contenido en tanto y en cuanto al punto que estamos considerando, en los artículos [3109](#), [3131](#), [3132](#), [3133](#), [3139](#) y [3152](#).

Quiero referirme especialmente al [artículo 3109](#), que es el pivote en el cual se apoya expresamente este principio de especialidad o de determinación.

Dice el [Código Civil](#), en su [artículo 3109](#) que no puede constituirse hipoteca sino sobre cosas inmuebles, especial y expresamente determinadas, por una suma de dinero también cierta y determinada. Y agrega: *“Si el crédito es condicional o indeterminado en su valor, o si la obligación es eventual, o si ella consiste en hacer o no hacer, o si tiene por objeto prestaciones en especie, basta que se declare el valor estimativo en el acto constitutivo de la hipoteca”*.

La segunda parte será objeto de una consideración particular, después que entremos en el folio y en su problemática.

El [artículo 3131](#) habla del acto constitutivo de la hipoteca, que debe contener: *“1º, el nombre, apellido y domicilio del deudor y las mismas designaciones relativas al acreedor, los de las personas jurídicas por su denominación legal, y el lugar de su establecimiento; 2º, la fecha y la naturaleza del contrato a que accede y el archivo en que se encuentra; 3º, la situación de la finca y sus linderos, y si fuere rural, el distrito a que pertenece; y si fuera urbana, la ciudad o villa y la calle en que se encuentre; 4º, la cantidad cierta de la deuda”*.

En estos dos artículos primeros que hemos leído, se encuentra fundamentalmente esta manifestación del principio y su ámbito, es decir la finca, el derecho a inscribir y el titular registral.

El hecho material de cómo los registros concretan este principio de especialidad o determinación, se llama en su primer paso, en su primer aspecto, matriculación del inmueble, y en las manifestaciones y aspectos sucesivos, son las inscripciones o asientos posteriores a la matriculación. Los españoles denominan a esta primera operación de la matriculación, inmatriculación. La ley nuestra habla de matriculación.

No he encontrado la razón especial por la que los españoles digan “inmatriculación”. Posiblemente ese prefijo debe ser “poner en matrícula”, pero nosotros hemos simplificado la expresión en el texto de la ley, y veremos siempre la palabra “matrícula” o “matriculación”.

¿Qué es la matriculación? La matriculación, especialmente para nuestro operativo registral, es volcar todos los antecedentes internos y los externos que

penetran al registro, por la rogación con un documento portante de derecho, a eso que la ley determina como folio real. Ese primer operativo creo que queda suficientemente aclarado, de que es volcar los antecedentes registrales, hacer un rastreo de todo lo que consta en materia de asientos e inscripciones internamente en el registro, y volcarlos en un momento determinado en el registro y en un elemento portante, un elemento de uso en el registro, que nosotros y la ley llamamos “folio real”.

Hemos adelantado hoy un concepto: finca o entidad hipotecaria, o inmueble o heredad.

En la Capital Federal y en la provincia de Buenos Aires, en los viejos antecedentes y en los demás, existe la denominación de “finca”. La ley, como he dicho anteriormente, ha eliminado la palabra “finca”, pero no es adrede, sino por uniformidad de léxico. Pero aún subsiste en la jerga notarial, incluso en la jurisdiccional la expresión “finca”, porque es corriente manifestar a una heredad con el nombre de finca.

La ley, cuya aplicación es la que nos reúne en estos momentos y en estas jornadas, destina expresamente el [Capítulo III](#) a la matriculación y a la inscripción de asientos y de títulos en el Registro de la Propiedad.

Aun cuando vamos a referirnos seguidamente a los que es el folio real es forzoso que formule una aclaración. “Folio real” no es una expresión restrictiva. “Folio real” es el lugar especial donde se matricula un inmueble, se siguen haciendo los asientos e inscripciones sucesivamente, pero no quiere decir tarjeta o ficha grande, porque el folio real puede llevarse en tarjetas, en cuadernillos, en expedientillos, en libros, etcétera, etcétera. Eso es motivo de una elección particular y especial de cada registro, según sus propias conveniencias y las facilidades de que dispongan. El hecho de que la provincia de Buenos Aires y la Capital Federal utilicen una tarjeta, no quiere decir que sea imperativo. Personalmente, encuentro muy práctica a la tarjeta, sobre todo para los efectos posteriores, porque la tarjeta, cuyas dimensiones también pueden ser optativas, o la ficha –como decimos comúnmente–, el folio real, se puede reproducir por cualquier medio corriente. Si nosotros, en el curso de esta charla hablamos de un folio determinado en tarjeta, no quiere significar de manera alguna que ningún registro tenga un imperativo de usar una tarjeta. Puede utilizar, como he dicho, un cuadernillo, hojas sueltas, donde irán a distribuir los rubros que contiene el folio, según sus propias conveniencias.

En el [artículo 10](#) de la ley encontramos el primer imperativo de esta disposición. “*Los inmuebles respecto de los cuales deban inscribirse o anotarse los documentos a que se refiere el [artículo 2°](#) –ya hemos analizado en estos días el contenido del [artículo 2°](#), es decir los documentos que tengan origen notarial, judicial o administrativo que entran al registro para ser publicitado su contenido negocial y constitutivo del derecho real–, serán previamente matriculados en el Registro correspondiente a su ubicación. Exceptúanse los inmuebles del dominio público*”. Es decir, la ley impone como imperativo la primera etapa de este proceso, la obligación de matricular.

Evidentemente, la ley presupone que la mayoría de los registros del país no llevan folio real. Eso no significa que los registros de cualquier provincia que continúen con su sistema de tareas, con su técnica registral, cumplen con ese artículo.

En este artículo analizamos dos conceptos fundamentales: primero la obligación de matricular –primer operativo de este proceso que arranca con la ley, y luego, de matricular todos los inmuebles del dominio privado; por lo tanto, quedan excluidos los inmuebles del dominio público, enumerados expresamente en el [artículo 2340](#) –modificado y en vigencia– del [Código Civil](#). Entonces, como norma para la tarea diaria, diremos que no se matriculan las calles, plazas, caminos, etc.

El segundo artículo de este capítulo que impone este proceso es el [11](#), que caracteriza a la matriculación y establece que se efectuará destinando a cada inmueble un folio especial, que tendrá un distintivo, una característica de ordenamiento, que nosotros decimos que es el número de parcela.

Para que ustedes lleven el concepto de esa característica de ordenamiento y decidan en sus respectivas jurisdicciones con amplia independencia, les voy a hacer una referencia sobre cómo hemos matriculado en la Capital Federal y cómo hemos hecho este ordenamiento.

En la Capital Federal existen varios ordenamientos, es decir, varias formas de singularizar los inmuebles. En primer lugar, vamos a referirnos a lo doméstico. Como desde larga data el Registro de la Capital dividía a la ciudad en dos zonas –la zona norte y la zona sur–, demarcadas por la avenida Rivadavia, se había comenzado a singularizar las fincas con una progresión. En cada uno de los sectores se había dado una numeración de uno en adelante.

La adopción de ese sistema, sin espacios de reserva, evidentemente nos presentó un inconveniente material para una localización. Las subdivisiones posteriores, los englobamientos impusieron como condición tomar los últimos

números, y además, por haberse omitido en una misma manzana algunos de los lotes, obligó incluso a la existencia de fincas bis. Yo no subestimo la situación, sino que considero que es una operación compleja, que tiene sus dificultades y que el error es posible.

Pero, para poder comenzar, digamos, desde el cero, teníamos que adoptar un nomenclador que ya desde el primer intento no ofreciera errores. Además, la solución de dar números bis no es conveniente.

Externamente a este organismo, la Capital está sometida a jurisdicción nacional en cuanto a ciertos impuestos, tasas y contribuciones, y a jurisdicción municipal. Pero, felizmente, en el orden tributario se unificó esta situación y existe en el padrón de ambas jurisdicciones un número llamado número de partida, que empieza en la circunscripción primera de la ciudad y termina en la 20.

También encontramos que había fallas de números bis y que no había espacios reservados en la numeración. Es decir, que ya teníamos dos ordenadores, y el tercer ordenador, que es el más perfecto, es el del Catastro Municipal, de vieja data.

Ese catastro da un nomenclador por circunscripción, sección y manzana. Como inventario de lotes es perfecto. Pero para nuestro operativo encontramos que las secuencias de esos cuatro elementos no nos daba una idea instantánea del inventario total y, lo más necesario para nosotros, no nos daba objetivamente la idea de progresión.

En cuanto al primer ordenador –circunscripción– no hay inconveniente. Las circunscripciones comienzan desde la primera hasta la vigésima y no puede haber alteración en la ubicación de una finca. En cuanto a las secciones, tampoco hay inconveniente, porque es un ordenador más completo. En cada circunscripción las secciones comienzan del número uno y terminan en noventa y tantos; es una numeración corrida.

Las manzanas comienzan del uno en adelante, en cada sección. Y las parcelas, como es conocido por todos, llegan a ser veinte y tantas, por la cabida territorial que hay en una manzana.

Pero no tomamos como número de matrícula para nuestro folio este ordenamiento –que se hubiera adecuado más que los otros–, porque no nos da objetivamente dos aspectos: la seguridad de que esté todo y un ordenamiento progresivo.

Por consecuencia, no teníamos un inventario de esos numerales. Teníamos que optar por estructurar nuestro propio número de matrícula, y dimos una solución, luego de cabildeos y de análisis exhaustivos.

Nosotros hemos numerado las fincas de la ciudad de Buenos Aires con un número compuesto. Los dos primeros dígitos corresponden a la circunscripción. Supongamos que viéramos en una escritura o en una declaratoria el número 20-1428/0. El número 20 es el representativo de la circunscripción. Después del guión viene el número 1428, que es una progresión que comienza en cada circunscripción del mismo número. Y si a continuación vemos una barra, un cero y una progresión de 1 a 99 nos damos cuenta que se habla de propiedad horizontal.

Les aclaro que esta es la técnica que usamos nosotros. En la provincia de Buenos Aires usan otra técnica: en cada partida utilizan una progresión que va de uno en adelante. Es más sencillo, pero ocurre que en la provincia de Buenos Aires la mayoría de las fincas son rurales, mientras que en la Capital son urbanas.

Hablando de fincas, en cuanto a su caracterización, debemos hablar de rural y urbana. Pero como éste es un denominador común para todos, creo que debemos hacer una clasificación diferente y considerar la finca e inmueble normal y la finca e inmueble especial. Entiendo yo que la calificación de urbana y rural es comprensiva de una finca normal, porque no tiene mayores diferenciaciones, sino en cuanto a su designación y ubicación; pero lo que es finca especial o extraordinaria es la propiedad horizontal, por su naturaleza.

Prosiguiendo con esto, diremos que matriculación se debe realizar, por imperativo de la ley, comenzando en un determinado momento. Ya veremos cuál es el determinado momento que establece también la ley.

El [artículo 12](#) ya entra en materia e indica cómo hay que hacer los asientos del folio. Daremos lectura a este artículo después de hacer un esbozo del folio, para poder confrontar si lo que estamos desarrollando se ajusta a este artículo, porque de lo contrario tendríamos que repetir el contenido del [artículo 12](#).

Finalmente, el [artículo 13](#) se refiere a lo que nosotros llamamos comúnmente división, anexión o unificación. Son palabras que utiliza la ley, pero ellas tienen un modismo o un léxico en los distintos lugares. La división también se denomina en algunos sitios segregación y a menudo subdivisión. La anexión tiene un homónimo, que es agregación. La unificación también se llama agrupación, e incluso englobamiento. Este es el contenido del [artículo 13](#), el cual dice: “*Si un inmueble se*

*dividiera –es decir, si se agregara, etcétera–, se confeccionarán tantas nuevas matrículas como partes resultaren, anotándose en el folio primitivo la desmembración operada. Cuando diversos inmuebles se anexaren –aquí se habla de agregación– o unificaren –es decir, el concepto de agrupación o englobamiento– se hará una nueva y única matrícula de las anteriores, poniéndose nota de correlación. En ambos casos se vinculará la o las matrículas con los planos de mensura correspondientes”<sup>158</sup>.*

El [artículo 13](#) tiene un sentido muy especial y debemos poner particularísima atención en él porque está jugando fundamentalmente con el [artículo 11](#), con el que está estrechamente correlacionado. La ley obliga a hacer para cada inmueble una matriculación, dándole una denominación en un determinado ordenamiento. La ley no impone el ordenamiento; será el que más convenga en cada jurisdicción. Pero este artículo 13 aclara expresamente los casos o situaciones en que hay que hacer una nueva matrícula, que es cuando se produzcan estos episodios de división, anexión o unificación. Traduciendo a la jerga de la agrimensura, diremos que existe una variación cada vez que cambia la configuración física de un inmueble, y en esos casos hay que hacer una nueva matrícula. Esta vendría a ser la regla nemotécnica que hay que inculcar a nuestros subalternos para que no incurran en error.

Este proceso de nueva numeración o de nueva matrícula trae de suyo como consecuencia el cierre de la matrícula anterior y la apertura de una nueva, según los inmuebles que vayan a surgir posteriormente por este operativo. Si nosotros nos auxiliamos con esta regla nemotécnica, vamos a superar la mayoría de las dificultades que pudieran aparecer. No es una regla absoluta. Posiblemente después ustedes plantearán las probables excepciones. Pero lo cierto es que corresponde nueva matrícula cuando hay una modificación de la configuración superficial del inmueble.

La ley no lo menciona, pero va de suyo también que los inmuebles pueden desaparecer, porque no nos olvidemos que los inmuebles tienen un nacimiento, como hemos indicado. Lo mismo que los seres humanos, nacen, se modifican y mueren. A pesar de que en el ámbito del principio de la determinación se sostiene que es el elemento finca el que perdura, el que sobrevive a los otros elementos, porque los demás elementos son mutables, son cambiables, la verdad es que la perdurabilidad del elemento finca es válida en tanto y cuanto no se altere. Pero si se ha matriculado, ese inmueble perdura hasta que se produzca otra modificación.

---

<sup>158</sup> [Artículo 13](#) de la [Ley 17.801](#).

Les dije que nacen, se modifican y mueren. Mueren cuando desaparecen o se extinguen. El caso corriente sería el de la propiedad horizontal. Afectado un inmueble al régimen de propiedad horizontal tiene un tratamiento especial, nace como inmueble no normal sino especial. Si se desafecta vuelve a ser inmueble normal.

Entraremos a ver un poco en detalle lo que significa esta división, anexión, unificación, etcétera. Lo hago con el propósito de clarificar, porque mi amigo González, de la provincia de Buenos Aires, en una conversación informal mantenida ayer, me decía que justamente este es uno de los aspectos que a veces trae dificultades.

La ley nacional y las leyes locales tienen estas normas, pero en los hechos es donde se producen las dificultades.

La primera excepción a esa regla nemotécnica: se mantiene la matriculación mientras no haya alteración física. Hay casos en que hay alteración física y no hay cambio de nomenclatura, como en el caso de las expropiaciones o correcciones en la línea de frente, caminos, etcétera. Los catastros o las reparticiones que registran el catastro, cuando la supresión o modificación territorial es de escasa dimensión, pueden a veces tomar como criterio el mantener el número de nomenclatura catastral y por ende nuestra matriculación no debe ser cambiada porque lo que sucede es que esa demarcación física tiene una merma de línea de frente, de fondo o de los laterales. Creo que nosotros debemos agregar a esta regla nemotécnica no cambiar mientras no haya modificación física de acuerdo con la operatividad de los catastros o reparticiones que llevan el catastro y su conservación. Si hay cambio en la nomenclatura catastral, indudablemente tenemos que modificar, porque va de suyo que implica un cambio en los hechos físicos existentes.

La anexión o agregación es un elemento que de por sí implica un cambio de matrícula. La ley obliga al cierre de la precedente y a poner la nota de correlación. ¿Cuándo se produce esto? Generalmente en los centros urbanos, en donde existen dos lotes linderos a uno de los cuales se le agregan, por ejemplo, los fondos del otro. Este sería un caso típico de agregación. Otro ejemplo sería el de los dos lotes linderos, a uno de los cuales en lugar de agregarle el fondo del otro se le agregará una fracción inmediatamente lindera.

La agregación o agrupamiento en estos casos implica, primero, que esa operación sea permitida por la autoridad de aplicación, es decir, la municipalidad o el catastro que la autorice.

La unificación es mucho más sencilla y todos la conocemos. La unificación significa la reunión –otro sinónimo– de dos fincas que tienen existencia propia. Estas son diferencias un poco sutiles pero que tienen su razón de ser. La agregación significa agregar a una finca o inmueble autónomo parte de otro, quedando subsistente dos nuevos inmuebles dimensionados de distinta manera.

Evidentemente, las normas catastrales o administrativas de la autoridad de aplicación obligan a que en estos casos de anexión subsistan dos inmuebles con los límites de frente y de fondo que sean permitidos por los códigos de edificación o de las normas reglamentarias de esta especie.

La subdivisión es la operación inversa a las vistas. Es la operación por la que una finca se puede transformar en dos o más. La condición que generalmente exigen las normas catastrales o los reglamentos geodésicos, es que esas nuevas fincas puedan tener individualidad. Como ejemplo de esto diré que en la Capital Federal y creo que en la mayoría de las provincias, el fraccionamiento y loteo urbano y hasta incluso el suburbano, no permite una subdivisión parcelaria que no tenga un mínimo de metros. En la Capital Federal es de diez metros; ya no se puede subdividir más en las típicas diez varas.

Esc. COMALERAS<sup>159</sup>.- En esos casos de agregación ¿siempre debe existir previamente la mensura?

Esc. FONTBONA<sup>160</sup>.- A eso me iba a referir porque después veremos los catastros.

La provincia es más avanzada con respecto a la Capital en ese aspecto. No es permitido ningún fraccionamiento, ningún englobamiento, ninguna anexión si no se hace plano de mensura. Creo que algunas provincias están mucho más adelantadas.

Hemos visto, entonces, la imposición que fija la ley de matricular inmuebles y cómo debe procederse en cuanto haya modificaciones. Vuelvo a decir que deben ponerse las notas de correlación en la matrícula que se cierra con la matrícula que se abre. Esas notas y ese cierre no implican la extinción como elemento. Vale decir que quedará en la ficha o en el libro como elemento cerrado. No conviene utilizar números vacantes.

---

<sup>159</sup> Federico COMALERAS: Director General del Notariado, Registros y Archivos de la provincia de Entre Ríos.

<sup>160</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

Sr. GUARNERIO<sup>161</sup>.- ¿Y en el caso de anexión, qué agrega?

Esc. FONTBONA<sup>162</sup>.- En la Capital no se dan esos casos.

Sr. GUARNERIO.- En las provincias los hay.

Esc. COMALERAS<sup>163</sup>.- Nosotros tenemos aluvión.

Esc. FONTBONA.- Le legislación comparada nos da pautas. Generalmente, las legislaciones de tipo latino obligan a la presencia del perito agrimensor con el propietario y a labrar un acta. De modo que un inmueble o finca que ha sido acrecentado por aluvión debe ser remensurado y dejar establecido que ha aumentado. Por un cataclismo podría desaparecer. La gente de San Juan tuvo ese problema.

Esc. IBARBIDE<sup>164</sup>.- ¿Y en el caso de agregación?

Esc. FONTBONA.- Cualquier desmembramiento o agregación física requiere la intervención de un perito, que es el agrimensor.

¿Cómo entran a los Registros? Este punto no está suficientemente aclarado, pero la buena práctica notarial, la jurisprudencia y la doctrina dan algunas pautas.

Como ejemplo tenemos el caso que se planteaba días pasados. En la ortodoxia doctrinaria quizás no sea muy aceptable, pero entiendo que no queda otro camino.

Los españoles tienen otra figura. Cuando se refieren simbólicamente a una entidad hipotecaria posibilitan la existencia de una sola entidad hipotecaria aunque no sean linderos, porque es probable que en el lote rural, agrícola o industrial podría existir un lote vinculado económicamente a otra fracción y que constituya una unidad. No creo que puedan existir esos casos en Capital Federal.

El caso al que deseo referirme es el siguiente: dos propietarios de dos lotes linderos solicitan que se apruebe el englobamiento de los dos lotes. ¿Cómo se introduce eso al Registro?

Considero que con una reinscripción, para darle una matrícula unificada.

¿Cuál es el problema jurídicamente? Considero que sería menester que mediante una escritura los dos propietarios dueños de las fracciones constituyan el condominio. Estimo que el condominio, es decir, la existencia de la titularidad de una

---

<sup>161</sup> Luis GUARNERIO DE PIOGGIO: Director del Registro de la Propiedad de la provincia del Neuquén.

<sup>162</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

<sup>163</sup> Federico COMALERAS: Director General del Notariado, Registros y Archivos de la provincia de Entre Ríos.

<sup>164</sup> Francisco M. IBARBIDE: Director del Registro de la Propiedad de la provincia de La Pampa.

porción ideal sobre un mismo fundo está centrada precisamente sobre la cosa. La proporcionalidad la está dando el aporte de los dos elementos que son los inmuebles linderos. No sé si en el interior del país ocurren estas cosas. Eso es muy corriente en la propiedad horizontal en que se unen los dueños de varios lotes para después construir sobre los mismos un edificio torre.

Ahora me voy a permitir mostrarles cómo se hace un folio. Hablaremos de un folio ideal. El que les he de describir no tiene una particularidad expresa. No es el folio de la provincia de Buenos Aires ni el de la Capital Federal.

Empezamos por cumplir los imperativos de la ley, [artículos 10 y 11](#). Supongamos idealmente que nos llega un documento inscribible, que lo hemos procesado en el primer momento de la registración. Pido excusas al colega Ibarbide porque al hacer la referencia no mencioné La Pampa, que posee un Registro de avanzada fruto del esfuerzo individual del colega, que por su entusiasmo e ímpetu, lleva dos registros en ese organismo.

Y sigamos con el ejemplo. Hemos recibido un documento inscribible originado en una compraventa al contado. El primer paso que señala la ley es abrir la matrícula, por una rogación, por una instancia y llevarla de conformidad con el régimen que impone la [Ley 17.801](#).

Primero, tenemos la matrícula. En el ejemplo, que figura en el folleto que se ha repartido, la matrícula lleva el número 123.456. En el rubro 2, que por razones de distribución topográfica lo he puesto a la derecha, figura la nomenclatura catastral, sección, manzana, parcela.

El rubro 3 nos indica la ubicación del inmueble. Como se trata de una finca urbana, aquí la calle es Ciudad de la Paz, entre tal calle y tal otra. Es una técnica que responde a la individualización notarial de los inmuebles.

El rubro 4 es el de las medidas y linderos. En el ejemplo, tenemos 8,66 metros. Ustedes ven que en la técnica del folio –ya estamos hablando de técnica registral– en el modelo de marras se usan cifras. Es aconsejable usar cifras y no letras representativas de cifras y los linderos respectivos.

En el rubro 5 figura el antecedente dominial. Al hacer la calificación hemos hecho una investigación del contenido del antecedente dominial. Se pone allí el Tomo y Folio o podría usarse un quebrado y fracción, que en este caso podría ser: 3728/47.

A este respecto, a modo de sugestión, nuestra experiencia personal nos dice que es conveniente el uso de abreviaturas, pero sin llegar a abusar de las mismas, porque de lo contrario, tendríamos que dar, conjuntamente con la fotocopia del folio, un código que permita su comprensión.

Lo mejor es usar abreviaturas restringidas, limitadas<sup>165</sup>. Las abreviaturas de “metros” y “centímetros”, las usamos en singular. No poner la del plural es una economía de trabajo, y es bien comprensible. Por eso empleamos las letras “m” como abreviatura de “metros” y “c” como abreviatura de centímetros.

La palabra “frente”, por ser una expresión tan corriente y obligada en el caso de quintas rurales, también las abreviamos.

En cuanto a “linderos”, los rumbos los ponemos con abreviaturas.

Como sugestión personal, basada en la experiencia de Capital y provincia de Buenos Aires, diré que no hay que abusar de las abreviaturas, las cuales, por lo demás, han de ser comprensibles para cualquier persona que tenga interés en el documento.

Esc. GUZMÁN<sup>166</sup>.- Si me permite, escribano, quisiera señalar cómo concibo este esquema.

Esc. FONTBONA<sup>167</sup>.- Cómo no.

Esc. GUZMÁN.- Entro al folio real. Comienzo en un determinado día con un determinado título. Así inicio el folio real en mi Registro.

En el rubro 5 se habla de antecedente dominial. Quiero entender, cuando leo la letra T, de tomo, y F., de folio, seguidas de números, donde consta la titularidad del antecedente...

Esc. FONTBONA.- El antecedente dominial, escribano. El [artículo 12](#) dice que se identificará el plano de mensura y se hará mención de las constancias de trascendencia real que resulten. Las constancias reales serían gravámenes, hipotecas, etcétera.

---

<sup>165</sup> Un ejemplo de abreviaturas restringidas es la [Disposición 108/1964](#) del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires.

<sup>166</sup> Javier C. GUZMÁN: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Tucumán.

<sup>167</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

En el caso que doy de ejemplo, señalo, para evitar complicaciones, que el inmueble no tenía hipotecas ni embargos, pero eso no quiere decir que cuando yo llamo genéricamente “antecedente dominial” quiera decir “jurídico dominial”.

Ustedes tienen que referirse, en el momento que matriculan, al antecedente que consta que se refiere al derecho de dominio y a todos los demás derechos reales que tuvieran inscripciones o anotaciones en el Registro.

Esc. GUZMÁN<sup>168</sup>.- En eso estamos completamente de acuerdo.

Mi análisis lleva una proyección de futuro muy lejano. Indudablemente, tengo mi antecedente dominial en el viejo sistema de folio personal. Pero va a darse un momento en que el antecedente dominial va a estar ya en el folio real. Y no voy a tener que recurrir a ningún libro donde conste el antecedente dominial.

Esc. FONTBONA<sup>169</sup>.- Cuando se cierra una matrícula porque nace otra, el antecedente dominial dice: matrícula tal.

En el antecedente también existe un tracto, un encadenamiento pero al arrancar del día H., digamos, del día en que comenzamos, nuestro antecedente inmediato es el tomo y el folio.

Nosotros eliminamos idealmente en el caso de una matriculación, ya que suprimimos el antecedente mediato, vale decir el tomo y folio, porque el inmediato es la matrícula que se cierra.

Esc. GUZMÁN.- La mecánica es comprensible. Entiendo que la eliminación debe estar sujeta la vigencia del derecho de dominio cuando se extinguió por prescripción.

Esc. FONTBONA.- Voy a pedir al escribano Guzmán una pausa, porque estamos un poco apremiados por el tiempo. Con mucho placer, esta tarde la voy a contestar.

Aquí ponemos el asiento número 1. A continuación puse “Dominio exclusivo”, lo que quiere decir que hay un solo titular. Se trata del derecho real de dominio, que es exclusivo porque es una sola persona la que posee el todo de la cosa.

Seguidamente colocamos el titular del dominio, y lo hacemos en un cierto orden: apellido, nombre, estado civil, filiación, nacionalidad, documentación de identidad y domicilio. Nosotros siempre ponemos el apellido y luego los nombres, es decir, el

---

<sup>168</sup> Javier C. GUZMÁN: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Tucumán.

<sup>169</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

nombre y luego el prenombre. En el documento portante se encuentra primero el prenombre y luego el nombre.

Aquí comenzamos a dar un ordenamiento técnico a este efecto. Colocar primeramente el nombre, el apellido, no es imperativo, sino una sugerencia. Esto sirve mucho cuando se archive o se inscriba en un fichero corrido por numeración progresiva o en tomos en cuadernillos. Se tiene así un ordenamiento o una clasificación moderna: por apellido.

La especificación del sujeto por exceso es una aspiración máxima, pero tiene el sentido que paso a recalcar: todos ustedes tendrán el gran problema de la homonimia. El Fisco, que ordena o pide medidas cautelares de orden jurisdiccional, generalmente es el perturbador de nuestro Registro, porque dice, por ejemplo: José María Méndez, casado, argentino y le traba una inhibición general. Hace seis años tuve un caso particular de una persona llamada José María Méndez, argentino. En el fichero nacional había noventa y seis personas con esos nombres. Y éstos eran todos argentinos. Figúrense cuántos habrá del mismo nombre y prenombre de origen español y latinoamericano. Y no hablemos de otros apellidos más comunes...

Tenemos que hacer docencia para que en los títulos de derecho real se ponga el máximo de datos de identificación, de filiación. Para beneficio de la comunidad hay que evitar la homonimia.

Finalmente, ustedes ven en el ejemplo que después de poner los datos individuales, decimos "Compraventa según escritura, ante tal escribano titular del Registro" y la constancia de la certificación.

En este supuesto de matriculación ya operó la reserva de prioridad, pero esa reserva de prioridad tuvo su asiento marginal en el antecedente, es decir en el tomo, porque no hubo procedimiento inscriptorio, nada más que una reserva de prioridad, ya que al margen del tomo hubo que asentar, mediante un sello, una nota marginal, la reserva de prioridad.

Finalmente tenemos el número de documento de entrada que tiene el título inscribible.

Veremos por qué este ejemplo, que es de carácter muy personal, responde a la técnica operatoria del [artículo 12](#). Dice: "*El asiento de matriculación –yo lo voy a leer a mi manera este artículo– llevará la firma del registrador responsable*". Quiere decir que terminado, debe tener este asiento de matriculación la "marca de fábrica", vale decir la rúbrica del registrador. Después expresa: "*Se redactará sobre la base de breves*

notas". Segundo, breves notas, son las que más o menos he explicado. Y sigue: "que indicarán la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización. Además, cuando existan, se tomará razón de su nomenclatura catastral, se identificará el plano de mensura correspondiente y se hará mención de las constancias de trascendencia real que resulten".

Esto es el resumen de lo que hemos explicado. Por eso yo omití la lectura.

"Expresaré el nombre del o de los titulares del dominio", es decir todo lo que se refería, en primer lugar, principio de especialidad o determinación, referido a la cosa y referido al antecedente y a la naturaleza del derecho real que se publicita.

Ahora entramos a la determinación del sujeto, elemento integrante del derecho real. Dice: "el nombre del o de los titulares del dominio primero, cuando se trata de personas físicas, con los datos personales que se requieran para las escrituras públicas –[artículo 1001](#) del [Código Civil](#)– ". Yo dije en demasía, porque el [Código Civil](#) no exige nada más que nombre y apellido, si son mayores de edad, estado de familia y domicilio. En el ejemplo que ustedes tienen en su poder, nosotros cumplimos en demasía, pero tiene una razón de ser: la perfecta individualización para evitar homonimia. Después, cuando se trata de personas de existencia ideal, le dice seguidamente: "Respecto de las sociedades o personas jurídicas se consignará su nombre o razón social, clase de sociedad y su domicilio". Es decir que la ley exige un mínimo: nombre o razón social, tipo de sociedad y su domicilio.

Nuestros proyectistas y nuestros legisladores han eliminado lo que es corriente, aquello de la inscripción. Cuando el tipo de sociedad es inscribible, no se necesita en el folio tener la inscripción de la sociedad. Cuando la ley comercial obliga a su publicidad, ¿por qué vamos a hacer una republicidad?

Esc. IBARBIDE<sup>170</sup>.- Nosotros adoptamos el criterio de ponerla, porque hemos tenido oportunidad de conocer titularidades bajo S.R.L. en formación, cuando sabemos que para el [Código de Comercio](#) es condición *sine qua non*<sup>171</sup> que para la existencia de la sociedad esté registrada.

---

<sup>170</sup> Francisco M. IBARBIDE: Director del Registro de la Propiedad de la provincia de La Pampa.

<sup>171</sup> Locución latina que significa *sin la cual no*; se refiere a una acción o condición necesaria o esencial.

Esc. FONTBONA<sup>172</sup>.- Yo discrepo con su criterio y me reservo para la tarde dar mis razones. Yo no inscribiría como registrador, a nombre de una S.R.L. en formación. Si bien entiendo que el Registro Público de Comercio no es constitutivo, porque la sociedad existe no bajo su forma tipo, sino que existe la sociedad...

Esc. IBARBIDE<sup>173</sup>.- No existe.

Esc. FONTBONA.- Existe no tipificada. Es una sociedad de hecho, es decir que los integrantes serán los titulares. Yo nunca inscribiría en formación. Hay que inscribir a nombre de los socios componentes.

Pero dejemos esta cuestión para la tarde.

Continúo con el [artículo 12](#): “Se hará mención de la proporción en la copropiedad o en el monto del gravamen, el título de adquisición, su clase, lugar y fecha de otorgamiento y funcionario autorizante, estableciéndose el encadenamiento del dominio que exista al momento de la matriculación”. Es el antecedente. “Se expresará, además, el número y fecha de presentación del documento en el Registro”.

En el ejemplo que ustedes tienen, hemos dado cumplimiento expresamente a estas normas.

Haremos un pequeño cuarto intermedio.

(Luego de unos instantes):

Esc. FONTBONA.- Continuamos con nuestra exposición.

Lo dicho hasta ahora nos lleva de la mano para decir que el folio, cualquiera sea la modalidad adoptada, debe tener un contenido de ocho rubros que son fundamentales.

El primero es el número de matrícula, su singularidad en el registro. El segundo, la nomenclatura catastral, cuando la hubiere. El tercero es la ubicación, que en las fincas urbanas consiste en la calle, número y entre calles, y en las fincas rurales, el distrito, paraje, sección o sector; incluso, de acuerdo con los antecedentes dominiales, en muchas demarcaciones territoriales del país existe hasta el nombre del establecimiento como singularizador de la finca.

El cuarto, consiste en las medidas y linderos. Las medidas comprenden las dimensiones y las áreas; es decir; los viejos antecedentes dominiales a veces no

---

<sup>172</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

<sup>173</sup> Francisco M. IBARBIDE: Director del Registro de la Propiedad de la provincia de La Pampa.

traían el resumen de áreas, pero desde la aplicación de la ley nacional de mensuras y con el progreso de la técnica, se dan las áreas totales.

El quinto, es el antecedente dominial, que es el antecedente protocolar o que existía antes con la vieja técnica.

El sexto, es la titularidad sobre el dominio con su proporción y la publicidad, el tipo de derecho real y el negocio causal, es decir, el acto negocial que consta en el título, con más la indicación de la fecha de la escritura, escribano autorizante, su individualización y el número de entrada del documento o expediente con que ingresó, que es la constancia del Diario, y las fechas de esta matriculación.

Esc. GÓMEZ CROVETTO<sup>174</sup>.- ¿Por qué se ha omitido poner el número de escritura y el folio? En una misma fecha puede haber varias escrituras.

Esc. FONTBONA<sup>175</sup>.- Hemos incluido sólo la fecha, pero eso no es óbice para que se coloque también el número de escritura. Aunque el escribano debe llevar un índice no hay problema. Pero quizás sea más individualizador el número, porque en la misma fecha los mismos otorgantes pueden haber realizado otro negocio causal similar. Repito que éste es un ejemplo sumamente general y esquemático de la operación.

En el ejemplo número 2 volvemos a tener el mismo titular. Conviene que el asiento sea cerrado por una raya separadora. Vamos a poner el supuesto de que este titular dominial hipoteca esa finca.

Entra, entonces, el documento, pero antes comienza a jugar la reserva de prioridad. Cuando matriculamos, estaba asentada en los márgenes de los tomos, con el antecedente que hubiere. El primer asiento de este rubro 7 –y ésta es una variante con respecto a la Provincia de Buenos Aires– pues, como se trata de una hipoteca va al rubro de Gravámenes, restricciones e interdicciones, va a ser precisamente la reserva de prioridad. En este ejemplo que someto a vuestra crítica, hemos alterado la técnica usada en la provincia de Buenos Aires; la reserva de prioridad la hacemos en su respectivo rubro. Porque el criterio del folio real es totalmente objetivo, es enfrentar siempre en el rubro que corresponde todos los asientos.

---

<sup>174</sup> Luis Julio Horacio GÓMEZ CROVETTO: Representante del Colegio de Escribanos de la provincia de San Juan.

<sup>175</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

Aquí –y esto no es una crítica a mis colegas de la Provincia– frente al rubro Titularidad sobre el Dominio, tenemos un subrubro, que es el de la certificación, dado que hay que hacer una interpretación. Nosotros perfeccionamos en este ejemplo y con la anuencia del señor Director vamos a hacer la reserva en el rubro que corresponde. Es conveniente que el ordenamiento de cada asiento en cada rubro se haga independientemente; de manera que siempre comenzamos con el número uno.

En el rubro 7 tenemos así la certificación perfectamente individualizada: el número del certificado, la fecha de expedición, que cada escribano solicita, con su individualización, la naturaleza de la operación y su monto. Vuelvo a decir que esta ejemplificación es de máxima. En esta operación hemos puesto el monto de la operación, porque para publicitar, que tiene efectos contra terceros, es necesario el monto. Se puede omitir, pero así es más completo.

He sido criticado en este aspecto por mis propios colegas del Registro de la Capital, pero entiendo que no es una traba para el negocio en gestión y quizá es normalizador de la situación. Porque esta publicidad es autónoma, circula frente a los terceros. Mucha gente –y esto no es una censura– sin comprender la técnica, sobre un inmueble que vale 20 millones quiere hipotecar por 20 mil. Es preferible pedir un informe para reserva de prioridad sin decir monto.

Procedemos, entonces, al asiento, en el cual dejamos constancia del rango hipotecario; quién es el que hipoteca –aquí hacemos una remisión, no repetimos el nombre del hipotecante–; ante qué escribano; fecha y monto de la operación; titular del crédito hipotecario y nuevamente el número del documento.

Esc. IBARBIDE<sup>176</sup>.- En La Pampa no incluimos el deudor, porque ya figura en el rubro Titularidad. En ese tiempo puede haber hipotecado el titular.

Esc. FONTBONA<sup>177</sup>.- También lo hace la Provincia de Buenos Aires, para cumplir con la exigencia del [Código Civil](#) acerca de la determinación del sujeto deudor. Pero yo respeto ese criterio.

En el ejemplo, el deudor cancela la hipoteca. En el rubro 8, Cancelaciones, es el asiento número 1, que hace referencia al asiento 2 del rubro 7. Y al realizar el asiento de cancelación, testamos en el rubro 7 los dos asientos de la reserva de prioridad y de la hipoteca. Vale decir que esto sirve para la interpretación en la publicidad del

---

<sup>176</sup> Francisco M. IBARBIDE: Director del Registro de la Propiedad de la provincia de La Pampa.

<sup>177</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

Registro. Tienen ustedes aquí un folio del que a primera vista surge que el titular del dominio lo hipotecó en una oportunidad y luego canceló esa hipoteca.

Vamos al ejemplo 3, que también está en poder de todos ustedes. Vemos que hay una mutación. Este señor Negri Francisco decide vender su unidad indivisa. ¿Qué hacer entonces? Se pide certificación y se hace un asiento número 2 del rubro 7, con la constancia de la certificación; es decir, se produce el cierre registral. Entonces, hacemos el asiento de reserva de prioridad en el mismo rubro 6 de titularidad sobre el dominio, porque el negocio en gestión que se debe publicitar es la venta de esa unidad indivisa. Hacemos un asiento similar al anterior. Ingresamos el título y ponemos en el asiento 3 que es en condominio. Resulta ser comprador el señor Blanco José, con sus datos personales, identidad, filiación, estado civil, domicilio; y agregamos un nuevo elemento que es la proporción de la titularidad, un medio. Utilizamos números quebrados, no fracciones decimales, para evitar las fracciones decimales periódicas. Seguidamente, como en el caso anterior, decimos que es compraventa según escritura de fecha tal, nombre del escribano, número y fecha del certificado y fecha de presentación.

En este ejemplo hemos introducido una variante. Mentalmente obviemos el cierre que figura en el asiento 1. Si existieran únicamente los asientos 1, 2 y 3, para la publicidad material del folio, tendríamos que hacer una interpretación. Según el primero, era propietario exclusivo del 100 por ciento del inmueble, y ahora ha vendido una mitad, es decir, ha constituido un condominio. Aquí hay una variante que es el asiento 4, que lo denominamos “actualización del asiento 1”. Es una actuación de oficio para esclarecer, y dice: “por virtud asiento 3, la titularidad y proporción quedan así:”. Colocamos al señor Negri, con su proporción de titularidad. En ese supuesto de actualización, cerramos el asiento 1.

Esto es criterio práctico puro. Vendría a ser un contrasiento hecho de oficio para esclarecer. Vuelvo a decir que este folio que estamos esbozando es un folio ideal, a modo de sugerencia. Pero cada uno puede interpretar a su gusto según el criterio más práctico, en su jurisdicción. Como buen provinciano soy respetuoso del federalismo y pienso que cada uno puede hacer en su jurisdicción lo que considere más conveniente. Estas son simples pautas y ustedes pueden introducirles los ingredientes necesarios. Aquí están los extremos que pide la ley, que pide el [Código Civil](#). Lo demás es cuestión personal y depende sobre todo de los medios humanos y físicos de que se disponga.

Sigue el operativo. El señor Blanco, que es el nuevo titular condómino, compra al señor Negri su parte. Tenemos otra situación. Se publicita la compraventa de la mitad indivisa del señor Negri. Tenemos entonces el asiento 5. Se realiza el negocio causal con la reserva de prioridad, es decir, la publicidad del negocio; y llega al Registro un documento portante de la consolidación del condominio en una sola persona. Tenemos entonces el asiento 6: dominio exclusivo. El señor Blanco, en virtud de la compra de la mitad indivisa, llega a tener el dominio exclusivo. Pareciera que hay una contradicción, pero no es así. Este asiento 6 consolida el dominio exclusivo, porque el señor Blanco adquiere por compraventa la mitad de la titularidad. No nos olvidemos entonces de cerrar el asiento 4, lamentablemente se ha omitido hacerlo en el ejemplo que se ha distribuido.

Aquí hemos introducido una variante ejemplificadora. El documento tiene una deficiencia formal. El título se asienta y hacemos una constancia diciendo que es provisional la inscripción. Mencionamos el artículo y la ley con puntos suspensivos porque puede hacerse remisión a la [ley nacional](#) complementaria del [Código Civil](#), a la ley local, o, a la reglamentación. Pero, hete aquí que en esa inscripción provisional podría dejarse constancia del plazo. No lo he hecho porque esto es a gusto. Para la Capital son 180 días. Pueden ser 120 días. Si antes de ese plazo se subsana la observación, hay que hacer el asiento 7.

Antes de eso vamos a decir que la compraventa fue hecha con hipoteca. Ponemos el asiento 3 en el rubro 7, donde anotamos la hipoteca en primer grado, pero como hipoteca observada.

Decíamos que la observación fue subsanada. Entonces, hacemos el asiento de inscripción definitiva. Aquí también hemos incurrido en una omisión, porque faltaría un asiento 4 que diga: hipoteca cancelada. Les ruego que lo incluyan en el ejemplo.

Para complementar esto –que sería motivo de uno de los temas futuros– creo que constituye una medida conveniente no introducir a los registros, junto con el documento portante del derecho, copia simple. Es corriente en casi todos nuestros registros y es cosa generalizada introducir lo que llamamos minuta, minuta universal y lo que otros llaman fichón. Una síntesis es conveniente, por la sencilla razón de que el documento judicial o documento administrativo, que constituye, modifica o extingue derechos, no tiene la sistematización que exige el registro. Además, para los efectos publicitarios, tiene una cierta hojarasca que hace a la naturaleza del negocio causal, pero a los efectos de la operación registral, no tiene relevancia.

Entonces, es conveniente que en sus reglamentaciones hagan obligatoria la presentación de una minuta, es decir, una sistematización. Los ejemplares que ahora están repartiendo contienen, a título de ejemplo, lo que nosotros llamamos la minuta universal, algo así como una especie de panacea registral, que sirve para toda clase de síntesis.

Es conveniente que exista una norma rígida: si hay minuta o síntesis, que sea impresa. En la Capital y en la provincia de Buenos Aires hubo experiencias. Si ustedes hacen una publicidad de cómo debe presentarse, es otro de los elementos que determina la ley, y que delega a las provincias su reglamentación.

Digo que es conveniente que esté sistematizada e impresa, porque cuando se da la numeración de rubros y se posibilita presentarla en cualquier tiempo, paulatinamente se va degradando el sistema y resulta, finalmente, que las síntesis son más voluminosas. Además, esto tiene un sentido. El registro recepta, lo califica, lo inscribe, lo verifica y lo plancha, es decir, pone la constancia y lo devuelve y, ¿con qué se queda? Tiene que quedarse con la síntesis. Un elemento de seguridad que forma parte de otro archivo, del que hablaremos en una próxima clase y que es una forma de seguridad para la repartición.

Como consejo, como sugerión, los que no tengan minutas, síntesis que signifique resolver el contenido de un documento, sino un verdadero extracto, es decir, los elementos indispensables para la publicidad.

En este aspecto voy a tener que hacer una mención del [artículo 33](#) de la [ley](#). En la segunda parte de este artículo se habla de que si existen condiciones suspensivas o resolutorias y se solicita su publicidad, debe aceptarse. El escribano Ibarbide me expresaba ayer sus dudas respecto a la publicidad. Como evidentemente hace al derecho real, tenemos que arbitrar las formas de complementar los asientos con una referencia, pero debemos tener siempre en vista una problemática. En los registros no hacemos transcripciones sino que hacemos operaciones sustantivas, no se engendra el derecho. Nosotros hacemos publicidad de títulos con una breve reseña. Por eso en el [artículo 12](#) se habla de breve reseña. Esa breve reseña también se refiere a los casos en que a rogación se quiere publicitar condiciones suspensivas o resolutorias.

Vamos a entrar inmediatamente a las fincas especiales. Hoy dije que las fincas eran normales, es decir, la finca común, y las fincas especiales son, para nuestro común denominador en el caso argentino la finca especial es la horizontal.

Por la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal nos enfrentamos con una doble situación, la del [artículo 9°](#) de la [Ley 13.512](#), que obliga a la inscripción de un reglamento. No quiero entrar a un examen completo del problema; tengo una idea personal sobre la naturaleza jurídica del reglamento. Para mí es un negocio configurativo y a la vez un contrato o reglamento de la convivencia. Digo que es configurativo –no es una idea personal sino que adopto una de las últimas teorías españolas sobre la especie– porque la cosa que era un inmueble común se ha dividido en varias cosas. La propiedad exclusiva es singular, que son las unidades en que queda subdividida.

En la vida de los registros, en la doctrina y en la legislación comparada nos encontramos con que se habla de finca matriz y de finca segregada. Creo que nosotros debemos prescindir de esos denominadores exóticos. Si nosotros decimos que es finca especial, inscribimos el reglamento que da nacimiento a la finca segregada; pero como la [Ley 13.512](#), salvo las limitaciones de este dominio, que son muy particulares, le da un tratamiento que es similar a la finca común, en el registro tenemos la siguiente situación: si el inmueble común estaba matriculado al inscribirse el reglamento, al darse estado de propiedad horizontal, la publicidad del reglamento hace nacer una matrícula especial para el reglamento donde se publicita la existencia de las unidades e inmediatamente abrimos tantas fincas como unidades corresponda y empezamos nuestro operativo registral por cada unidad como si fueran fincas comunes. Hay un período intermedio entre la voluntad de las partes, titular del estado de propiedad hasta la enajenación de las unidades. Cabe la constitución de derechos reales sobre el inmueble total.

Vale decir, que mantenemos abierta una matrícula o folio para la finca total, el reglamento inscripto y para cada finca segregada también la mantenemos. Digo mantenemos abierto porque el [artículo 14](#) posibilita la hipoteca global. En todo caso en el asiento principal tenemos que poner lo que nosotros llamamos matrícula cero pero con una remisión a cada una de las fincas segregadas.

Vale decir, que tenemos asientos correlativos dentro de este sistema.

UN ASISTENTE.- ¿El número de matrícula lo conserva la unidad nueva segregada?

Esc. FONTBONA<sup>178</sup>.- Depende del ordenamiento que se siga.

---

<sup>178</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

En la provincia de Buenos Aires tiene lo que se llama submatrícula, que es un indicador que dice 00, que significa planta baja; 01 es primer piso; se utiliza el polígono.

En la Capital Federal el catastro municipal le da a la submatrícula el número de la unidad; trabaja con polígono para la unidad funcional y la unidad complementaria. Tendríamos en ejemplo de las técnicas discontinuas de los españoles, ya que integran la unidad elementos que están en distintos pisos, como las bauleras que suelen estar en el sótano.

Quiero referirme ahora a los catastros. Brevemente, señalaré que algunos sostienen que su origen es griego; las lenguas derivadas del latín y las modernas utilizan la expresión “cadastra” y en la Edad Media se empleaba el término “capitastro”. El catastro es un inventario que en su origen fue fiscal. Existen catastros agrícolas, industriales, etc.

Nuestro apoyo en el folio real es el catastro, es decir, ese inventario que se hace por el Estado y que lo registra a través del régimen de la subdivisión en cuanto a sus aspectos geométricos parcelarios.

Las dificultades que pueden subsistir porque no existen catastros geométricos parcelarios en las demarcaciones territoriales no creo que puedan ser obstáculos para aplicar el folio real. El principio de especialidad sobre la cosa se debe cumplir, exista o no el catastro. Si nos remitimos a los viejos antecedentes, siempre existió una determinación expresa del lote o de la parcela.

Mientras en nuestras demarcaciones no tengamos un catastro oficializado completo, podemos usar el folio, pero tomamos como elementos de determinación de la cosa los antecedentes que constan en lo que se da en llamar el catastro jurídico. Entre los objetivos del catastro moderno y científico está el de complementar el catastro físico con el jurídico, es decir, los derechos reales que existen sobre ese parcelamiento. Evidentemente, yo comprendo que habrá demarcaciones territoriales en nuestro país donde va a ser un tanto dificultoso poder matricular inmuebles.

¿Se pueden constituir derechos reales de hipoteca sobre esas demarcaciones que existen en el catastro jurídico donde el [Código](#) impone condiciones de individualización? ¿El folio real no será un obstáculo para implantarlo? Llegará un día en que existirá una superposición del catastro físico y el jurídico.

Cuando se lee la genealogía de los catastros se encuentran cosas que nos parecen aberrantes. Cuando se discutió la ley nacional de catastros se expresó que el catastro prusiano demoró 70 a 80 años. Y eso que fue hecho por los alemanes.

El catastro necesita una permanente conversación y actualización. Es como nuestro catastro jurídico, porque el folio real sería un catastro jurídico de los inmuebles.

Les recomiendo a los colegas del interior que si no tienen catastros completos, no desmayen con la idea de poder implantarlos. La única imposibilidad material que existe deriva no del Registro sino de la imposibilidad de constituir derechos reales donde se exige el principio de individualización de la cosa. He visto títulos del interior del país, donde se ubica a un inmueble de 400 metros de distancia de la Plaza San Martín, en dirección norte o noroeste, sobre la calle sin nombre, etc., etc. No deben desalentarse si no tienen catastro o si los mismos están mal confeccionados. Como se trata de elementos extraños al Registro debemos prevalernos de los mismos. No debemos olvidar que inscribimos solamente negocios causales, que constituyen derechos reales. No deben practicarse asientos de elementos extraños.

En algunos sectores de la provincia de Córdoba existen como únicos antecedentes las viejas mercedes, que se van sucediendo por cesión de derechos. Los gobiernos están programando soluciones y hasta se han proyectado expropiaciones globales para adjudicar esos derechos a los tenedores, usuarios o poseedores por transmisión oral o bien, por ocupación.

Si antes de ahora se han podido inscribir los derechos reales, podremos seguir inscribiéndolos, sometiéndonos no al pivote de apoyo que es el catastro sino al relevamiento que existe como antecedente doctrinario.

Esc. GUARNERIO<sup>179</sup>.- ¿Por qué no da un ejemplo de folio real cuando la finca se subdivide?

Esc. FONTBONA<sup>180</sup>.- Es muy sencillo. Cuando se deba cerrar la matrícula, hay que poner una referencia que diga: trasladada a matrícula número... Y en matrícula abierta se ponen todos los elementos, todos los antecedentes de trascendencia real. Si existen derechos reales constituidos, hay que volcarlos.

---

<sup>179</sup> Luis GUARNERIO DE PIOGGIO: Director del Registro de la Propiedad de la provincia del Neuquén.

<sup>180</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

La referencia es muy sencilla; se puede hacer con un número, en letra destacada, en tinta colorada, etc.

Se cierra la matrícula, pero subsiste en el fichero o en el libro donde se ha abierto la otra matrícula. Nunca ocupen números vacantes.

Esc. IBARBIDE<sup>181</sup>.- Una circunstancia que se da es que el inmueble, tal como se describe en el dominio, es evaluado posteriormente en planos, y una de las parcelas de esos planos es objeto de gravamen.

En ese supuesto, atendiendo a su recomendación de que se comienza la matriculación con motivo de la transferencia del dominio, tendría que funcionar una planilla anexa.

Esc. FONTBONA<sup>182</sup>.- Personalmente –que me excusen los colegas de la Provincia de Buenos Aires–, soy enemigo de poner planillas adicionales. No me convence lo que pasa de una situación real a una personal. Creo que todos los asientos, como marca la ley, tienen que estar en el folio.

Esc. IBARBIDE.- El folio se puede integrar, como en Europa (Alemania, entre otros países) con más de una hoja.

En el supuesto de que sea objeto de un gravamen una parcela, no la totalidad del inmueble...

Esc. FONTBONA.- Aquí tenemos un problema.

Habíamos hablado de anexión y unificación. Pero no puedo agregar en el ejemplo del lindero, de oficio y sin atenerme a las implicancias reales que tienen los agregados, sin tener en el documento las constancias respectivas, esas circunstancias.

Si el sector lindero que agrego a un inmueble colindante tiene una hipoteca, es forzoso que el acreedor hipotecario consienta en esa agregación, porque está disminuyendo la cosa que hace a la garantía hipotecaria.

Para mí existen problemas derivados. Si el consentimiento fuera de mantener el gravamen sobre un sector agregado, para mí habría una imperfección documental que hace a la esencia del derecho.

---

<sup>181</sup> Francisco M. IBARBIDE: Director del Registro de la Propiedad de la provincia de La Pampa.

<sup>182</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

Vayamos a un ejemplo de propiedad horizontal. No puedo agregar una habitación lindera de un departamento que tenga una hipoteca, sin trasladar la hipoteca al todo, porque no se puede gravar tan sólo un dormitorio, un comedor o una sala.

Esc. IBARBIDE<sup>183</sup>.- Al margen de la división de lotes que permite el [Código](#), yo determino y ofrezco como garantía parte de un campo. Este es el supuesto que ofrece dificultades en la matriculación. De un campo de mil hectáreas, hipoteca 500, y éstas resultan evaluadas en un plano.

Esc. FONTBONA<sup>184</sup>.- Allí hay una subdivisión, no una división. Hoy hemos hablado de división. El ente hipotecado, finca, cobra individualidad. Es un caso típico de división parcelaria.

Esc. IBARBIDE.- Según el criterio aconsejado, no abríamos nueva matrícula.

Esc. FONTBONA.- Cuando hay modificación territorial, hay que rematricular, pero no olvidemos la tendencia que existe. Si el catastro da individualidad a la finca, al ente hipotecado, tenemos que hacer una nueva matrícula.

Esc. IBARBIDE.- Hice la pregunta, porque se había recomendado la matriculación con motivo de la transferencia.

-Con lo que se da por terminado el tema 4.

---

<sup>183</sup> Francisco M. IBARBIDE: Director del Registro de la Propiedad de la provincia de La Pampa.

<sup>184</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.



## QUINTA CLASE

### MIGUEL NORBERTO FALBO

### INSCRIPCIONES Y ANOTACIONES

Dr. FALBO<sup>185</sup>.- El tema sobre el cual vamos a conversar, es el punto 5, referido a “Inscripciones y anotaciones. Clases: rectificaciones, cancelaciones, caducidades. Procedimiento inscriptorio”.

He procurado, para no extenderme demasiado, distinguir los dos aspectos que puede haber en materia de inscripciones. Por un lado, el valor y efecto de la inscripción, que es lo que vimos en la conversación de ayer, es decir el sentido virtual que tienen las inscripciones en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Ahora, vamos a tomar el proceso de inscripción en su aspecto formal, el acto de inscribir y el proceso inscriptorio.

En un sentido amplio, inscripción equivale a todo asiento que se efectúe en el registro. La inscripción en sí misma, es una inscripción formal escrita por el registrador sobre o en el folio de matriculación con relación al acto o negocio jurídico que presenta el documento que origina la inscripción, y que por su contenido deber tener acceso al registro.

De esta manera he procurado dar no digamos definición, pero sí una conceptualización de lo que debe entenderse por inscripción en sentido formal.

A la inscripción se refieren esencialmente los artículos [2505](#), [3135](#) y concordantes en materia de hipoteca del [Código Civil](#), y después, casi diría que todos los artículos de la [Ley 17.801](#), porque evidentemente, el proceso fundamental y la relación del negocio con el registro radica en la inscripción. Por eso, los artículos [2](#), [3](#), [4](#), [6](#), [8](#), [9](#), [10](#), [16](#), [17](#), [18](#), [19](#), [20](#) y otros más, todos ellos se refieren a las inscripciones.

Uno de los aspectos a considerar es la obligatoriedad de la inscripción. Si la inscripción es obligatoria, ¿significa que es constitutiva? Da la impresión que obligatoriedad y constitutividad fueran dos aspectos paralelos y semejantes. La obligatoriedad de la inscripción, en algunas leyes estaba dicha de manera expresa. En

---

<sup>185</sup> Miguel Norberto FALBO: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.

la [17.801](#) no, pero surge esta obligatoriedad esencialmente de los dos artículos del [Código Civil](#) que he mencionado, el [2505](#) y el [3135](#).

¿Por qué es obligatoria la inscripción? Porque la falta de inscripción trae como sanción la inoponibilidad del documento, y por consiguiente del derecho real portante del mismo, que está en el documento que se inscribe.

Como habíamos dicho ayer, pero sin entrar a discutir si estamos en lo cierto o no, porque es problema completamente doctrinario, este tipo de inscripción lo considerábamos como integradora del derecho real.

Paso entonces al carácter obligatorio de la inscripción, que no debe ser nunca considerado ni confundido con lo de constitutivo del derecho real.

Simplemente, como decíamos, es integradora de la existencia o de la oponibilidad del mismo.

Otro de los aspectos es que pese a la obligatoriedad, el registrador no procede nunca de oficio para efectuar la inscripción, sino que esto ocurre a petición de parte interesada, según dice el [artículo 6°](#) de nuestra [ley](#). Esto, como punto de partida para considerar los distintos aspectos que después van a surgir de la inscripción, particularmente de lo que ahora vamos a ver, que es el proceso de inscripción.

Llamamos proceso de inscripción, porque es evidente que la inscripción se produce como resultado de una actuación, es decir la realización de un conjunto de actos dirigidos a la formación o a la aplicación de mandatos jurídicos, cuyo carácter consiste en la colaboración que a tal fin realizan las personas interesadas, es decir aquellas personas que tienen interés o que requieren la inscripción. Y además cuentan con la colaboración de personas desinteresadas, con la petición misma de la inscripción, y es la actuación del registrador.

Esta conceptualización del proceso de inscripción no es original mía sino que la he tomado del concepto que da Carnelutti del proceso, particularmente en materia de proceso voluntario. Sin embargo, conviene distinguir entre la inscripción como proceso, que en definitiva es un hecho o un acto jurídico, y lo inscripto como resultado de la inscripción que produce un documento.

El proceso pertenece a la categoría de los actos jurídicos. El documento pertenece a la teoría de la prueba y, en definitiva, a la teoría de las cosas. Pertenece a la teoría de la prueba según surge casi expresamente de nuestra ley registral, por lo que dice el [artículo 29](#): "*El asiento registral servirá como prueba de la existencia de la*

documentación que lo originare en los casos a que se refiere el [artículo 1011 del Código Civil](#)".

Además pertenece al derecho de las cosas, porque la inscripción en definitiva es un bien patrimonial del Estado, según resulta del [artículo 2340, inciso 8](#), del [Código Civil](#).

Hecha esa distinción en cuanto al proceso de inscripción y en cuanto a lo inscripto, vamos a ver las distintas etapas del proceso inscriptorio y los requisitos que deben cumplirse. En primer lugar, es necesario que haya documento inscribible. Por tal debe entenderse aquel cuyo contenido debe ser objeto de inscripción, de acuerdo con lo que dispone el [artículo 2](#) de nuestra [ley](#). En el registro no ingresa cualquier documento, sino solamente aquellos que la ley considera que deben ser inscriptos. Como excepción, se puede decir que en el registro pueden ingresar algunas declaraciones de las partes que tienen carácter condicional. Hago esta salvedad, porque dicha posibilidad está prevista en el [artículo 33](#), última parte, cuando habla del cumplimiento de las condiciones suspensivas o resolutorias que resulten de los documentos inscriptos, siempre que así sea peticionado por los interesados.

En cuanto a la forma del documento, debe revestir también todas las características que están indicadas en el [artículo 3](#) de la [ley](#).

Además, uno de los detalles que parece nimio, pero que hay que tener presente, es que en el registro sólo pueden ingresar documentos que antes no estuvieran inscriptos, en cuanto se refiere a solicitar la misma inscripción. Sin embargo, se produce una excepción a esta enunciación cuando el [artículo 28](#) se refiere a la inscripción del segundo testimonio. Esto, en definitiva, es un documento que ingresa por segunda vez al registro con igual contenido.

Estos son, a mi juicio, los requisitos que deben tenerse en cuenta en lo que se refiere a los documentos inscribibles. El otro requisito que tiene que producirse en este proceso de la inscripción es que se presente el documento al registro. La presentación es un hecho material pero importa consecuencias jurídicas, que es necesario poner de relieve.

Pero, como dijimos, no se presenta el documento solo, sino que tiene que ir acompañado de una solicitud de inscripción. En este sentido el [artículo 7](#) de la [ley](#) dice que la petición será redactada en la forma y de acuerdo con los requisitos que determine la reglamentación local. La importancia de la distinción que formulo entre presentación del documento y petición de inscripción radica en que la petición es en sí

misma una declaración de voluntad que sirve para abrir la instancia del proceso voluntario.

¿Quiénes pueden formular esta petición? El [artículo 6](#) indica quién puede hacer variar la posición registral y, por consiguiente, quién puede efectuar el pedido.

En primer lugar, el autorizante del documento que se pretende inscribir o anotar, o su reemplazante legal. En segundo lugar, quien tuviere interés en asegurar el derecho que se ha de registrar. Además, también pueden formular esta petición de inscripción para la hipoteca las personas que indica el [artículo 3140](#) del [Código Civil](#), y el escribano que no está indicado en ese artículo, pero casi diría indirectamente en el siguiente. El [artículo 3140](#), como se sabe, reproduce la ley registral española y, como entendíamos que era objeto de crítica, fue modificado por el [artículo 6](#) de la [Ley 17.801](#).

Presentada la documentación con la petición, el primer paso fundamental que debe realizarse en el proceso de inscripción es la anotación en el Diario. Esto está indicado en el [artículo 40](#) de la [ley](#). La importancia de esta anotación está vinculada precisamente a la conservación de la cronología de las distintas peticiones y los distintos derechos que puedan presentarse para inscribir, de acuerdo con lo que dispone el [artículo 14](#), parte final, de la ley registral.

Sigue el proceso mediante la calificación que debe efectuar el registro del documento presentado de acuerdo con lo dispuesto por los artículos [8](#) y [9](#) de la ley. Demás está decir que estoy formulando simplemente un esquema y evito el comentario de los artículos para no extenderme mayormente.

El otro requisito es que no se interponga el tracto de las inscripciones que sucesivamente se van realizando. Este requisito está formulado en el [artículo 15](#), con la excepción de los supuestos de tracto abreviado que contiene el [artículo 16](#). Continuidad de tracto y tracto abreviado han sido motivo de otras conversaciones; por eso simplemente los enunciamos, sin entrar a considerar en qué consisten.

Uno de los problemas que presenta este proceso inscriptorio es si es posible el desistimiento de la inscripción estando pendiente el tracto, es decir, habiéndose iniciado el proceso inscriptorio. Sin perjuicio de lo que cada uno pueda pensar al respecto –en todo caso lo comentamos por la tarde– desde ya adelanto mi opinión en sentido afirmativo.

En primer lugar, el proceso de inscripción es un proceso de carácter voluntario, pese a la obligatoriedad a que habíamos hecho referencia, y la única sanción que hay

por el incumplimiento es la falta de oponibilidad del documento. Quiere decir que es un derecho subjetivo que maneja voluntariamente el titular de ese derecho.

¿Cuál es el carácter que se debe atribuir a la inscripción? En sí, inscribir es la publicación del negocio. Esta publicación del negocio es un acto voluntario del registrador; pero al mismo tiempo, dentro de la teoría del derecho administrativo, es un acto debido; es voluntario, pero debido.

La inscripción, como resultado de la acción de inscribir, convierte al folio o a una parte del folio, la que lleva la inscripción, que antes estaba en blanco, en un instrumento público, de acuerdo con lo dispuesto por el [artículo 979, inciso 2°](#), del [Código Civil](#). Por tanto, si la inscripción, como hecho de inscribir, reviste el carácter de instrumento público, también debe tener todas las características, todas las formalidades y todos los requisitos de los documentos públicos. En este sentido, nos remitimos a lo dispuesto por los artículos [980](#) y siguientes del [Código Civil](#) en materia de competencia, formas que deben llenar las inscripciones, firma del inscriptor responsable y en definitiva fe pública que resulta de la inscripción.

Cuando nosotros hacemos problema de si en nuestro derecho hay fe pública o no, debemos distinguir entre la fe pública de lo inscripto como documento público y fe pública como principio de derecho registral. La fe pública como documento público, que es lo que se inscribe en los registros públicos, organismos dependientes del Estado, y las cosas o bienes del Estado en definitiva tienen indudablemente fe pública. Si tiene fe pública, la inscripción como todo documento público es una cosa –una cosa que enseña, dice Carnelutti– y desde luego tiene además los principios de fe pública y de exactitud y las notas de integridad que resultan de la misma fe pública.

Naturalmente, no vamos ahora a entrar a conversar acerca de los requisitos de la fe pública, el sentido de la fe pública y las notas de exactitud e integridad, porque ello sería motivo de una conversación especial. Pero quiero destacar expresamente, y eso deben tenerlo muy en cuenta los Directores de los Registros de la Propiedad, que la inscripción que se realiza en los folios, en los libros de registro, son documentos públicos y tiene que reunir todas las características que para el documento público exige nuestro [Código Civil](#).

Vamos ahora al contenido de la inscripción. La inscripción es el resultado de una labor intelectual del registrador, pero no una labor intelectual libre, sino una labor intelectual regulada por la ley. Por eso, el registrador no transcribe el documento,

como ocurre en el sistema francés, sino que del documento que se le presenta extracta lo que la ley le pide que extracte.

Ahora, ¿qué pide la ley que se extracte? El [artículo 14](#) lo dice en forma más o menos clara y precisa. En el folio de matriculación, que fue objeto de la clase anterior a cargo del escribano Fontbona, una vez realizada la matriculación se debe proceder a inscribir las posteriores transmisiones de dominio, las hipotecas y otros derechos reales. Cuando hablo de hipotecas y otros derechos reales, siempre me refiero a los derechos reales limitados, entendiendo como derecho real absoluto el de dominio y como limitado todos los demás derechos reales. Y además las limitaciones que se producen, que son otra de las categorías que están en el derecho civil, a la situación dominial. Desde luego, también las cancelaciones o exclusiones que correspondan, y las constancias de las certificaciones, de acuerdo con lo dispuesto por los [artículos 22](#) y [24](#) de la [ley](#). Esto deberá hacerse en la forma que indica el [artículo 12](#) que se refiere a la matriculación, en cuanto sea compatible con la inscripción que se realiza de acuerdo con lo que expresa el último párrafo del [artículo 14](#).

Siguiendo con esta esquematización que estoy haciendo, vamos a analizar las distintas clases de inscripciones. En primer lugar, hay inscripciones que son de carácter definitivo. Una vez que se completa todo el proceso que hemos examinado esquemáticamente, el registrador concluye la inscripción poniendo nota del asiento que ha practicado en el documento presentado, de acuerdo con lo dispuesto por el [artículo 28](#) de la [ley registral](#). Esta aclaración de la nota de inscripción no figuraba en otras leyes, pero como era una realidad y una evidencia en el trámite y proceso inscriptorio nos pareció prudente que la ley nacional la reflejara.

No vamos a considerar las características de la inscripción definitiva. Las damos por sabidas y conocidas con todo lo expuesto anteriormente. Por eso, pasamos directamente a las otras clases de inscripción; entre ellas, las inscripciones provisionales del [artículo 9°](#) de la [ley](#).

Las inscripciones provisionales vienen como consecuencia de la observación que puede formular el Registro al documento que se presenta para inscribir. Esta observación, de acuerdo con el [artículo 9°](#), debe ser realizada dentro del plazo de los 30 días. Como consecuencia de la observación, el requirente tiene un plazo de 180 días, también conforme al [artículo 9°](#) mencionado, para proceder a efectuar la rectificación o en su caso a promover la instancia contencioso registral.

Este plazo de 180 días, por otra parte, como dice la ley, es prorrogable. Esto, dicho así, brevemente, el proceso de observación dentro del proceso de inscripción. Pero esta inscripción provisional da a su vez como resultado los siguientes tipos de inscripciones y anotaciones.

En primer lugar los documentos observados de acuerdo a lo dispuesto en la primera parte del [artículo 9°](#); en segundo lugar, documentos inscriptos en forma condicional, de acuerdo a lo dispuesto en el [artículo 18, inciso b\)](#) . Por ejemplo, un embargo se inscribe condicionalmente, como decía ayer el doctor Scotti con su gráfico, cuando hay una certificación vigente. Por eso hay en este caso inscripciones condicionales y a ellas se refiere expresamente el [inciso b\) del artículo](#). Cuando hay una certificación vigente y se vuelve a solicitar por otro profesional una segunda, esta certificación es condicional, también de acuerdo a lo que dispone el [artículo 25](#) de la [ley](#).

Por último tenemos los documentos inscriptos que terminan por ser rechazados, es decir, aquellos que se expulsan del registro de acuerdo a lo que dispone el [artículo 18, inciso a\)](#) de la [ley](#), como consecuencia de los supuestos de oponibilidad o de incompatibilidad que expresa el artículo anterior, o sea el [17](#).

Repito que estoy formulando nada más que esquemas, para no entrar en detalle en la consideración de ninguno de estos tipos de inscripciones de carácter definitivo o provisional que se pueden formular.

Esta es, entonces, la forma como termina el proceso inscriptorio. Pero, además, en el registro hay otra serie de anotaciones que tienen otra relevancia y otra significación. Por ejemplo, las anotaciones preventivas y las anotaciones marginales.

Entiendo que debe distinguirse la inscripción de la anotación preventiva y de la nota marginal, puesto que la inscripción es algo definitivo en el registro; es decir, mientras no se lo desplace, o mientras no caduque. En cambio, las anotaciones marginales son siempre anotaciones de carácter provisional que se refieren a derechos eventuales o transitorios. La característica de estas anotaciones es, precisamente, su transitoriedad y para que tengan vigencia en el registro tienen que estar regidas por principios de economía, de medios de economía procesal y, desde luego, tiene que realizarse con la menor solemnidad posible, es decir, me refiero a la menor solemnidad de documento público y no en cuanto a la seguridad. Vale decir que hay que desterrar de manera definitiva y total cualquier posibilidad de anotación más o

menos provisoria hecha con lápiz con la idea de hacerla después con tinta. Siempre que la anotación se realice debe ser hecha de manera tal que no ofrezca dudas.

Las anotaciones preventivas tienen finalidades muy variadas. Dentro de nuestra ley una de ellas es la constancia de expedición de certificaciones. El [artículo 25](#) in fine de la [ley](#) dice que debe tomarse constancia de la expedición del certificado y también lo dice el [artículo 14](#) que hemos recordado anteriormente.

Además de estas anotaciones preventivas hay otras que traen medidas cautelares de carácter procesal, como son, por ejemplo, las que se refieren a los embargos, prohibiciones de disponer, de innovar, etcétera. Son medidas dispuestas generalmente por orden judicial.

Otra de las inscripciones preventivas es la de la preanotación hipotecaria. Esta tiene carácter de anotación preventiva de una manera más o menos semejante y de una eficacia parecida a la de la expedición de las certificaciones. También, a mi juicio, tienen el carácter de anotaciones preventivas las que dispone la [Ley 14.005](#), de ventas por mensualidades. Digo que tienen tal carácter porque si no sería absurdo que un documento privado ingresara al registro portando la existencia de un derecho. Si es que el documento privado –como es el boleto de compraventa– ingresa al registro, lo es con carácter de anotación preventiva para conocer que respecto a ese inmueble va a haber una constitución de un derecho real.

Además, creo que revisten el carácter de anotaciones preventivas las anotaciones de las hipotecas, en el caso de anotaciones simultáneas. Si una persona –de acuerdo al esquema que formulaba ayer el doctor Scotti– realiza una venta y simultáneamente el comprador, titular no inscripto, hipoteca ese inmueble que adquiere a otra persona, el acreedor, éste y desde luego el escribano tienen interés en que ese documento llegue al registro y pedir que se inscriba de manera preventiva con relación a la inscripción anterior, no del titular no inscripto sino del titular inscripto, aunque él no haya hipotecado.

Por eso en estos casos creo que también esa anotación es preventiva.

Además, también a mi juicio revisten el carácter de anotaciones preventivas todas las notas que se pongan al margen de la inscripción de dominio cuando se refieren al cumplimiento de condiciones que constan en los títulos de dominio. A ellas se refiere el [artículo 33](#) en su segundo párrafo. Pongo, por ejemplo, el supuesto de que en una hipoteca se resuelva que el deudor hipotecario se va a inhibir de poder alquilar la casa que hipoteca. Para que esa inhibición voluntaria de no alquilar tenga

eficacia respecto de terceros, a mi juicio debe inscribirse en el registro de la propiedad. Como no es un derecho real, la inscripción sólo puede llegar al registro mediante una anotación de carácter preventivo.

Con esto dejamos concluida la enunciación de las anotaciones preventivas y las notas marginales, para ir al supuesto de rectificaciones de asientos a que se refiere el [artículo 34](#) de la [ley](#).

Aquí se plantea el supuesto de que medie inexactitud en el registro como consecuencia de desacuerdo entre lo inscripto y la realidad jurídica extrarregistral. En este supuesto, el registro debe proceder a realizar la rectificación de sus asientos. Nuestro sistema registral, desde que no es constitutivo, es de carácter rectificador.

El asiento del Registro deviene inexacto cada vez que se produce un cambio en la realidad jurídica extrarregistral. Si yo figuro como titular del dominio en el Registro de la Propiedad, en sus libros o en sus folios, desde el momento que vendo mi propiedad y se la transmito a un subadquirente el Registro es inexacto porque no concuerda la realidad que surge de los documentos públicos registrales con la que emana de los documentos públicos extra registrales. Entonces, debe procederse a rectificarse en el Registro. Por eso, digo que en nuestros Registros cada asiento puede originar una rectificación del asiento anterior.

Hay supuestos en que la rectificación del asiento previene de un error del asiento registrado. En ese caso, indudablemente serán las leyes locales las que tendrán que resolver en que supuesto el mismo Registro procede a rectificarlo o si debe venir la rectificación por pedido del interesado. Cuando hay un error en el Registro se le echa la culpa al escribano que hizo la minuta de inscripción. No quiero decir que el escribano no tenga la culpa por haberla hecho mal pero también la tiene el Registro que absorbió esa minuta mal hecha. Esos errores no son del escribano sino del Registro o por lo menos, se trata de errores comunes que tendrían que rectificarse de oficio con la presentación del documento, cuando esto es evidente y no produce desde luego, una mutación en el derecho.

El [artículo 35](#) dice que cuando la inexactitud a que se refiere el artículo precedente de error u omisión en el documento, se rectificará, siempre que a la solicitud respectiva se acompañe documento de la misma naturaleza que el que la motivó o resolución judicial que contenga los elementos necesarios a tal efecto.

Esto en cuanto a una rectificación necesaria como consecuencia de los derechos. Si se trata de un error u omisión material de la inscripción con relación al

documento, se procederá a su rectificación teniendo a la vista el instrumento que la originó.

Este supuesto es al que me refería recién y es también casi el único supuesto en que el registrador procede de oficio.

Además de esto, las inscripciones pululan por todas partes del articulado de la ley. Están las anotaciones personales a las que se refiere el [artículo 30](#), que dice: *El Registro tendrá secciones donde se anotarán: a) La declaración de la inhibición de las personas para disponer libremente de sus bienes; 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*

Si bien las inhibiciones tienen un terreno limitado, las anotaciones personales tienen un campo vastísimo, como los directores y funcionarios de los Registros los conocen perfectamente, no entraré en detalles.

El [artículo 31](#) de la ley aclara que cuando fuere procedente, las anotaciones mencionadas en el artículo anterior, deberán ser relacionadas con el folio del inmueble que corresponda. En cuanto sea compatible, les serán aplicables las disposiciones establecidas en esta ley para la matriculación de inmuebles e inscripción del documento que a ello se refiera.

A veces, llegan al Registro cesiones de derecho sobre inmuebles. Cuando se ceden los derechos hereditarios y esa sección está referida a un inmueble determinado, debe anotarse la inscripción de la cesión no sólo en el Registro Personal, sino al margen de la inscripción de dominio, como una manera de dar mayor publicidad al Registro, puesto que, aunque no se ha realizado una mutación de carácter real ha tenido lugar una mutación de carácter personal que tiende a producir una mutación de carácter real.

El [artículo 32](#) de la ley señala los requisitos que deben tenerse en cuenta en la producción de las inscripciones en materia de inhibición. De la lectura de la citada norma legal pueden extraer sus conclusiones, pero me parece importante que esta tarde se converse sobre este particular por las dificultades que se producen como consecuencia de los homónimos en materia de inhibición. Si un señor que se llama Juan López tiene anotada en el Registro una inhibición a ese nombre, como consecuencia de un proceso judicial, cientos de personas quedarán inhibidas de hecho desde ese momento.

Vayamos ahora a las cancelaciones. Todo lo que hemos visto hasta ahora son anotaciones de carácter positivo. Las cancelaciones son anotaciones de carácter negativo, que no crean derecho sino que extinguen los derechos que resultan de los asientos inscriptos y anotados con anterioridad y su efecto es producir la eliminación de la publicidad.

Gráficamente está demostrado que la cancelación tacha la publicidad existente y la elimina. La cancelación es un asiento negativo de extinción y no de creación. Esto varía desde luego según el punto de vista con que se lo mire. Se extingue el derecho para el acreedor, pero renace para el deudor.

Debe distinguirse entre la extinción de la deuda y la cancelación del derecho real de hipoteca al cual se refiere la deuda que se extingue. En el [Código Civil](#) está perfectamente aclarado el supuesto y en nuestra jerga acostumbramos a confundir “extinción” con “cancelación” y son dos cosas distintas.

Puede haber extinción de la deuda y no cancelación de la hipoteca. Este problema pudo haber sido tenido en cuenta al modificarse el [Código Civil](#), en la parte referida al caso de caducidad de la inscripción de las hipotecas, que, como se dijo, se lleva de diez a veinte años.

Puede ocurrir que la deuda se extinga porque el deudor pagó al acreedor y, sin embargo, la cancelación no se pudo realizar porque, por ejemplo, falleció el acreedor sin haber otorgado el documento de la cancelación. Entonces, es absurdo mantener inscripciones durante tanto tiempo cuando realmente el derecho que le da origen está extinguido. Por supuesto, este es un problema ajeno a nosotros.

La cancelación de toda inscripción o anotación se produce en varias formas. En primer lugar, por la extinción del derecho registral, por ejemplo, mediante el pago que realiza el deudor a su acreedor cuando hay garantía hipotecaria. En segundo término, cuando hay transferencia de dominio, porque se extingue la publicidad de la enajenación por medio del nuevo título inscripto. En tercer lugar, cuando hay transferencia de derechos reales limitados; por ejemplo, cuando se concede una hipoteca a un nuevo acreedor hipotecario.

También se produce la cancelación cuando hay confusión; el acreedor y el titular del derecho son la misma persona y, por consiguiente, se extingue la hipoteca por confusión, de acuerdo con las normas del derecho sustantivo.

Asimismo, se extingue por resolución judicial. El [artículo 2610](#) del [Código Civil](#) establece que el dominio se extingue como consecuencia de una sentencia judicial. Sentencia judicial es un documento apto para producir una cancelación.

Finalmente, se puede producir cancelación por disposición de la ley en casos de excepción que así lo establezca.

Tenemos que distinguir, además, dos supuestos que pueden presentarse. Uno, el de la cancelación del usufructo vitalicio, contemplado en el [artículo 36](#) in fine de la [ley](#). Basta la presentación de la partida de defunción del titular del derecho de usufructo para que le registrador proceda a la cancelación de la inscripción. Otro, la cancelación de las hipotecas puede ser parcial, sin perjuicio de que, en vez de cancelación, simplemente se tome nota de una liberación que tiene más o menos los mismos efectos de aquélla.

El último aspecto que nos queda por tratar es el de la caducidad de las inscripciones. Se produce la caducidad, a mi juicio, cuando la inscripción queda sin valor por el transcurso del tiempo; es decir, opera *ipso jure*<sup>186</sup> y no trasciende o no tiene relación ni referencia a la existencia misma del derecho inscripto. Esto es fundamental tenerlo en cuenta.

La hipoteca caduca, por ejemplo, si transcurren los veinte años que establece la ley, pese a que las partes tal vez hayan dicho que la hipoteca va a durar treinta años. Por eso, independientemente de la existencia del derecho inscripto, se produce la caducidad de la inscripción por el transcurso del tiempo.

El otro supuesto, que está contemplado en el [artículo 37](#) de nuestra [ley](#), se refiere a las anotaciones del [artículo 2°, inciso b\)](#) de la misma [ley](#). Por ejemplo, en el supuesto del embargo, inhibiciones y demás medidas cautelares.

Para concluir en esta materia, veamos el lado opuesto de todo lo que hemos visto hasta ahora.

Hemos estado hablando de inscripciones, anotaciones, etc. Vayamos ahora al rechazo de la solicitud de inscripción. La [ley](#) lo contempla expresamente en su [artículo 9°, inciso a\)](#), al decir que el registrador rechazará los documentos viciados de nulidad absoluta y manifiesta.

Es necesario tener muy en cuenta qué es nulidad absoluta y qué es nulidad manifiesta. Para ello, hay que conocer la teoría de las nulidades, absolutas y

---

<sup>186</sup> Locución latina que significa *de pleno derecho*.

manifiestas, totales y parciales. No vamos a entrar a la teoría de las nulidades en particular, respecto de la cual tengo mi propio criterio, porque podría llevarnos largas horas. Pero sí advierto muy especialmente, que ayer se habló algo en materia de nulidades, de modo incidental, que sólo pueden ser rechazadas las nulidades absolutas y manifiestas.

Dejo así terminado este tema, que me ha correspondido desarrollar y he hecho en la forma más esquemática posible porque su consideración amplia habría demandado muchísimo tiempo.

-Con lo que se da por terminada la sesión de estudio siendo las 12 y 50.



SEXTA CLASE  
RAÚL RODOLFO GARCÍA CONI  
PUBLICIDAD REGISTRAL, CERTIFICACIONES E INFORMES.  
EFECTOS. RELACIÓN DE CERTIFICACIÓN CON EL DIARIO Y  
CON LOS REVERSOS DE LOS ASIENTOS: PROCEDIMIENTO DE  
LA CERTIFICACIÓN

En Buenos Aires, a veintiocho días del mes de agosto de mil novecientos sesenta y ocho, a la hora 15 y 55, en la sede del Colegio de Escribanos.

Esc. GARCÍA CONI<sup>187</sup>.- En la distribución de actividades se me adjudicó como tema a desarrollar el vinculado con la publicidad registral, certificaciones e informes, efectos, relación de la certificación con el Diario y con los diversos asientos, procedimiento de la certificación.

Como ya es norma en este tipo de reuniones, no será esta una clase magistral sino una pequeña exposición a mi cargo, matizada con los interrogantes que ustedes quieran formular, principalmente alrededor de la interpretación de la [Ley 17.801](#), cuyo tratamiento es lo que nos ocupa en estos momentos.

Antes de abordar el tema genérico de la publicidad en función específica de los registros, queremos hacer ciertas consideraciones sobre la publicidad en general, que indiscutiblemente de alguna manera se relaciona con la publicidad específicamente vinculada a los registros.

En publicidad en general, debemos establecer el encuadre del tipo de publicidad que nos interesa desarrollar. Así tenemos que en la publicidad común, en el sentido lato de la expresión, como sería la comercial, nos encontramos que hay dos tipos de avisos. Aquel aviso llamativo, que busca al lector, el aviso de la liquidación de la tienda, el que no se espera encontrar, pero que aparece ante los ojos del lector. Por eso en materia publicitaria tiene mayor cotización, por ejemplo, la página impar,

---

<sup>187</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

porque es la que en el lector común aparece más visible. Ese es el aviso espontáneo, que no se busca, que aparece ante los ojos del lector, que sale a nuestro encuentro.

Pero existe también otro tipo de aviso. Aquel que se busca, que es el conocido generalmente como aviso clasificado. No es tan llamativo como el otro, pero es un aviso en el que aquellos realmente interesados recorren las páginas en que puede encontrarse para lograr ese tipo de publicación.

Por supuesto que el visor de la publicidad comercial difiere fundamentalmente de la publicidad jurídica, pero existen algunos elementos comunes, que sirven no solamente a la comercialización del producto que se trate, sino además, que tienen un sentido jurídico.

En esta consideración nos estamos acercando ya a algunos anuncios principalmente relacionados con las subastas, por ejemplo, o con algunas publicaciones mixtas, que participan no solamente del aspecto comercial, sino también están haciendo un preanuncio publicitario para el negocio jurídico en sí.

Por ejemplo, el origen de la subasta, que se caracteriza porque ya lleva en sí un germen de publicidad, que ha determinado incluso que se seccione dentro del procedimiento del [Código Civil](#). Está contemplado como sección en el [artículo 1184](#). Es el único caso de la tradición inmobiliaria que no requiere escritura pública, porque cumple con algún tipo de formalidad diferente.

Ustedes saben que hay dos explicaciones para el origen de la subasta. Una de ellas sería la del sube hasta determinada cantidad. Es decir, en procura del mejor postor. Esa sería una de las explicaciones sobre la etimología de esta expresión. La otra, también difundida, es la que determina que subasta quiere decir al pie del asta. Es decir el adjudicador, el que tenga a su cargo la distribución del bien por vía de los postores, se colocaba normalmente al pie de un mástil que servía para atraer a los posibles interesados en la venta. De ahí la expresión sube-asta, que es estar al pie del asta.

Algún tipo de publicidad se relaciona también con el de los edictos, con el de los bandos. De ahí la expresión de “bandolero”, precisamente, porque el pregón cuando se paraba en las esquinas, entre las noticias que daba, se refería principalmente a aquellos que eran requeridos por la justicia, y de ahí entonces la expresión “bandoleros”, para designar a aquellos cuya búsqueda se hacía precisamente recurriendo a este tipo de publicidad.

Hecha estas consideraciones generales, nos vamos ya a introducir de lleno en el tipo de publicidad que a nosotros nos interesa, que es la vinculada con la transmisión inmobiliaria o con los negocios reales en general. En ese aspecto deberíamos hacer una diferenciación muy genérica entre la publicidad pretabular o primitiva, y la publicidad tabular propiamente dicha. Es decir, la que se ejerce y cumple por vía de los registros llamados de dominio.

En los albores de la civilización, cuando la propiedad raíz dejó de ser comunitaria, fue conveniente que la publicidad sirviera precisamente para lograr el respeto de los derechos adquiridos. Para conseguirlo se recurría a una serie de procedimientos, algunos de ellos que vale la pena destacar, porque son realmente curiosos. Por ejemplo, el castigo corporal, el azote a que se sometía a los niños que presenciaban el espectáculo de las posesiones, precisamente para que pudieran transmitir por esa tradición oral, a aquellos que presumiblemente, por la ley biológica, iban a sobrevivir a los intervinientes en ese negocio jurídico. Por asociación de ideas, vinculaban lo que estaban presenciando con la paliza que le habían aplicado sus progenitores, precisamente para que sirviera de castigo.

Cosas así, sumamente curiosas, constituían un rudimento publicitario, porque la sociedad no tardó en percatarse que era imprescindible que aquellas relaciones inter pares se trasuntaran hacia la comunidad, porque ésta, evidentemente, sólo respeta aquello que conoce. Si bien en materia de derechos reales es obvio que deben trascender hacia los demás, por aquello del sujeto pasivo universal, no puede pretenderse el respeto hacia derechos que se desconocen.

Originariamente, era un acto de señorío, importante, para que los demás conocieran el ejercicio de su dominio por parte del propietario. Después se agregaron otras motivaciones que analizaremos a continuación. En este proceso histórico nos encontramos con algunas figuras en la antigua Roma, como la *mancipatio*<sup>188</sup>, que era una manera transmitiva del dominio, que luego se transformó en una verdadera compraventa, en la cual el *libri pens*<sup>189</sup> sostenía la balanza en la cual se depositaba el precio, ante cinco testigos representativos de las cinco clases sociales de Roma. Estos testigos eran verdaderos pregoneros de ese negocio jurídico y subsistieron durante mucho tiempo, hasta que las leyes modernas, considerando superfluo su

---

<sup>188</sup> Enajenación de una propiedad con ciertas solemnidades y en presencia de cinco testigos

<sup>189</sup> Funcionario que tenía a su cargo el empleo de la balanza que servía para pesar el metal que en determinados actos jurídicos

mantenimiento, decidieron terminar con esta rémora. Entre nosotros, se logró esto a través de la [Ley 15.875](#).

Otro procedimiento, ya en la antigua Grecia, era la exteriorización del acto ante los “*mnemones*<sup>190</sup>”, que eran personajes de memoria privilegiada –de ahí su nombre– y de bastante autoridad como para que su testimonio fuera realmente de contundencia para los vecinos. Muchos ven en el “*libri pens*” y en los “*mnemones*” algo así como los antecesores del notario moderno.

Otro procedimiento era el de los juicios simulados, como en la antigua Roma el de la “*in iure cessio*<sup>191</sup>”, que era una verdadera reivindicación, en la cual el vendedor se allanaba a la reivindicación que le hacía el “*accipiens*<sup>192</sup>”. El “*tradens*<sup>193</sup>” aceptaba y entonces se hacía una verdadera parodia de juicio, y por esa vía quedaba transmitida la propiedad.

Algo parecido ocurrió también en el derecho germano con la figura del “*Auflassung*<sup>194</sup>”, que era como un juicio simulado, cuyas sentencias se archivaban, primero, siguiendo un ordenamiento exclusivamente cronológico y después por zonas, luego por ciudades, por calles, hasta que se llegó a lo que se conoce como el folio real; es decir, que en ese proceso de compaginación, finalmente el archivo se hizo finca por finca. En los libros fundiarios se acumulaban los títulos vinculados precisamente a cada finca.

De ahí entonces que el folio real haya tenido su origen en los registros germanos. Por eso durante mucho tiempo algunos autores consideraron que era inherente a los sistemas constitutivos, hasta que precisamente la experiencia argentina, comenzando por la de la [Provincia de Buenos Aires](#), demostró que esto que en el fondo es una técnica registral es perfectamente compatible con nuestros registros adjetivos, porque en realidad constituye una técnica más que un sistema.

---

<sup>190</sup> Recordadores o memorizadores encargados de formalizar y registrar los tratados públicos, las convenciones y los contratos privados

<sup>191</sup> Modo de transmisión del dominio de bienes cuya forma era la de simular una controversia ante el Juez

<sup>192</sup> Palabra latina que designa la persona que recibe un pago

<sup>193</sup> Voz latina que designa a la Persona que entrega el objeto del contrato y traslada la posesión, propiedad o tenencia

<sup>194</sup> Asignación de una propiedad al Registro de la Propiedad o frente a un notario en presencia de un cedente y un cesionario.

Podrá ser sistema en contraposición al folio personal, pero en realidad es un “*modus operandi*”<sup>195</sup> que constituye una técnica.

Después de estos antecedentes de publicidad pretabular o primitiva se llegó a otro procedimiento, cuando las costumbres dejaron de ser sedentarias. En el proceso histórico, primero hubo nomadismo y después sedentarismo, cuando la gente se hizo propietaria de bienes raíces; pero después, la transformación de las aldeas en ciudades y la costumbre migratoria de las personas desdibujó un poco el concepto localista de la verdadera posición con respecto a los derechos reales. Fue menester entonces recurrir a un sistema de publicidad que no se satisfacía con ninguno de lo que he enumerado, ni siquiera con el requisito de la *traditio*<sup>196</sup>.

Tan es así que el origen de los registros inmobiliarios comenzó, precisamente, con aquel derecho real en el cual no hay una exteriorización cabal de la *traditio*; me refiero a la hipoteca. Los registros de hipoteca comenzaron en España –aunque hay precedentes en otros países y principalmente en algunos fueron muy antiguos– con una resolución que data de hace doscientos años, exactamente del [31 de enero de 1778](#), que originó los registros como oficios o contadurías de hipoteca. Fue una real pragmática que lo estableció y que tenía por objeto principal controlar la concurrencia de acreedores, porque era allí donde se mantenía en mayor grado la posibilidad del clandestinismo operativo, mientras que en la transmisión inmobiliaria, en el dominio como derecho real por antonomasia, había una suerte de exteriorización, ya que la comunidad de alguna manera se enteraba de quién era el propietario, el terrateniente que por lo general explotaba por sí mismo u ocupaba el fondo de que se trataba.

Pero esa exteriorización no era extensible en materia de hipotecas. Esto podía mantenerse en una situación interna y ser desconocida por los demás. De ahí las dificultades que se planteaban por la superposición de créditos, sobre todo en el caso de hipotecas, donde es posible la coexistencia y puede haber pluralidad de sujetos activos. Por consiguiente, eso se prestaba a una serie de fraudes y nadie sabía a ciencia cierta si aquella propiedad que le servía de crédito no iba a dar lugar a una colisión con otros acreedores.

---

<sup>195</sup> Manera especial de actuar o trabajar para alcanzar el fin propuesto

<sup>196</sup> Entrega de la cosa o de la posesión de la cosa sobre la que recae el derecho de propiedad, que se transmite de una persona a otra

El primer derecho real sujeto a inscripciones fue precisamente el de hipoteca. Por eso subsiste todavía hoy en muchas latitudes la denominación de derecho hipotecario para la especialidad que nosotros denominamos derecho registral.

Gerónimo González nos enseña que la publicidad tiene distintos aspectos, y así distingue el mero anuncio que es la publicidad noticia, cuando no tiene más que un fin meramente ilustrativo. En un grado de avance, señala que existe también la publicidad como verdadera notificación oficial, más que como noticia. Es un paso de avanzada, hasta llegar a la forma más desarrollada de publicidad, cuando ésta integra el acto jurídico, es decir, cuando constituye la forma esencial del acto jurídico.

Nosotros podríamos señalar la diferencia que existe en los grandes sistemas entre la constitución publicitada y la seguridad constitutiva. En nuestra legislación, la constitución de los derechos reales se opera extra registralmente, pero ella debe ser seguida de una publicidad que se completa a través del Registro, a diferencia de los registros constitutivos, donde la publicidad es una consecuencia de la constitución, está consustanciada con la constitución y ésta se opera dentro del registro. En cambio, en nuestro sistema, la constitución del derecho real es independiente de la publicación, que debe ser consecuencia de este acto.

Los registros modernos, de tipo dominial, y aún creditorio, no podemos de ninguna manera señalar que sean eminentemente publicitarios.

Todos los registros, ya sean declarativos, constitutivos, abstractos y sustantivos, tienen que proveer en mayor o menor grado la publicidad. Pero en los registros modernos no es ese el único objetivo. Podemos afirmar que los únicos registros esencialmente publicitarios son los registros personales. Podríamos citar como ejemplo el Registro de Testamentos, que es típicamente personal. En ese Registro, el registrador no añade absolutamente nada a la publicidad noticia; inclusive esta publicidad noticia se la provee en determinadas circunstancias. Salvo que el pedido emane de un juez, es preciso justificar la defunción de un testador para que recién el registro comunique a los requirentes si a nombre de esa persona existe un testamento o no. Pero observen ustedes que, por lo general, este registro es de la existencia y no del testamento, que sigue siendo secreto, y, por consiguiente, lo único que hace el registrador es dar los datos que permiten la individualización del instrumento, del testamento de que se trata. Este cometido se circunscribe al aspecto publicitario propiamente dicho.

En cambio, los registros de derechos reales, si bien en su origen pueden haber sido típicamente publicitarios, en la época actual que vivimos cumplen un rol y añaden un factor que no es otro que el de la legitimación. En esto me permito discrepar con el doctor Ruiz de Erenchun, que tiene un enfoque distinto al respecto.

Que existen otros aspectos, además de los publicitarios, lo podemos señalar con un ligero análisis de nuestras leyes más modernas, y en esto debemos advertir una evolución desde el [Decreto-Ley 11643/63](#) de la provincia de Buenos Aires, que en el mes de octubre cumple cinco años, pasando por la [Ley 17.417](#) vigente en la Capital Federal, hasta llegar a la [ley registral nacional número 17.801](#).

El [Decreto-Ley 11643/63](#), ratificado por la [Ley 6.736](#), determina en su [artículo 1°](#) que “*en el Registro de la Propiedad se inscribirán o anotarán*”, con lo cual se señala un distinguo técnico entre la inscripción y la anotación, porque si bien toda inscripción es una anotación, no toda anotación supone una inscripción; es decir que la anotación sería el género y la inscripción la especie.

El objeto de esta inscripción o anotación, es darle publicidad y producir los demás efectos que resultan de esta ley. Es decir que en este texto legal ya se advierte que no es solamente la publicidad el objetivo de la inscripción: es la publicidad y los demás efectos que resultan de esta ley. Hay un trabajo del doctor Scotti<sup>197</sup>, sobre efectos registrales, que desarrolla con cierto abundamiento esto que estoy considerando.

Por su parte la [Ley 17.417](#), en su [artículo 2°](#), también habla de inscripción y anotación, y dice que tiene por objeto dar publicidad al estado jurídico de los inmuebles o complementar la que tuvieren. Es decir, se reconoce en este texto legal que ya puede haber habido un régimen de publicidad. No entra a discutirse si la publicidad comienza con el registro. No. Da a publicidad y complementa con la que pudiera tener ya el documento. Agrega: producir los demás efectos que establecen las leyes vigentes. Aquí se advierte también que la inscripción no sólo trae aparejada publicidad, sino también que produce otros efectos.

Por su parte, la [Ley 17.801](#), en su [artículo 2°](#), dice: “*De acuerdo con lo dispuesto por los artículos [2505](#), [3135](#) y concordantes del [Código Civil](#), para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esta ley, en los mencionados registros*

---

<sup>197</sup> SCOTTI, Edgardo Augusto. Efectos registrales : La ley del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires es constitucional, La Plata, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, 1965, 18 p.

se inscribirán o anotarán, según corresponda, los siguientes documentos”, y viene a continuación la nómina.

En estas leyes modernas y en muchas de las que existen en las jurisdicciones provinciales, el cometido registral no se circunscribe al aspecto publicitario. De ninguna manera.

Hay algo más, y es precisamente la legitimación, que es el pronunciamiento que hace el “registrador” sobre el cumplimiento del principio de legalidad. La legalidad se opera por sí misma, sin que nadie se pronuncie sobre ella. Es decir, una cosa es legal o no, sin que haya término medio. Si cumple con todos los preceptos legales y no contraría una ley, se puede decir que algo es legal. Pero cuando una autoridad, cuando un órgano estatal con autoridad suficiente se pronuncia sobre esa licitud o legalidad, está añadiendo un plus que, precisamente, es la legitimación, de la que están impregnados nuestros registros inscriptores.

Este aspecto se vincula también con la tan debatida cuestión de la oponibilidad. La mayoría de los textos vigentes en las provincias determinan que no podrá perjudicar a terceros mientras no se complete con la inscripción. Es el [artículo 2505](#) “*in fine*<sup>198</sup>” el que tanta problemática ha suscitado: la oponibilidad con respecto a terceros. Esto ha engendrado muchas discusiones y creo que corresponde que hagamos una diferenciación. Todo instrumento público, portante de derechos, se inscriba o no, surte efectos por el sólo hecho de cumplir con los requisitos señalados por el [Código Civil](#). Esto emana del [artículo 973](#) y concordantes del [Código Civil](#). Incluso, uno de los terceros primariamente destinatarios del instrumento es el registrador, que no puede caprichosamente impedir el acceso al documento destinado a la inscripción. Tendría que haber causales perfectamente fundadas y, aun así, siempre queda la vía de la inscripción provisoria. Lo que la ley ha querido decir cuando habla de efectos contra terceros está vinculado exclusivamente al *negocium*<sup>199</sup>, es decir, al contenido de ese instrumento. No es la cápsula o el envoltorio jurídico lo que requiere de la inscripción para que surta efectos contra terceros. En cambio, sí lo es el negocio de que se trata, particularmente en el caso de nuestros registros, que no convalidan los instrumentos que se incluyen ni el negocio en ellos contenido.

---

<sup>198</sup> Locución latina que significa *al final*

<sup>199</sup> Negocio

Quizás la derogada [Ley 1.893](#) sea la que mejor ha determinado este concepto, cuando en su [artículo 239](#) dice que “Sin perjuicio de lo dispuesto por el [Código Civil](#) respecto de las hipotecas, los actos o contratos a que se refiere la presente ley sólo tendrán efectos contra terceros desde la fecha de su inscripción en el registro”, aunque esto es susceptible de muchas interpretaciones. Pero lo que quiero destacar es que los que requieren la inscripción para que surtan efectos contra terceros son los actos o contratos. Hay que hacer una cabal distinción entre el negocio y el instrumento. El instrumento puede ser impecable, pero su contenido negocial requiere, evidentemente, el reconocimiento de los demás para que produzca la plenitud del derecho real, por aquello que decían las viejas fórmulas escriturarias cuando señalaban “sepan cuantos esta carta vieran”. Porque lo que ignoraban no podía afectar a los no protagonistas del negocio jurídico, que no podían contraer obligaciones de acatamiento pasivo.

¿Cómo se cumple dentro del registro este proceso de publicación? De dos maneras. En su origen, el asiento registral, en la etapa inicial de los registros, cuando eran meramente publicitarios, el asiento era la condición de la publicidad. El registro, para poder publicar, tenía que tener algo de lo cual dar noticia, y ése y no otro era el sentido de los asientos porque, en realidad, estos registros vienen a ser algo así como un índice gigante de toda contratación que, por lo general, se canalizaba a través de los escribanos, que son los que proveen el 80 por ciento de los elementos sujetos a inscripción.

Pero, con la evolución científica de los registros y con su adecuación a las necesidades del tráfico jurídico, el asiento cubre el otro significado, sin dejar de ser, desde luego, el módulo necesario para la publicación.

La publicidad registral se cumplimenta de dos maneras: con la exhibición de los asientos y a través de las certificaciones. En muchos países se ha desarrollado, como entre nosotros, el sistema de certificaciones; pero quienes vayan a operar tienen que apersonarse al registro –que, por lo general, queda cerca porque predomina en esos sitios la descentralización de los registros– y, a través de la rogatoria, obtienen la exhibición del asiento, que les da la noticia, con valor ilustrativo, de la situación jurídica de un inmueble determinado. Entre nosotros esa sería la publicidad material. Y la formal sería la certificación que hace el registro de las constancias de sus asientos. Este último sistema es el que predomina entre nosotros con características exclusivas en nuestra legislación y con un alcance que, precisamente, es lo que ha valorado el sistema que podemos denominar argentino.

La publicidad material a través de la exhibición de los asientos se practica en ínfima escala. Predomina la certificación, es decir, el informe que hace el registro mediante la expedición de una constancia cuyo uso es obligatorio para el escribano, pues todas las leyes, sin excepción, determinan que sin ese certificado a la vista no es posible autorizar un instrumento constitutivo o transmisivo de derechos reales. Para seguir con el ejemplo, diré que esto emana de tres leyes que estamos analizando; del [artículo 21](#) del [Decreto-Ley 11.643](#), del [46](#) de la [Ley 17.417](#) y del [23](#) de la [Ley 17.801](#).

Además estas leyes, que podemos considerar modernas, a partir del [Decreto-Ley 11.643](#), producen otro tipo de informe, que no es una certificación propiamente dicha porque, si bien toda certificación es un informe, no todo informe es una certificación. La certificación significa la certidumbre. En cambio, el informe tiene un alcance menor y no produce los efectos de la certificación. Ya vamos a ver cuál es la diferencia fundamental. La posibilidad de producir informes está contemplada en el [artículo 25](#) del [Decreto-Ley 11.643](#), en el [51](#) de la [Ley 17.417](#) y en el [27](#)<sup>200</sup> de la [Ley 17.801](#). La diferencia fundamental entre certificaciones e informes es que los certificados, además de tener vigencia durante un plazo determinado, tienen una verdadera vivencia porque producen el efecto de una anotación preventiva. Es decir, la protección que hace el registro hacia los terceros que son los destinatarios de su tutela no comienza, como ocurriría otrora, en el asiento de recepción. Se extiende, sale del registro y esa tutela comienza con la expedición de un certificado, que además de dar noticia de la situación jurídica del inmueble inscripto y de sus titularidades, tienen también la virtualidad de surtir el efecto de una anotación preventiva. Es decir que aquel que concurre al registro en procura de una certificación, logra de éste la constancia de la expedición de ese certificado que produce una anotación de carácter preventivo.

Esta verdadera conquista de nuestra legislación, que es el fruto de las investigaciones realizadas por el Instituto de Derecho Registral y también del viaje de estudio que realizaran los doctores Scotti y Falbo, constituye, dentro del derecho comparado, un paso de vanguardia. Nosotros hemos conseguido cubrir ese período de riesgo que transcurre entre el otorgamiento del instrumento y su llegada al registro, camino que no era expedito porque hasta no hace mucho nos encontrábamos con que debía sortearse una serie de vallas por interferencias tributarias que impedían la presentación en breve término de ese documento sujeto a expedición. En ese lapso es

---

<sup>200</sup> En la versión taquigráfica aparece escrito *artículo 23*

donde se produce la colisión con otros derechos, que sin ser reales también tienen la tutela del registro, que son los derechos de los acreedores y que logran medidas precautorias a través del embargo o de la inhibición, que es una figura muy nuestra.

Las características de nuestras certificaciones tienen, entonces, un valor que va mucho más allá de la posibilidad originaria de los registros, producen el efecto de la anotación preventiva; es decir, que quien es rogante de una certificación está también obteniendo, sin que necesite decirlo expresamente, la expedición de ese certificado, en forma tal que durante la vigencia del mismo las anotaciones de embargo o de inhibiciones que sobrevengan tendrían su suerte supeditada a la utilización de ese certificado.

Por supuesto que esto se combina con el plazo exigido para la presentación del documento. Ya que hablamos de plazos y sin querer incursionar en lo que aquí se conversó, deseo señalar que es común oír opiniones en el sentido de que se sumen el plazo del certificado y el plazo de 45 días para la presentación del documento; pero esa no es la solución, porque no sólo ocurre que no se espera al vencimiento del certificado y éste puede ser utilizado en los primeros días de su expedición, sin que también esto importe un verdadero reconocimiento del registro hacia la fecha cierta de la escritura portante de derechos. Vale decir que hay un reconocimiento.

El plazo de 45 días para la presentación en ese término o en el que la ley establezca para la hipoteca, los seis días viables en razón de la distancia, significan la posibilidad de retrotramiento, es decir, del reconocimiento de la fecha cierta de la escritura; pero se avanza más todavía y además de esa cobertura tenemos la que proviene de la vigencia del certificado, y esto es sumamente importante porque se ha llegado a la perfección de los negocios en gestión, no tan sólo de los negocios jurídicos consumados sino también de los que están en proceso de gestión.

Esta es la característica que realmente constituye un sistema de avanzada, sin precedentes en el panorama de los derechos comparados. Ningún otro registro de todos cuantos hemos recorrido brinda la posibilidad de cubrir ese período de grave riesgo durante el cual puede producirse la colisión de derechos contrapuestos. Por eso no necesitamos hacer retenciones de sumas de dinero a las resultas de la posibilidad de que la inscripción se produzca sin interferencias.

No deseo extenderme mucho en estas consideraciones, precisamente como dije al comienzo, mi propósito es dar oportunidad de que ustedes recojan alguna

información adicional y me sometan al interrogatorio que crean conveniente. En ese sentido quedo a disposición de ustedes para cualquier aclaración.

Dr. RUIZ DE ERENCHUN<sup>201</sup>.- Me alegro de tener una opinión coincidente con la suya.

Esc. GARCÍA CONI<sup>202</sup>.- Coincidimos en muchas otras cosas. De modo que celebro coincidir también en esto.

Dr. RUIZ DE ERENCHUN.- A los efectos de que los directores de registros provinciales se ilustren aún más, quisiera saber si en las provincias también se producen informes y certificados de acuerdo al sistema o técnica prevista por la ley nacional, o sea si esto que legisla la ley nacional es una novedad o no. En ese sentido me parece que deben usar de la palabra los señores directores.

Esc. GARCÍA CONI.- El señor Ruiz de Erenchun desea conocer si además de la provincia de Buenos Aires y de la Capital Federal, algún otro ordenamiento provincial ha previsto ya esta diferencia entre la certificación prevista propiamente dicha y el mero informe.

Esc. LEVY DE SILVA<sup>203</sup>.- En el Chaco los certificados se piden para las escrituras públicas y los informes son los que piden los jueces con respecto a embargos.

Esc. CATELLI<sup>204</sup>.- En la provincia de Santa Fe y en la nueva ley registral también se contempla. De modo que continúa con el sistema que ya existía con anterioridad.

Dr. LEZANA<sup>205</sup>.- ¿Pero había diferencias entre el informe y los certificados?

Esc. CATELLI.- Sí.

Esc. LÜTHY<sup>206</sup>.- Si existe o no en muchas provincias entiendo que no viene al caso ya que tenemos un texto legal. Lo que sí interesa a algunos de los legisladores

---

<sup>201</sup> Alberto Federico RUIZ DE ERENCHUN: Representante del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal.

<sup>202</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>203</sup> Gloria LEVY DE SILVA, directora del Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia del Chaco.

<sup>204</sup> Carlos E. CATELLI: Director del Registro de la Propiedad, 2ª circunscripción, de la provincia de Santa Fe.

<sup>205</sup> Julio I. LEZANA: Miembro de la Universidad Nacional de Buenos Aires.

<sup>206</sup> Wolfram LÜTHY: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.

es cómo se va a aplicar. El problema de la existencia o no de la diferenciación entre certificación e informe, en muchas provincias existe con un nombre u otro.

Dr. RUIZ DE ERENCHUN<sup>207</sup>.- Deseo saber a qué registro representa el señor Lüthy.

Esc. LÜTHY<sup>208</sup>.- Estamos aquí para tratar de colaborar con los legisladores y no para pedirles informes. Estamos para informar y no para pedirles informes; estamos para colaborar con los que vienen aquí para asesorarse acerca de cómo aplican sus sistemas. Tratemos de prestar un servicio.

Esc. GARCÍA CONI<sup>209</sup>.- De todas maneras, la requisitoria era conocer en otras jurisdicciones cuál es el "*modus operandi*"<sup>210</sup> en esta materia de extinción de certificados e informes.

Dr. RUIZ DE ERENCHUN.- En estos dos tipos de publicidad de asientos, ¿cuáles son los efectos de uno y otro a raíz de la sanción de la nueva ley nacional? Tal vez existan provincias que sí hayan expedido certificados, pero no creo que en todas las provincias exista el informe del bloqueo que es lo que se deben llevar en su mente los señores directores que concurren a esta Reunión. Los efectos jurídicos de uno y otro instrumento son distintos.

Esc. GARCÍA CONI.- Nosotros advertimos, de lo escuchado, que es bastante común que se discrimine entre certificado o informe en atención a quién lo pide pero la verdadera diferencia que debemos señalar es en los efectos porque no es cuestión de nomenclatura.

Dra. BUFANO DE HERNÁNDEZ<sup>211</sup> (Mendoza).- Nosotros distinguimos el certificado de los informes, no sólo por la persona que los solicita, ya se traten éstos de jueces u otros funcionarios.

Otra diferencia que hemos establecido entre certificado en informe radica en el plazo de extinción de los mismos. Los certificados debemos expedirlos en 48 horas; en cambio, para los informes hay un término más amplio.

---

<sup>207</sup> Alberto Federico RUIZ DE ERENCHUN: Representante del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal.

<sup>208</sup> Wolfram LÜTHY: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.

<sup>209</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>210</sup> Manera especial de actuar o trabajar para alcanzar el fin propuesto

<sup>211</sup> Clara BUFANO DE HERNÁNDEZ: Directora de la Dirección de Registros Públicos de la provincia de Mendoza.

Otra diferencia radica en que habiéndose expedido un certificado, y estando en vigencia, no se puede expedir otro mientras el primero se encuentre en vigencia.

Dr. LEZANA<sup>212</sup>.- El informe también puede ser expedido para realizar una operación.

En el remate judicial, el juez antes de decretarlo o aprobarlo, puede pedir un certificado porque no se va a otorgar escritura pública. De manera que en ese caso también debió gozar de la reserva registral el informe pedido por el juez. No es cuestión de quién lo pide o del nombre que se le dé.

En los casos en que se vaya a operar con el informe éste tendría el mismo efecto que el certificado.

Dra. BUFANO DE HERNÁNDEZ<sup>213</sup>.- En la ley orgánica nuestra existe esa distinción según lo pide el escribano o el juez.

El escribano lo solicita sobre un bien determinado y el informe del juez puede ser sobre varios bienes anotados a nombre de una sola persona. También el juez puede pedirlo sobre un bien determinado. Pero de acuerdo con nuestra ley orgánica no se trataría de un certificado sino de un informe judicial.

Dr. LEZANA.- ¿Si lo pidiera para aprobar un remate judicial que suple la escritura pública?

Dra. BUFANO DE HERNÁNDEZ.- Ese caso no está previsto en nuestra ley orgánica.

Dr. RUIZ DE ERENCHUN<sup>214</sup>.- No hay variantes porque la subasta es el único caso que no necesita escritura pública. No hay por qué hacer el bloqueo. Los nuevos códigos de procedimientos de la [Capital Federal](#) y de la [Provincia de Buenos Aires](#) exigen certificados, no informes.

Dr. LEZANA.- Pero lo va a solicitar el informe.

Dr. RUIZ DE ERENCHUN.- Lo tiene que llevar la parte.

La subasta es el único caso que se lleva por delante cualquier tipo de anotación. Puede llegar al Registro uno o dos meses después de realizada.

---

<sup>212</sup> Julio I. LEZANA: Miembro de la Universidad Nacional de Buenos Aires.

<sup>213</sup> Clara BUFANO DE HERNÁNDEZ: Directora de la Dirección de Registros Públicos de la provincia de Mendoza.

<sup>214</sup> Alberto Federico RUIZ DE ERENCHUN: Representante del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal.

Cualquier anotación que haya en ese interregno, la subasta la lleva por delante porque es el único caso, como lo aclaró el escribano García Coni, que merece un beneficio de la ley por una circunstancia especial.

Esc. GARCÍA CONI<sup>215</sup>.- Quiero poner de resalto que la diferencia entre certificado e informe ya no es tan sutil como en algún comienzo pueda parecer.

Quedó perfectamente señalado el distinto alcance que tiene uno y otro tipo de informes. El informe propiamente dicho es publicidad, noticia. En cambio, la certificación es publicidad impregnada también de otro contenido y otra posibilidad, como es la de suplir el efecto de reserva de prioridad.

Además, bueno es decirlo, la certificación, a través de una jurisprudencia reiterada estriba fundamentalmente en la apariencia jurídica y han habido algunos pronunciamientos de la Suprema Corte de Justicia de la provincia de Buenos Aires que son terminantes en el sentido de que en caso de haberse omitido la existencia de un embargo o de una inhibición no se interrumpe la inscripción del documento autorizado en base a esa certificación.

Esto motivó una problemática y varios casos jurisprudenciales con animadas controversias y podemos decir que ya se ha uniformado la jurisprudencia en forma muy manifiesta en el sentido de que en tales supuestos procede la inscripción.

La duda principal estribaba en ver quién era el damnificado, porque ya otros pronunciamientos anteriores determinaban la responsabilidad del Estado, es decir, si se había deslizado un error en el Registro el Estado debía indemnizar al damnificado. La discusión versaba sobre quién era el damnificado, si lo era aquel comprador de buena fe que vio impedida la inscripción de su título o si lo era el tercer embargante que pese a su traba se encontraba con que el bien se desplazaba del patrimonio de su deudor. Eran dos derechos igualmente respetables y el pronunciamiento de la Corte fue que procedía la inscripción.

En todo esto campea el propósito de que la protección sea mayor con respecto al derecho real que en cuanto a los derechos que en su origen han sido personales. Si como dijo Ihering, el derecho es un interés protegido, el derecho real debe ser un interés aún más protegido porque hay un asidero por su misma naturaleza para que la protección sea mayor, no en beneficio de la titularidad sino de la comunidad.

---

<sup>215</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

Dr. LEZANA<sup>216</sup>.- Ese sería el criterio del [Código](#), pero al hablar de la hipoteca afirma que si el registrador omite dar la hipoteca, será responsable frente al acreedor hipotecario, es decir, que parte de la base de que el damnificado allí es el acreedor hipotecario.

Quiero aclarar este asunto de la subasta pública. Entenderíamos entonces que, en caso de subasta pública no corren los 45 días después de aprobado para que se registre la transferencia.

Esc. GARCÍA CONI<sup>217</sup>.- La subasta pública es operativa de la transmisión del dominio. Teóricamente, ni sería menester la escritura aun cuando en la práctica se hace la escritura, pero no es una escritura traslativa de dominio sino narrativa.

Dr. LEZANA.- Desde luego.

En realidad, el problema termina cuando el juez aprueba la subasta, porque es cuando él vuelve a tomar intervención sobre lo hecho por sus delegados. Entonces, no tendría un plazo para inscribirse eso, que ya corre por cuenta del interesado, puesto que el juez nada tiene que hacer.

Si el interesado fuere negligente y se presentara meses después, sería lo mismo que decir que barre con todo lo que se ha inscripto...

Esc. GARCÍA CONI.- Si es negligente en la presentación de su testimonio, no podrá invocar luego la protección del Registro, que ha desdeñado.

Dr. LEZANA.- Parecería que lo mismo podríamos decir respecto del plazo de validez de un informe. A veces se pide un informe y se tarda meses en hacer la subasta, porque los códigos de procedimientos no han fijado plazo en el cual deba pedirse el certificado. Se pide y se agrega al expediente, como todos sabemos. Pero luego la subasta no se hace, se va postergando y el certificado queda. En estos casos, aunque no están previstos por la ley, se debería aplicar la analogía, porque se trata de la misma operación: transmisión o modificación de los derechos reales.

Esc. FONTBONA<sup>218</sup>.- Pediría al doctor García Coni que, para clarificar a los Directores de Registro, atento a lo establecido en los artículos [23](#) y [27](#), repita los conceptos vertidos.

---

<sup>216</sup> Julio I. LEZANA: Miembro de la Universidad Nacional de Buenos Aires.

<sup>217</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

Esc. GARCÍA CONI<sup>219</sup>.- Con mucho gusto.

Según el [artículo 23](#), ningún escribano podrá....

Dr. LEZANA<sup>220</sup>.- O funcionario público.

Esc. GARCÍA CONI.- Ningún funcionario podrá autorizar, sin tener a la vista el título antecedente así como una certificación expedida por el Registro. Esto dice, con bastante énfasis, el [artículo 23](#), que vamos a leer: “*Ningún escribano o funcionario público –a mi juicio, podría haber bastado con que dijera tan sólo “funcionario público”, porque el escribano lo es– 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 dicha oficina en la que se consigne el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registradas*”. Y sigue la norma de que los documentos que se otorguen deberán consignar el número, fecha y constancias que resulten de la certificación.

Esc. FONTBONA.- El artículo es terminante.

Esc. GARCÍA CONI.- El escribano Fontbona entiende –y por eso me pide lectura del artículo– que aun los magistrados deben obtener una certificación y no un mero informe.

Dr. RUIZ DE ERENCHUN<sup>221</sup>.- El plazo de esa certificación es *sine die*<sup>222</sup>; no requiere bloqueo. Esto es lo que quise aclarar.

Esc. FONTBONA.- Hablemos de cierre...

Dr. RUIZ DE ERENCHUN.- No hagamos una cuestión terminológica. De cualquier manera, ese es el único caso que no requiere cierre.

Por lo demás, no conozco ninguna subasta donde no quede en el expediente un título...

Sr. GONZÁLEZ<sup>223</sup>.- Tenemos la traba del embargo previo.

---

<sup>218</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

<sup>219</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>220</sup> Julio I. LEZANA: Miembro de la Universidad Nacional de Buenos Aires.

<sup>221</sup> Alberto Federico RUIZ DE ERENCHUN: Representante del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal.

<sup>222</sup> Locución latina que significa *sin plazo, sin fecha*.

<sup>223</sup> Juan Carlos GONZÁLEZ: Representante del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires.

Dr. LEZANA<sup>224</sup>.- Eso soluciona todo.

Dr. RUIZ DE ERENCHUN<sup>225</sup>.- Ese es un problema del abogado, que requiere de su habilidad. Desde el punto de vista del Registro, la certificación.

Esc. GHIARA<sup>226</sup>.- La cuestión estriba, principalmente, en que no hemos distinguido bien entre los actos que son contractuales y los que son jurisdiccionales.

En Santa Fe teníamos una redacción bastante confusa en materia de certificación; se iniciaba hablando de certificación y continuaba inmediatamente con la palabra "informe". Confundía los términos de certificación e información.

La nueva ley hace un distingo perfecto de lo que es certificación y de los que es información.

Entiendo que la certificación produce la prioridad, la reserva de derechos, tal como se ha venido señalando, lo que en materia judicial no puede ocurrir porque nos regimos ya por otra disposición completamente distinta, que es la del [Código de Procedimientos](#).

Trabado un embargo y obtenida la información o la certificación para llevar adelante la ejecución, debemos atenernos a los términos del [Código de Procedimientos](#), que nos va a permitir remitir ese inmueble, a pesar de que haya otro embargo posterior.

Nosotros hemos dado un término de validez a los informes judiciales que antes no se tenía, estimándolo un poco superior, un poco más largo que aquellos otros certificados que se pedían para los actos contractuales.

Dr. DEL FRATE AYARZA<sup>227</sup>.- Por disposición de la ley.

Esc. GHIARA.- Así es.

Esa sería la primera parte; la segunda, es la que plantea el doctor Lezana.

Producida la subasta, ¿puede permanecer *sine die*<sup>228</sup> la inscripción en el Registro? Entendemos que no.

---

<sup>224</sup> Julio I. LEZANA: Miembro de la Universidad Nacional de Buenos Aires.

<sup>225</sup> Alberto Federico RUIZ DE ERENCHUN: Representante del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal.

<sup>226</sup> Conrado GHIARA: Director del Registro de la Propiedad, 1ª Circunscripción, de la provincia de Santa Fe.

<sup>227</sup> Edmundo P. DEL FRATE AYARZA: Representante del Colegio de Abogados de la Provincia de Buenos Aires.

Esa acta judicial que representa el título de propiedad para el adquirente, lógicamente tiene que entrar en el Registro.

Hemos previsto la situación, y no sólo imponemos al escribano público la obligación de llevarla, sino a todo funcionario que intervenga; en este caso sería el juez y el secretario.

Dr. LEZANA<sup>229</sup>.- O el interesado.

Esc. GHIARA<sup>230</sup>.- O el interesado, el adquirente.

Todo eso se ha previsto, sin perjuicio de las sanciones que la ley impone a quien tiene la obligatoriedad.

Con respecto a las otras interdicciones que pudieran haber llegado con posterioridad a la que motivó la subasta, quedarían pendientes. Así estaban antes, y teníamos el problema de su levantamiento. Nosotros disponemos que el solo hecho de presentar al Registro el acta de remate, con el oficio del juez que así lo ordenó para su inscripción, equivale al levantamiento de todas las otras interdicciones que caen sobre el inmueble. Ello, sin perjuicio de que aquellos que se creyeran con derecho y trabaron un embargo sobre el inmueble, comparezcan ante el juez para hacer valer sus derechos a fin de ser pagados con prioridad.

En esta forma, el problema queda solucionado de la manera más efectiva.

Esc. COMALERAS<sup>231</sup>.- Nosotros también tenemos una disposición semejante a la del [artículo 23](#) de la [ley](#): exigimos en todo documento que entra al Registro para inscribirse, tanto sea por los escribanos como por los jueces, que lleve el certificado previo del Registro. En innumerables casos, los jueces han omitido el requisito de solicitar el certificado previo. Nosotros siempre hemos devuelto observados esos documentos a los efectos de la obtención y presentación del certificado de dominio para proceder a su inscripción.

Esc. LÜTHY<sup>232</sup>.- En el caso de la subasta, el problema de los cuarenta y cinco días no tiene ninguna validez. Los cuarenta y cinco días cuentan para las escrituras públicas y a efectos de que se retrotraiga el valor de la inscripción a la fecha de su

---

<sup>228</sup> Locución latina que significa *sin plazo, sin fecha*.

<sup>229</sup> Julio I. LEZANA: Miembro de la Universidad Nacional de Buenos Aires.

<sup>230</sup> Conrado GHIARA: Director del Registro de la Propiedad, 1ª Circunscripción, de la provincia de Santa Fe.

<sup>231</sup> Federico COMALERAS: Director General del Notariado, Registros y Archivos de la provincia de Entre Ríos.

<sup>232</sup> Wolfram LÜTHY: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.

otorgamiento. Pero este plazo nada tiene que ver cuando el acta de remate entra al Registro; aquí tiene validez el día de su presentación y no tendrá retroactividad a ninguna fecha.

Para las escrituras públicas, los 45 días nos interesan a efectos de ganar la retroactividad. El título presentado fuera de los 45 días se presenta lo mismo, pero pierde retroactividad. Ese es uno de los detalles que debemos tener muy presente. Los 45 días es una obligación del escribano a efectos de mantener la retroactividad a la fecha de otorgamiento. Si no la presenta en esos 45 días, esa escritura pierde la retroactividad a la fecha de otorgamiento. Por eso va a poder entrar un embargo que se presenta en el ínterin. La sanción a ese escribano que no haya entrado en plazo, es que pierde esa retroactividad, y entonces puede entrar un embargo.

Dr. LEZANA<sup>233</sup>.- ¿Y la subasta que no se había presentado, no tendría sanción?

Esc. GARCÍA CONI<sup>234</sup>.- Vamos a tratar de guardar el orden de lista.

Dr. SCOTTI<sup>235</sup>.- Debo reconocer que la [Ley 17.801](#) cometió un error, que lo tengo anotado para la próxima corrección de la ley.

Si el señor relator nos puede leer la misma disposición de la [Ley de la provincia de Buenos Aires](#), podríamos observar que en esta ley no se refiere a la escritura pública, sino dice “*todo documento que se presente dentro de los 45 días*”<sup>236</sup>, y después, concordante con el [artículo 23](#), expresa: “*todo funcionario autorizante tiene la obligación de tener el certificado a la vista*”<sup>237</sup>.

Lo que pasó es producto de las improvisaciones. Cuando nosotros proyectamos la ley nacional –y cuando digo “nosotros” me refiero a las Reuniones de Directores, estuvimos un tanto acobardados por la presión ejercida por los abogados, que no querían entrar en esta ley. Entonces, nos hemos reducido en el anteproyecto, o en el primer modelo que era la ley de la provincia de Buenos Aires, donde fue suprimida la expresión “todo documento” y volvió a ponerse “escritura pública”, nada más. Pero

---

<sup>233</sup> Julio I. LEZANA: Miembro de la Universidad Nacional de Buenos Aires.

<sup>234</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>235</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>236</sup> [Artículo 3°](#) del [Decreto-Ley 11.643/1963](#) de la provincia de Buenos Aires.

<sup>237</sup> [Artículo 22](#) del [Decreto-Ley 11.643/1963](#) de la provincia de Buenos Aires

esto ha dejado un vacío formidable frente al [2505](#), porque frente al [2505](#), el título notarial, el título judicial y el título administrativo, es de la misma naturaleza, y el efecto con respecto a terceros lo va a lograr o no lo va a lograr si llega o no llega al registro en término.

De manera que si estamos armonizando las situaciones que se nos presentan frente al [2505](#), debemos ser exactamente iguales para todo título. Y pongo a consideración de la asamblea la necesaria disposición de la misma, en el sentido de que en la próxima corrección que se haga de la ley, debe volver a incluirse: “todo documento relativo al dominio debe estar protegido con el mismo sistema de la reserva de prioridad”.

En la pequeña discusión que han tenido hasta este momento, es evidente que ustedes se han referido, sola y exclusivamente, a las oposiciones nacidas de anotaciones preventivas o de medidas cautelares nacidas de los jueces. Pero la experiencia nos dice que no solamente el título nacido en una subasta pública puede tener en contra anotaciones preventivas o medidas cautelares, sino doble venta, o hipoteca, u otro tipo de derecho real, que lograrían la prioridad frente a la subasta pública, que por su naturaleza, normalmente era oponible a terceros desde el mismo momento del remate. De manera que aquí estamos ante una falla notable de la ley, que reconozco y acepto como tal. Somos culpables de haberle dado a esta ley toda la amplitud que ahora tiene y deseamos todos que tenga.

Esc. BUFANO DE HERNÁNDEZ<sup>238</sup>.- ¿Las transmisiones de dominio que surgen de decretos del Poder Ejecutivo, en ese caso también estarían incluidas?

Dr. SCOTTI<sup>239</sup>.- Cuando son transmisiones de tipo originario, que salen del dominio público del Estado, son afectadas al dominio privado y trasladadas a los particulares, evidentemente no, porque no estaban en el comercio jurídico y esta ley es de comercio jurídico. Pero aquellos que son del dominio privado del Estado...

Esc. BUFANO DE HERNÁNDEZ.- ¿Cuándo es una donación a favor del Estado?

Dr. SCOTTI.- Es evidente.

Esc. BUFANO DE HERNÁNDEZ.- Por eso; ahí sí.

---

<sup>238</sup> Clara BUFANO DE HERNÁNDEZ: Directora de la Dirección de Registros Públicos de la provincia de Mendoza.

<sup>239</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

Dr. SCOTTI<sup>240</sup>.- Es claro.

Esc. GHIARA<sup>241</sup>.- Yo diría más; que en homenaje a la garantía, a la seguridad contractual, al tráfico inmobiliario, es obligación del funcionario llevarlo al registro, porque de lo contrario puede darse el caso que producida una subasta y no inscrita el acta de remate, queda subsistiendo en cabeza del ejecutado el dominio del inmueble inscripto dentro del registro, de donde no resulta entonces una identidad entre la realidad jurídica catastral con la realidad jurídica extrarregistral, y ese señor ejecutado, puede seguir solicitando certificados e incluso tratando de defraudar, vendiendo cosas que a su nombre se encuentran inscriptas, cuando ya fueron subastadas.

Entonces, siguiendo el mismo criterio, es indispensable que el funcionario ante quien pasó el acto, que ha transmitido el dominio, lo lleve al registro dentro del término que establece la ley.

Esc. GARCÍA CONI<sup>242</sup>.- Este es un problema más bien teórico, porque en la práctica inveterada, aun cuando sería innecesario, siempre se exterioriza en una escritura pública; la subasta es una escritura declarativa y no traslativa.

Esc. GHIARA.- Eso podrá ocurrir en la Capital o en la provincia de Buenos Aires, pero en Santa Fe nunca sucede.

Esc. GARCÍA CONI.- Invariablemente se refleja en un acta notarial.

Esc. GHIARA.- Generalmente, se inscribe por medio de un oficio y copia.

Esc. GARCÍA CONI.- Eso es una anomalía.

Dr. RUIZ DE ERENCHUN<sup>243</sup>.- Mi interés no es polemizar, sino dejar sentado de que el [artículo 2º, inciso a\)](#) de la [Ley](#) dice que se anotarán ahora los siguientes documentos: *“Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles”*.

---

<sup>240</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>241</sup> Conrado GHIARA: Director del Registro de la Propiedad, 1ª Circunscripción, de la provincia de Santa Fe.

<sup>242</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>243</sup> Alberto Federico RUIZ DE ERENCHUN: Representante del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal.

No entiendo por qué se pretende hacer entrar estos casos, que son los de subasta, que son de verdadera excepción, cuando la ley no ha hecho en materia de derecho de fondo, excepciones. No entiendo por qué se lo quiere hacer entrar como la norma.

Y aquí me pongo en abogado. En materia de cierre o bloqueo, o sea lo que quiero hacer entrar también en esta sistemática, no comprendo por qué si el acreedor embargante no puede bloquear, tampoco deba tener que bloquear cuando llega el momento de la venta.

Por ejemplo, el certificado, el cierre registral, defiende al vendedor –vamos a llamar las cosas por su nombre–.

Si defendemos al vendedor, también tenemos que defender al comprador en subasta pública. No tiene por qué jugar dentro de los 45 días. En primer lugar, porque si quien queda como titular aparente en el registro vende, comete un delito, y no se debe legislar para las excepciones, pues es la peor técnica legislativa. En segundo lugar, porque de aquí en veinte años, no se va a poder llevar a cabo en los tribunales ordinarios una inscripción de un acto de este tipo en 10 ó en 45 días.

Yo he hecho juicios y si tengo que notificar a un titular del derecho que está a 200 kilómetros, primero, que se hace el remate; después la liquidación del martillero; después la aprobación del remate y luego la liquidación que hago en autos, ¿cómo voy a inscribir en un plazo de 45 días?

Hay que tener en cuenta, en primer lugar, la naturaleza del derecho de fondo de la subasta pública; segundo, el interés jurídico protegido con la certificación que bloquea, y tercero, las circunstancias de naturaleza procesal que he enumerado. Y aclaro que no tengo interés en polemizar; admito la opinión en contrario.

Dr. SCOTTI<sup>244</sup>.- No estamos en polémica, sino estudiando alguna falla que pueda tener la ley. Lo expresado por el doctor Ruíz de Erenchun decae frente al [artículo 2505](#) que dice que toda transmisión o constitución de derechos reales no tendrá efectos respecto a terceros sino desde su inscripción. Y no aclara más. Así que están resumidas allí todas las transmisiones y constituciones de derechos reales.

El problema de entrar dentro de los 45 días este tipo de transmisiones es evidentemente muy difícil, pero eso no quiere decir que la ley registral modificada

---

<sup>244</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

oportunamente diga que en estos casos, producido el remate, el juez comunicará que el remate ha sido efectuado, con lo cual quedará la reserva de prioridad terminada. Esta sería una solución muy simple, y todo quedaría dentro de esa órbita armoniosa a la cual queremos llegar. No sé si pueden hacer excepciones; estimo que no.

Esc. FONTBONA<sup>245</sup>.- Discrepo totalmente con las opiniones vertidas y voy a fundarme en lo siguiente, que creo será esclarecedor para los colegas del interior. Estamos hablando de una certificación expedida al iniciarse una ejecución de un pagaré. No es así. Al iniciarse una ejecución va a pedir un informe, de acuerdo con el [artículo 27](#) de la [ley](#); es decir, que ante el juez hay que demostrar, y como el demandante no tiene el título del demandado, el elemento de juicio es un oficio pidiendo informes.

Segundo aspecto: en una ejecución que no es hipotecaria se ordena el remate; en el ínterin pueden caer todos los embargos que corresponda, incluso hasta producirse el concurso o la quiebra –esta es otra situación que no es del caso analizar–; se realiza la subasta; pero antes el juez, en previsión, tiene que exigir la presentación del título que no está agregado al expediente. Esto produce un cierre en el registro porque para pedir un nuevo testimonio se anota en el registro como medio circulatorio para la transmisión de ese título. Y nadie podrá mover esa propiedad con el primer testimonio. Se decreta la subasta en el preciso momento en que se va a pedir el libramiento del oficio para anotar al nuevo propietario; cuando se aprueba el remate se pide juntamente el certificado que bloquea y el libramiento del oficio y en 48 horas pueden llegar el certificado y el oficio. El juez es el que tiene bloqueado el inmueble y nadie puede operar. El tercero embargante no pretende llevarse el inmueble, sino cobrar sus pretensiones con el producido de su venta. Cuando llega el certificado con 50 embargos, si se quiere, el comprador pedirá al juez que levanten los embargos y que se cite a los jueces embargantes diciéndoles que aquí se encuentran los fondos embargados. No comparto que el certificado tenga bloqueo *sine die*<sup>246</sup>.

Tenemos el libre juego de los artículos. No hay ningún conflicto judicial. El título de propiedad tiene que estar en ejecución y si es un segundo o tercer testimonio es el único que con la anotación y publicidad del registro puede circular como medio idóneo para constituir nuevos derechos reales; quien utiliza el segundo testimonio está cometiendo fraude.

---

<sup>245</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

<sup>246</sup> Locución latina que significa *sin plazo, sin fecha*.

Esc. CATELLI<sup>247</sup>.- Aparte de eso, dentro de este trámite de la ejecución hay un elemento que me parece deberá tenerse en cuenta que en el momento de ordenarse la subasta se ordena el embargo ejecutivo y se produce el desapoderamiento de quien era propietario. Desde ese momento no sería de tanta importancia que jugaran los términos que deberían regir en una situación contractual.

Dr. LEZANA<sup>248</sup>.- Me parece muy acertado lo que acaba de decir el doctor Scotti, que posiblemente hubiese sido mejor ponerlo en la ley para todos los casos. Es el procedimiento prudente y el que se aplicará precisamente por analogía.

Para mí el certificado no sólo protege al vendedor, sino también al comprador por las dificultades que se pudieran oponer a su inscripción durante el tiempo de validez del certificado. El doctor Ruíz de Erenchun decía que no había visto expedientes en los cuales figurara el título y el certificado; pero en la Capital eran tan frecuentes que yo publiqué un artículo pidiendo que la Corte por superintendencia lo exigiera, porque era enorme su número: no se pedía nunca un certificado para decretar una subasta pública.

Precisamente cuando no había plazo para registrar, en un voto muy interesante el doctor Colmo decía que con la ley anterior parecía como si el mismo día entraba un embargo, podía oponerse a la venta todavía no inscrita. Decía que si ese señor se hubiese presentado en tiempo prudencial, se habría mirado dos veces antes de decidir que el embargo tuviera prioridad.

Eso es lo que habría que aplicar en los casos de subasta judicial. No es posible que se tenga oculto meses o años. Si bien puede haber cierta dificultad en conseguir la orden judicial, el testimonio del remate aprobado se puede obtener y lo puede presentar el interesado al registro. El oficio judicial podrá demorar más, pero, mientras corre la liquidación y todo lo demás, se puede presentar un testimonio al registro.

De modo que creo que se podría aplicar al régimen de subasta judicial el mismo sistema que se aplica para los escribanos, y tendríamos una seguridad más, porque, efectivamente, la ley ha exigido la inscripción para cualquier acto relacionado con los derechos reales, sea el remate judicial, sea la remisión por medio de escribano. No habría por qué reconocerle publicidad a un acto por el sólo hecho de que se haya hecho por remate judicial, que generalmente tiene menos publicidad que el particular. Lo prudente sería aconsejar una aclaración de la ley en ese sentido.

---

<sup>247</sup> Carlos E. CATELLI: Director del Registro de la Propiedad, 2ª circunscripción, de la provincia de Santa Fe.

<sup>248</sup> Julio I. LEZANA: Miembro de la Universidad Nacional de Buenos Aires.

Dr. SCOTTI<sup>249</sup>.- Quisiera rogar a los intervinientes en el debate que mientras los demás hablan no discutan entre sí, porque entonces los argumentos no son oídos y ellos siguen con sus tesis anteriores. Quería preguntar también si hay interés en continuar este tema, porque está llevando más tiempo de lo necesario y puede no resultar de interés para el resto de los asambleístas.

Esc. GARCÍA CONI<sup>250</sup>.- Efectivamente, se está estudiando más de la cuenta un aspecto un tanto episódico.

Dra. OLMOS<sup>251</sup>.- Quería señalar que en provincia de Córdoba, el Código de Procedimientos establece que el martillero tiene que comunicar al Registro, dentro de los cinco días, cualquier subasta que haya realizado, para que se tome nota en el asiento respectivo.

Sr. DUARTE MEIRA<sup>252</sup>.- De acuerdo con la experiencia que tenemos en materia de remates judiciales, salvo que se consiguiera por una disposición muy expresa que los jueces aceptaran librar un oficio al Registro para que haga una anotación preventiva, el plazo de 45 días no puede tener validez. En la práctica, después de aprobado el remate, se produce una demora que supera ese plazo. El comprador tiene que pedir la posesión y para obtenerla es preciso otro auto judicial. En la provincia de Buenos Aires viene el problema de la escritura pública para terminar de consolidarse el dominio. Quiere decir que esos dos trámites insumen con creces los 45 días. La única forma en que podría tener validez ese plazo sería conseguir que una disposición obligara a los jueces, porque de otra forma no se podría obtener en el expediente judicial, a librar un oficio al Registro en el sentido mencionado.

Esc. SAMPIERI<sup>253</sup>.- Ante la sugerencia del doctor Scotti, solicito que tratemos de concretar en lo posible, circunscribiéndonos al temario y a los puntos que es necesario reglamentar. Nos queda muy poco tiempo y los registradores tienen una serie de dudas que aclarar. No olvidemos que dentro de dos días tenemos que emprender el regreso y no es posible que volvamos con la mitad de las dudas que trajimos. Si

---

<sup>249</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>250</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>251</sup> Isabel Magna OLMOS: representante del Registro General de la Provincia de Córdoba.

<sup>252</sup> Sr. DUARTE MEIRA: Representante del Colegio de Procuradores de la provincia de Buenos Aires.

<sup>253</sup> Antonio SAMPIERI: Representante del Colegio de Escribanos de la provincia de Mendoza.

perdemos el tiempo en discusiones de tipo doctrinario, no vamos a lograr la finalidad de esta reunión, que es llevar una impresión uniforme acerca de cómo encarar la reglamentación de la ley en todo el país.

Esc. GARCÍA CONI<sup>254</sup>.- Es una expresión de deseos que se hace a la asamblea. De todos modos, yo sigo a disposición de ustedes.

Como parece que la exhortación ha sido escuchada y no se formulan más preguntas, voy a terminar la exposición que había abierto el paréntesis del interrogatorio, señalando que, a juicio del que habla, nuestros registros, además de proveer la publicidad, están cumpliendo otros cometidos, es decir, están legitimando. Así como el notario cuando autoriza una escritura, está legitimando en su plano, también lo hace en el suyo el registrador que practica un asiento, porque en el camino de la legitimación no hay ya una estación de llegada, sino que puede proseguir cada vez más.

En ese aspecto, a propósito de lo que decíamos hace un rato, de que la publicidad se completa de todas maneras con la exhibición del asiento o con la certificación, quiero señalar también que con el sistema adoptado por los registros que tienen folio real en su plenitud hay una coincidencia, porque como utilizan procedimientos de reproducción fotográfica o de otro tipo, prácticamente la certificación coincide con la exhibición del asiento, con lo cual se eliminan errores.

Existe también, y ésta es una modalidad que debemos destacar, lo que se podría denominar publicidad de la publicidad. Cuando el Registro expide una certificación, no mero informe, y éste es otro módulo diferencial, toma nota de esa expedición y le advierte a quien pida otro tipo de certificado. No sólo al acreedor embargante o inhibiente, para que sepa a qué atenerse, sino también al rogante o requirente de otro certificado. Es decir que hay una advertencia para que se pueda indagar si el certificado número 1 será utilizado. Esto es lo que llamamos publicidad de la publicidad. Se ha llegado inclusive a ese preciosismo informativo, en el sentido de que no sólo informa las condiciones dominiales, sino los negocios en gestión, inclusive la existencia de otro negocio en gestión. De manera que se ha llegado a lo que podríamos considerar el desiderátum en esta materia de la publicidad registral.

Se da por terminada la sesión de estudios siendo las 17 y 50.

---

<sup>254</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.



## TERCER PLENARIO VERSIÓN TAQUIGRÁFICA

En la ciudad de Buenos Aires, en la sede del Colegio de Escribanos, a los veintiocho días del mes de agosto de 1968, siendo las 18 y 15 horas:

Esc. GARCÍA CONI<sup>255</sup>.- Damos comienzo al plenario continuando con el debate de ayer en que, luego de animadas conversaciones, decidimos constituir una comisión<sup>256</sup> asesora y de redacción. Pregunto a sus integrantes si han podido cumplimentar su misión.

Dr. SCOTTI<sup>257</sup>.- Señor director del debate: la comisión no ha podido todavía dar término a su labor, por lo que solicito permiso para entregar dicho trabajo durante el día de hoy, si ello fuera posible.

Esc. GARCÍA CONI.-Si no hay objeción, ampliamos el plazo a la comisión y entonces continuaremos con el tratamiento de otros asuntos.

Esc. MONTERO DE ESPINOSA<sup>258</sup>.- Pido la palabra.

Deseo solicitar a la asamblea se me permita transponer un poco el temario, pues por razones ajenas a mi voluntad debo viajar mañana a primera hora y quisiera dejar sentada mi interpretación sobre la aplicación del [artículo 41](#) que, indudablemente, va a dar lugar a un debate amplio en el que no podré estar presente. Pediría que se me permita exponer mi posición y ruego a los asambleístas que, cualquiera sea su posición, la reserven para discutirla en el momento que corresponda.

Esc. GARCÍA CONI.- Concretamente, propone una alteración del orden del día.

Esc. MONTERO DE ESPINOSA.- Pero sin discusión del asunto.

---

<sup>255</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>256</sup> Véase el Segundo Plenario

<sup>257</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>258</sup> Arturo MONTERO DE ESPINOSA: Director del Registro de la Propiedad de la provincia de Río Negro.

Esc. GARCÍA CONI<sup>259</sup>.- Es una alteración del tratamiento. Si no hay objeción, en atención a las causales invocadas, se le permitiría usar la palabra.

– Asentimiento.

Esc. GARCÍA CONI.- Recuerdo a la asamblea que debe fijar hora para la finalización de la sesión de hoy. Sugiero que como ayer, finalicemos nuestra labor a las 20 horas.

Esc. GUZMÁN<sup>260</sup>.- Creyendo que me hago cargo del sentir de los demás directores del interior del país, no sé si decir “propongo” o “solicito”, pero, justamente estoy considerando el tiempo que nos queda para volver a nuestras provincias, y me parece escaso en relación a los signos de interrogación con que hemos venido, y que queremos disipar antes de irnos. Deseamos menos signos y más respuestas. Hasta ahora, indudablemente, las discusiones doctrinarias nos han ilustrado. Las reverencio, las respeto y agradezco a los que emitieron sus opiniones, pero yo pido a la asamblea que los señores directores se hagan oír en cuanto a las dudas de la esencia específica de aplicación de la ley. Después de la teoría, yo pido que vayamos un poco más a la práctica.

Esc. GARCÍA CONI.- Consecuente con lo que acabamos de escuchar, recabo de la asamblea el mandato para ser más contundente y restrictivo en la concesión del uso de la palabra. ¿Están de acuerdo en que severicemos un poco la manera de conducir el debate?

– Asentimiento general.

Esc. GARCÍA CONI.- En esta inteligencia, está en discusión lo vinculado al [artículo 41](#) de la [ley](#), por el que se exige de los requisitos administrativos y tributarios, en cuanto se oponen a la inmediata inscripción de los títulos.

Dr. SCOTTI<sup>261</sup>.- Creo que hay una confusión. Lo que quiere el representante de Río Negro es solamente expresar su opinión, por las razones que ha dado.

---

<sup>259</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>260</sup> Javier C. GUZMÁN: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Tucumán.

<sup>261</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

Esc. MONTERO DE ESPINOSA<sup>262</sup>.- Si la asamblea quiere entrar en debate, no tengo inconveniente, pero lo que he solicitado es únicamente expresar mi opinión.

Esc. GARCÍA CONI<sup>263</sup>.- Ruego a los demás oradores anotados que admitan la postergación en el uso de la palabra, para que el representante de Río Negro pueda darnos sus puntos de vista sobre el [artículo 41](#).

– Asentimiento.

Esc. GARCÍA CONI.- Tiene la palabra el representante de Río Negro.

Esc. MONTERO DE ESPINOSA.- Entiendo que, tal como está redactado el [artículo 41](#), ningún registrador puede negar, por cuestiones administrativas o tributarias, la inscripción de un instrumento. Y digo negar la inscripción, comprendiendo en esto la devolución al interesado, en los plazos previstos, del instrumento debidamente inscripto. Considero que las etapas a cumplir o las previsiones administrativas o tributarias, sean anteriores, concomitantes o posteriores al acto, de ninguna forma pueden ser aplicadas por el registrador. El artículo es claro, terminante y no admite interpretación. El basamento de todo sistema jurídico es el respeto a la ley. Si por vía de interpretación le hacemos decir lo que no dice, entonces más vale que no legislemos ni hablemos más.

Este es mi pensamiento. En una palabra, el incumplimiento de todas las disposiciones de los códigos fiscales provinciales e, incluso, las del impuesto único inmobiliario de emergencia, que entraría en el orden nacional, no puede coartar la inscripción del instrumento. Quedaría en pie únicamente el permiso de la Comisión Nacional de Zonas de Seguridad, porque entiendo que no es administrativa sino que forma parte del derecho político del Estado, del derecho de seguridad, que campea en otra esfera. Lo demás es inadmisibles que se analice o verifique de ninguna forma. Esto es lo que quería dejar sentado.

Esc. GARCÍA CONI.- Tengo la seguridad de que el pensamiento del señor Montero de Espinosa ha de ser compartido por algunos otros registradores pero, tal como lo pidió, se ha limitado a exponer su punto de vista.

Ahora debemos retomar el ordenamiento que nos habíamos impuesto. Por consiguiente, está en consideración el punto 4° del temario, sobre “Principio de

---

<sup>262</sup> Arturo MONTERO DE ESPINOSA: Director del Registro de la Propiedad de la provincia de Río Negro.

<sup>263</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

determinación. Matriculación de Inmuebles. Folio Real. Catastros”, cuya clase estuvo a cargo del escribano Fontbona, quien será el encargado de responder a las preguntas que ustedes formulen.

Esc. GUZMÁN<sup>264</sup>.- Si no me ubico propiamente en el derecho les pido que me perdonen pero la cuestión es siempre interesante, desde el punto de vista objetivo. Esta mañana el escribano Fontbona hizo un planteo sobre la posibilidad de la homonimia de sociedades.

Esc. FONTBONA<sup>265</sup>.- De sociedades, no.

Esc. GUZMÁN.- De personas físicas, pero lo derivé a eso porque lamentablemente tengo un caso de excepción.

Hará cosa de un mes, o menos, en Tucumán se me presentó un ciudadano diciéndome: esta sociedad, supuestamente Tucumán S.R.L. no es aquella sociedad S.R.L. Tucumán y aquí le traigo la personería jurídica.

Por favor le pido al señor Fontbona me insinúe una conducta a seguir en este caso que yo llamaría de homonimia de sociedades.

Esc. FONTBONA.- Le voy a aclarar.

Hoy me refería a la manera o forma que el [artículo 12](#) da al asiento de matriculación en cuanto se refiere a la determinación, a la aplicación del principio de determinación en cuanto a las personas de existencia ideal. El [artículo 12](#) sólo exige que se consigne en el folio el nombre de la razón social, clase de sociedad y domicilio, pero eso no es un obstáculo para que se ponga en juego otra calificación. Corresponde a otro plano. Entiendo que es el escribano el que tiene que determinarlo. Sabida es la facultad de calificar del escribano, quien actúa en un plano distinto al registro. Se refiere exclusivamente al asiento que hay que hacer del nombre o razón social, la clase de sociedad y su domicilio. El documento portante del derecho tiene que haber sido calificado en cuanto a la existencia de la persona de existencia ideal por el escribano, quien en ejercicio de su profesión y de su actividad, dejará debidamente aclarado el cumplimiento de disposiciones que se refieren a fondo de comercio o leyes especiales que hubiera con respecto a esas sociedades.

---

<sup>264</sup> Javier C. GUZMÁN: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Tucumán.

<sup>265</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

Si usted al calificar el documento, antes de hacer el asiento, tiene alguna duda, inscribalo provisionalmente y pida aclaración al escribano acerca de todo lo que se relaciona con la existencia de esa persona de existencia ideal.

Dr. LEZANA<sup>266</sup>.- Deseo pedir una aclaración al señor Guzmán.

¿Una sociedad de responsabilidad limitada solicita personería jurídica en Tucumán?

Esc. GUZMÁN<sup>267</sup>.- Se trata de la inscripción en el registro de una sociedad extinguida, naciendo otra con el mismo nombre.

Esc. IBARBIDE<sup>268</sup>.- Yo voy a hacer una acotación que está fundada en la experiencia, que radica en lo siguiente. En esta minuta universal, encuentro, entre los datos exigibles para el rubro acerca de la titularidad registral, el apellido, nombre, estado civil, nombre de los padres, nacionalidad, documentos, y otros datos más. Me pregunto si respecto de estas entidades ideales no podría llegarse a requerir su inscripción en los registros que correspondan porque así como el notario al dar fe del conocimiento puede no consignar alguno de estos datos, sin embargo son exigidos para el contribuyente a determinar la persona titular del derecho. Cosa similar ocurre con estas entidades ideales, que a pesar de tener ese carácter son personas.

Inclusive, más de una vez se maneja la instrumentación atendiendo a una constitución de la sociedad y esa sociedad ha sido modificada. Nosotros lo hemos vivido, inclusive hemos tenido otra experiencia. Dos personas adquieren una cosa para un club social y deportivo que no tenía concedida la personería jurídica, que no estaba registrado en la Dirección de Personas Jurídicas, y un causahabiente de quien había comprado para el club y aparecía en el asiento registral la titularidad del que lo representaba “por Fulano se presenta a vender”. Traído el testimonio no hubo más remedio que admitir la transmisión porque era el caso típico de aceptación del negocio.

Estos datos, así aplicados, creo que han de inducirnos a esta exigencia de la inscripción en los registros cuyas normas lo ordenan. Ello, inclusive, va a provocar un mayor esmero en la formación del documento.

---

<sup>266</sup> Julio I. LEZANA: Miembro de la Universidad Nacional de Buenos Aires.

<sup>267</sup> Javier C. GUZMÁN: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Tucumán.

<sup>268</sup> Francisco M. IBARBIDE: Director del Registro de la Propiedad de la provincia de La Pampa.

Vuelvo a repetir que no es nada más ni nada menos que pedir los datos de identidad que pueden ser suplidos por la fe del conocimiento y, sin embargo, aquí se exigen.

Esc. FONTBONA<sup>269</sup>.- ¿Usted reclama una respuesta mía, o es una reflexión suya?

Esc. IBARBIDE<sup>270</sup>.- Es una reflexión apoyada en nuestra experiencia.

Esc. FONTBONA.- Creo que el escribano Ibarbide está haciendo un planteo diferente al hecho esta mañana. Cuando se refiere al principio de determinación o de especialidad del [artículo 12](#), dije –aclarando– que dicho artículo exige los datos personales que se requieren, y cité nombre y apellido, mayoría de edad, estado de familia y domicilio, y aclaré que es de buena política registral en beneficio de la comunidad, poner las titularidades con la mayor cantidad de elementos para evitar las homonimias. Creo que esas fueron las palabras de esta mañana. Lo que no entiendo – y pido al escribano Ibarbide la aclaración pertinente– es eso del registro de que habla con respecto a las personas físicas.

Esc. IBARBIDE.- Me refería a las personas de existencia ideal.

Esc. FONTBONA.- Ellas están regidas o por el [Código Civil](#), o por el [Código de Comercio](#). Cuando el funcionario actuante constituye, extingue, modifica, etcétera, el derecho real, hace negocios causales a publicitar, él tiene que obligarse provisionalmente y a las partes, a que justifiquen todos estos extremos. Así que supongo que usted estará refiriéndose a alguna escritura defectuosa donde se presenta el señor Juan Lima y dice que es el presidente de la compañía tal y no justifica la existencia de la sociedad, ni su inscripción en el Registro Público de Comercio. Esa es una deficiencia documental; pero ello se resuelve en el juego armónico del [Código Civil](#) y del [Código de Comercio](#) y de los registros que hace a la tipificación de estas sociedades. No me explico qué otra clase de registro puede haber.

Esc. IBARBIDE.- Cuando la junta de inscripción solicita el domicilio del otorgante adquirente...

---

<sup>269</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

<sup>270</sup> Francisco M. IBARBIDE: Director del Registro de la Propiedad de la provincia de La Pampa.

Esc. FONTBONA<sup>271</sup>.- Lo que pasa es que pedimos una demasía de elementos de juicio. Con respecto a las personas decíamos...

Esc. CALANDRA<sup>272</sup>.- El domicilio está en el Código Civil. La vecindad, dice.

Esc. IBARBIDE<sup>273</sup>.- Una cosa es estar domiciliado. Digo todas estas cosas que provocan el esmero del autorizante. Yo he tenido oportunidad de leer una escritura donde adquiriría una sociedad que, al tiempo de su adquisición, estaba modificada y estaba inscripta en el Registro.

Esc. CALANDRA.- Es un problema de escribano.

Esc. IBARBIDE.- ¿Qué ocurre? Que la información del Registro ha de contribuir a tutelar la profesión.

Esc. FONTBONA.- ¿A tutelar qué?

Esc. IBARBIDE.- El esmero del escribano.

Esc. FONTBONA.- El Registro no es la Madre María (risas).

Esc. IBARBIDE.- Al Registro lo han hecho los escribanos.

Esc. FONTBONA.- El Registro fue organizado por el Estado.

Esc. IBARBIDE.- Contando con la prestación del escribano que llevó su título.

Esc. GARCÍA CONI<sup>274</sup>.- Cumpliendo el mandato tan ceñido que he recibido de esta Asamblea, ruego a los señores delegados que circunscriban sus comentarios para dar oportunidad a que puedan dar su opinión otras personas que esperan turno y están anotadas.

Esc. IBARBIDE.- Sintetizando, nuestra experiencia no se refiere a exigir el requisito de la inscripción en los Registros que ordenan las normas para estas entidades ideales, con el objeto de mejor precisar su existencia, según el ejemplo que he dado.

Esc. FONTBONA.- ¿Me permite, escribano Ibarbide?

---

<sup>271</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

<sup>272</sup> Ernesto CALANDRA: Representante del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.

<sup>273</sup> Francisco M. IBARBIDE: Director del Registro de la Propiedad de la provincia de La Pampa.

<sup>274</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

Yo no lo entiendo o usted no me hace entender.

¿Para que una sociedad en comandita por acciones funcione necesita estar inscripta en el Registro Público de Comercio o no? Hay otra norma sustantiva, el [Código de Comercio](#). ¿Qué es lo que quiere que exista el Registro? Volvamos al principio. El asiento dice eso, pero el documento tiene que decir otra cosa y el funcionario autorizante debe demostrar que ha cumplido con su tarea de calificación.

Esc. IBARBIDE<sup>275</sup>.- Puedo traer la cita de inscripción de un inmueble bajo la titularidad de una sociedad de responsabilidad limitada en la provincia de Buenos Aires en formación. ¿Qué titularidad es esa?

Esc. GARCÍA CONI<sup>276</sup>.- Se trata de una advertencia cuya dilucidación no será posible hacer en este momento.

Esc. IBARBIDE.- El [Código de Comercio](#) para la existencia de estas sociedades exige la inscripción en el Registro Público de Comercio.

Esc. FONTBONA<sup>277</sup>.- Para que exista una sociedad de responsabilidad limitada como tal debe estar inscripta. Mientras tanto, son solidariamente responsables todos los socios.

Esc. IBARBIDE.- Representada dice la escritura por Fulano de Tal.

Dr. SCOTTI<sup>278</sup>.- Están diciendo los dos las mismas cosas, pero como hablan un idioma distinto no se entienden.

Esc. GARCÍA CONI.- Esto es de interés interpersonas, pero no con respecto a la Asamblea.

Esc. FONTBONA.- Si entramos al tratamiento del Tema 4 para referirnos a particularidades de una escritura que está equivocada, vamos a perder el tiempo.

Lo que interesa aquí a los señores Directores es preguntar cosas de carácter general que puedan modificar el criterio sustentado.

---

<sup>275</sup> Francisco M. IBARBIDE: Director del Registro de la Propiedad de la provincia de La Pampa.

<sup>276</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>277</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

<sup>278</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

Esc. GARCÍA CONI<sup>279</sup>.- Ese es el sentido que queremos dar a esta Asamblea.

Quedan absueltos los dos delegados con la condición de que no reincidan.

Esc. IBARBIDE<sup>280</sup>.- Todo se debe a la trascendencia que el registrador le ha dado a las particularidades de este caso.

Esc. SAMPIERI<sup>281</sup>.- Esta mañana hemos tenido una noción más o menos clara de cómo vamos a proceder a la matriculación de los inmuebles, ya sea, de oficio, volcando de a poco los registros que tenemos o a medida que se produzcan modificaciones en el dominio.

Pero creo entender al escribano Fontbona que cuando se trataba de un desglose o de una transferencia parcial de un inmueble, de acuerdo con el [artículo 13](#) deberá confeccionarse un folio nuevo por la parte desmembrada y otro nuevo por el resto del originario.

Esc. FONTBONA.- Dígame cuál es el caso particular que usted trae y le voy a contestar.

Esc. SAMPERI.- Se trata de un inmueble de mil metros cuadrados, de los que se transfieren quinientos. Por esos quinientos vamos a abrir un nuevo folio con todas las características y detalles exigidos por la ley.

Esc. FONTBONA.- Es un caso de división o segregación. Los dos inmuebles resultantes son entidades hipotecarias distintas. Entonces, ha nacido un nuevo inmueble por segregación. Los dos inmuebles que resultan deben tener nueva matriculación porque se cierra la consecuencia o el efecto es siempre de una matrícula por segregación o subdivisión.

Esc. SAMPERI.- La duda se planteaba porque había opiniones encontradas en escribanos de provincias y de capital.

Esc. FONTBONA.- Le voy a repetir el gráfico de esta mañana.

Puse un ejemplo muy sencillo. Tenemos un inmueble normal. Si las normas catastrales o administrativas pertinentes permiten esa segregación este inmueble total

---

<sup>279</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>280</sup> Francisco M. IBARBIDE: Director del Registro de la Propiedad de la provincia de La Pampa.

<sup>281</sup> Antonio SAMPIERI: Representante del Colegio de Escribanos de la provincia de Mendoza.

se divide en dos. Tenemos una primera matrícula que se divide en dos, porque quedan resultante dos entidades hipotecarias.

Distinto es el caso de la segregación. Para ello necesitamos que los inmuebles sean linderos. Tenemos dos inmuebles linderos. La agregación puede hacerse de cualquier manera, por ejemplo, se agrega a la primera el fondo de la segunda o a la primera un costado. Teniendo en cuenta la regla básica que anuncié, toda transformación territorial de la finca obliga a nueva matrícula pero debemos tener siempre presente que esa transformación física debe tener repercusión catastral, cuando existe. Si le dan nuevo nomenclador, le debemos dar nueva matrícula. Esa ha sido la explicación que yo he dado.

Esc. BUFANO DE HERNÁNDEZ<sup>282</sup>.- De esa superficie de mil metros cuadrados dijimos que se transfieren quinientos. Al realizar esa transferencia, el escribano da linderos, superficie, acompaña planos. ¿Quién determina los límites de la superficie que queda para hacer esa nueva división?

Esc. FONTBONA<sup>283</sup>.- Si no tenemos catastro físico tendremos catastro jurídico. Si existe catastro físico obliga para su registración a poner los linderos.

Si tenemos catastro jurídico, acompañará un croquis ilustrativo y los linderos surgirán del análisis objetivo del gráfico. Si tengo el lote de la izquierda, más el de la derecha y los subdivido, tendré un lindero nuevo, que es el de la partición. El de la izquierda, hacia el lado derecho lindará con el lote de la derecha y el de la derecha, hacia la izquierda, lindará con el lote de la izquierda. Así se ha hecho toda la vida en las escrituras cuando no existía catastro.

¿Qué hacíamos cuando dábamos lotes linderos englobados? Estimábamos matemáticamente la poligonal al hacer los linderos, y sumábamos los linderos para poder hacer los linderos totales que circundaban al inmueble.

Esc. IBARBIDE<sup>284</sup>.- Deseo formular una pregunta.

Imaginemos un inmueble ya matriculado. Objeto de este inmueble, una subdivisión evaluada en planos; y una parcela de las determinadas en ese plano, objeto de un negocio jurídico. Se habría confeccionado una matrícula por esa parcela

---

<sup>282</sup> Clara BUFANO DE HERNÁNDEZ: Directora de la Dirección de Registros Públicos de la provincia de Mendoza.

<sup>283</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

<sup>284</sup> Francisco M. IBARBIDE: Director del Registro de la Propiedad de la provincia de La Pampa.

objeto del negocio jurídico. Respecto del resto de las parcelas, ¿se realiza de oficio esa descripción?

Esc. FONTBONA<sup>285</sup>.- Hay que hacerla de oficio; si no, volveríamos a resabios de viejas concepciones que son perniciosas, cual es la mayor extensión con deducción a lo vendido. Esa expresión típica, es grosera y no tiene sentido.

Además, voy a inscribir al momento de actuar. Cuando hay un solo inmueble, tengo que presentar un plano. Si se hace una segregación o adición hay que abrir nuevas matrículas o rematricular.

Esc. IBARBIDE<sup>286</sup>.- Llegaríamos a una particularidad: mientras no se modifique el [artículo 979](#) del [Código Civil](#), el plano...

Esc. FONTBONA.- Para que un plano tenga validez –esto se hace por lo menos en Capital y algunas provincias– tiene que estar registrado. El plano que se entrega al Registro es un instrumento público, porque es un testimonio de lo archivado en catastro. No se trata de un plano particular.

Esc. IBARBIDE.- Yo he actuado con este criterio cuando fui asesor de Catastro. He hecho un instrumento público de origen administrativo. Como dice Bielsa, debe ser objeto de una resolución administrativa basada en las actuaciones elaboradas, entre ellas, la técnica de la aprobación de planos.

Cuando usted hace confeccionar la matrícula, según las parcelas evaluadas en ese plano, tiene en el asiento del Registro matrículas que no evalúan el estado del inmueble, según instrumento público de lo que registra el fisco.

Esc. FONTBONA.- El [artículo 12](#) le da la solución: “... cuando existan (planos) se tomará razón de su nomenclatura catastral, se identificará el plano de mensura correspondiente y se hará mención de las constancias de trascendencia real que resulten...” Al abrir la nueva matrícula, hay que volcar todos los antecedentes que figuran en la matrícula anterior. No hay otro camino.

Esc. IBARBIDE.- En el supuesto de que el titular del dominio modifique esa subdivisión, ¿se vuelve a confeccionar el plano?

---

<sup>285</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

<sup>286</sup> Francisco M. IBARBIDE: Director del Registro de la Propiedad de la provincia de La Pampa.

Esc. FONTBONA<sup>287</sup>.- Usted expuso un supuesto de una de las parcelas de un inmueble. Con respecto al resto, se hará nuevo plano, una nueva subdivisión, y volveremos a hacer otra matriculación cuando se presente con un negocio a realizar.

Esc. IBARBIDE<sup>288</sup>.- Planteo el problema, porque lo conozco en razón de haber sido asesor de catastro.

Esc. GUZMÁN<sup>289</sup>.- En la pregunta que voy a formular al escribano Fontbona pienso contar con el punto de vista de la señorita segunda directora de Misiones.

En un inmueble determinado, yo hago una matrícula, y voy siguiendo todo su procesamiento jurídico.

Si no lo he entendido mal, él ha dicho que si se hipoteca la mitad del inmueble, el registrador debe abrir una nueva matrícula. ¿Es así? En este interrogante involucro la inquietud de la segunda directora de Misiones; por eso digo que compartir cargas resulta siempre más liviano.

Esc. FONTBONA.- Sostuve, cuando abordé la parte que acabo de aclarar, al hablar de la pequeña fracción hipotecada con la que se hacía una agregación, que el documento portante tendrá que venir con la autorización del acreedor para su liberación. De lo contrario, anexaríamos a un inmueble una fracción hipotecada, y di el ejemplo ridículo de que anexaríamos una habitación de un departamento lindero hipotecado a un departamento sin hipoteca alguna.

Dr. SCOTTI<sup>290</sup>.- Creo que estamos hablando sin razón porque la ley es absolutamente clara y no merece que se pierda un solo minuto, que no sea para releer los artículos de la ley.

El [artículo 11](#) dice que *“la matriculación se efectuará destinando a cada inmueble un folio especial con una característica de ordenamiento que servirá para designarlo”*; y el [13](#), que *“si un inmueble se dividiera se confeccionarán tantas nuevas matrículas como partes resultaren, anotándose en el folio primitivo la desmembración operada.*

---

<sup>287</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

<sup>288</sup> Francisco M. IBARBIDE: Director del Registro de la Propiedad de la provincia de La Pampa.

<sup>289</sup> Javier C. GUZMÁN: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Tucumán.

<sup>290</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

*Quando diversos inmuebles se anexaren o unificaren, se hará una nueva y única matrícula de las anteriores, poniéndose nota de correlación. En ambos casos se vinculará la o las matrículas con los planos de mensura correspondientes”.*

El principio del folio real es el principio de determinación de los inmuebles. Los inmuebles tienen nombre y apellido. Ese nombre y apellido significa: “Lote A: mil metros de superficie”, hablando en términos generales. Cuando ese Lote A deja de tener el apellido mil metros, es otro lote.

Esc. FONTBONA<sup>291</sup>.- Es lo que he explicado esta mañana.

Dr. SCOTTI<sup>292</sup>.- De manera tal que siguiendo las normas de la ley, tenemos que hacer como tantos resulten, y como tal, hay que hacer tantos folios reales como inmuebles distintos del origen resulten.

Cambiar el sistema –reitero lo que dijo Fontbona– es destruir toda la ley; es volver a los saldos, a los viejos protocolos, a los más antiguos protocolos del país, cuando se ponían remanentes. Todavía se está hablando de remanentes de título. Esa es la cosa más extraordinariamente negativa de las que se quiera hacer con esta ley.

El principio de especialidad es equivalente a cada uno de los inmuebles que existan. Esos inmuebles tienen determinados linderos, determinadas medidas, determinada superficie y determinada denominación. A cada uno de ellos corresponde un folio real.

Esto no quiere decir que existan medidas económicas para resolver este problema, que no es quizá el momento de aclararlo acá. Pero los que han tenido en sus manos materiales de la provincia de Buenos Aires, habrán visto “Matrículas A” y “Matrículas B”, que son elementos para trabajar con mayor economía. Pero es otra cosa.

El principio es éste y no hay otro principio en la ley. Si no, repito, volvamos, dejemos la ley, sigamos como estaban las cosas.

Se hace, no hay duda, para cada inmueble un folio, y cada cambio que hay en el inmueble, sustancial, que le cambie el apellido, debe producirse una nueva

---

<sup>291</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

<sup>292</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

matriculación. No los asuste el que haya que hacer nuevas matriculaciones. Eso significa pureza.

Imagínense lo que significaría que en una hectárea de tierra, o en veinte hectáreas, que significa una matrícula, empezáramos a hacer notas de desprendimiento por cada cien metros que sacáramos. Imagínense lo que sería ese folio, esa determinación, ese principio de determinación, con mil o dos mil notas de desprendimiento. ¿Qué es lo que quedaría en ese folio? ¿Qué determinación habría del inmueble? Nada, absolutamente nada. Sería el error más grave que pudiéramos cometer.

Esc. LÜTHY<sup>293</sup>.- Creo que este problema quedó agotado.

A través de las exposiciones oídas de los distintos registradores en la primera reunión plenaria, noté que había una duda, que no sé si quedó total y completamente aclarada. Se puede perfectamente introducir el folio real en la matriculación sin tener catastro de la provincia.

Esc. FONTBONA<sup>294</sup>.- Catastro físico. Sí. Esta mañana lo aclaramos.

Esc. LÜTHY.- Si se puede hacer la correlación, tanto mejor, pero no es imprescindible basarse en el catastro, ni siquiera que exista el catastro físico.

Si está perfectamente aclarado el tema, no lo entraré a discutir y tampoco daré explicaciones, si todo el mundo lo entiende.

Sr. DUARTE MEIRA<sup>295</sup>.- Represento al Colegio de Procuradores de la provincia de Buenos Aires.

Con ánimo de ilustración, preguntaría a quienes están en la registración, acerca de una cuestión que se suscita en la provincia de Buenos Aires, donde un plano aprobado por la Dirección de Vialidad, que ha mensurado una esquina de un campo para trazar una ruta y deja el resto del campo como remanente, sin mensurarlo, sin darle lindero, si a ese remanente le realizan también folio real nuevo. Y cómo lo vuelcan, con qué clase de linderos, si no lo mensuró el agrimensor. El agrimensor se limitó a mensurar una esquina y dejó el remanente, diciendo "remanente según título".

Sería tal vez uno de los casos que el escribano explicó. No quedan los linderos nuevos ni medidas nuevas para el pedazo de remanente.

---

<sup>293</sup> Wolfram LÜTHY: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.

<sup>294</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

<sup>295</sup> Sr. DUARTE MEIRA: Representante del Colegio de Procuradores de la provincia de Buenos Aires.

Esc. IBARBIDE<sup>296</sup>.- En la provincia de La Pampa existe una disposición similar. Lo que ocurre es que en estos supuestos, la norma sobre mensura no exige el trabajo de agrimensura sobre remanente, a los efectos de facilitar las donaciones de estas “parcelitas” que se segrean, porque el objetivo es el emplazamiento de obras públicas, de vía pública.

Como esas parcelas por resultar del dominio público, no se matriculan, no ofrecen ningún problema.

Sr. DUARTE MEIRA<sup>297</sup>.- Pero en la provincia de Buenos Aires ofrecen el problema que el remanente no se puede transferir más.

Sr. GONZÁLEZ<sup>298</sup>.- En la provincia de Buenos Aires existe un [decreto](#) y una [reglamentación](#) en el registro que para esos casos determina la delimitación del título o del plano, según se apoye el título, con la salvedad de que debe desmembrársele lo mensurado. Es para evitar el gasto de la mensura.

Sr. DUARTE MEIRA.- En el caso de que hay una mensura y hay un remanente, ¿le hacen folio real al remanente?

Sr. GONZÁLEZ.- Lo que sea oficial se determina...

Sr. DUARTE MEIRA.- Olvidémonos de la mensura oficial. Un señor tiene diez mil hectáreas en la provincia de Buenos Aires; se mensuran mil. El remanente de nueve mil, que no tiene medidas, porque no se ha mensurado, ¿a eso se le hace folio real?

Sr. GONZÁLEZ.- En la provincia de Buenos Aires hay un [decreto del año 1913](#) que le exige al señor cuando va a disponer del remanente, la presentación del plano.

Sr. DUARTE MEIRA.- Si le queda un remanente de nueve mil hectáreas sin mensura, ¿le hacen folio real? Eso es lo que quiero saber.

Sr. GONZÁLEZ.- En la forma que estamos haciendo el folio real, eso queda en el protocolo, el remanente.

Esc. FONTBONA<sup>299</sup>.- Voy a aclarar lo que doctrinariamente resulta.

Esta situación es la misma que acontecería con una ochava. Es un caso de deslinde. Prácticamente, la relación superficial ínfima que tiene su ubicación en el folio, porque incluso no modifica la parcela el hecho de que haya triunfado un lindero en un

---

<sup>296</sup> Francisco M. IBARBIDE: Director del Registro de la Propiedad de la provincia de La Pampa.

<sup>297</sup> Sr. DUARTE MEIRA: Representante del Colegio de Procuradores de la provincia de Buenos Aires.

<sup>298</sup> Juan Carlos GONZÁLEZ: Representante del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires.

<sup>299</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

juicio de deslinde, donde le han ajustado, que la línea medianera debe correrse dos o diez centímetros, ese es uno de los aspectos que hacen a la determinación en cuanto hay las medidas de linderos. La autoridad administrativa, en la provincia de Buenos Aires, no cambia el nomenclador catastral. Sigue siendo la parcela A; lo que pasa es que en forma linderera se ha liberado al servicio público un sector, por una expropiación.

Sr. DUARTE MEIRA<sup>300</sup>.- Cambia la nomenclatura.

Esc. FONTBONA<sup>301</sup>.- Si cambia la nomenclatura, hay que abrir folio.

Dr. SCOTTI<sup>302</sup>.- Con el debido respeto que me merece, creo que no es conveniente que se hagan preguntas de la propia provincia de Buenos Aires en una asamblea de carácter nacional. La pregunta se la vamos a contestar nosotros en la provincia de Buenos Aires en la primera oportunidad, pero estamos desvirtuando el tema.

Sr. DUARTE MEIRA.- Creía que mi pregunta ilustraba a todas las demás reparticiones, porque era una anotación para el futuro, porque entiendo que en otras provincias no hay folio real, y la pregunta era ilustrativa. Si no es ilustrativa para los demás, la retiro. Para mí basta ir al registro, donde me van a dar toda la información.

Esc. GARCÍA CONI<sup>303</sup>.- La pregunta ha sido retirada.

Esc. GUZMÁN<sup>304</sup>.- La delegación de Tucumán se hace cargo de la pregunta, porque necesitamos aclarar ese punto.

Esc. GARCÍA CONI.- Vamos a seguir con la nómina de oradores y mientras permanecerá vigente el interrogatorio formulado.

Esc. IBARBIDE<sup>305</sup>.- El [artículo 13](#) dice: “*Si un inmueble se dividiera, se confeccionarán tantas nuevas matrículas...*” ¿En qué tiempo? ¿Cuando sean objeto de un negocio jurídico?

---

<sup>300</sup> Sr. DUARTE MEIRA: Representante del Colegio de Procuradores de la provincia de Buenos Aires.

<sup>301</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

<sup>302</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>303</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>304</sup> Javier C. GUZMÁN: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Tucumán.

<sup>305</sup> Francisco M. IBARBIDE: Director del Registro de la Propiedad de la provincia de La Pampa.

Me atrevo a hacer estas variaciones un poco monótonas, porque creo que provocan interrogantes y el camino para la solución que van a tener todos los registradores, como ya La Pampa lo ha vivido. En el ejemplo dado, hay un supuesto donde sin ser objeto de un negocio, sin la responsabilidad de un funcionario autorizante, de oficio, el registro va a inscribir un remanente de mensura.

Esc. FONTBONA<sup>306</sup>.- Esta mañana enuncié una regla nemotécnica: cuando hay modificación territorial corresponde abrir nueva matrícula. Eso cuando no existe catastro físico; pero cuando existe y hay una modificación parcelaria evidente se hace más imperativo. Si judicial, en el caso de una expropiación o compra por Vialidad, ha desmembrado y ha dado al remanente nueva nomenclatura parcelaria, tenemos que abrir una nueva matrícula con referencia a la anterior. Si no, no.

Y ahora voy a aclarar lo expresado por el señor Ibarbide. Si la autoridad administrativa de competencia en materia catastral está ligada al Registro de la Propiedad en tanto y en cuanto esté matriculado sobre este pivote del principio de determinación que es el catastro, forzosamente ahí se produce de oficio la subdivisión y se producen nuevas matrículas con referencia a la anterior. Si catastro no está ligado por disposiciones orgánicas sustantivas, evidentemente es necesario, para que el registro actúe –como actúa autónómicamente cada organismo– un negocio jurídico que debe ser publicitado, con respecto a la parcela y la consiguiente presentación del plano respectivo.

Esc. IBARBIDE<sup>307</sup>.- El Registro tomará la responsabilidad de inscribir de oficio algo que no está en ningún plano, en estos casos que se han excepcionado como exigencia de mensura de remanente.

Esc. FONTBONA.- Las normas catastrales de la ciudad de Buenos Aires tienen un criterio interpretativo que es el siguiente: cuando se cede la ochava no cambia la nomenclatura. Cuando se expropia un sector de centímetros o una franja para ensanche, cambia; pero cuando son centímetros de línea de frente por rectificación o simple expropiación, no cambia. Nosotros nos atenemos a ello, porque tomamos como soporte del principio de determinación el catastro físico municipal. Y donde no hay catastro, se sigue la primera regla. El criterio del registrador es: cambia la matrícula cuando hay cambio o modificación territorial.

---

<sup>306</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

<sup>307</sup> Francisco M. IBARBIDE: Director del Registro de la Propiedad de la provincia de La Pampa.

Sr. GONZÁLEZ<sup>308</sup>.- Repito que las preguntas concretas que hizo el señor procurador no podría contestarlas, porque el remanente, en la forma en que estamos volcando en el folio real, quedaría en el protocolo. En este momento, lo que provoca matriculación es solamente lo que se ha mensurado.

Dr. SCOTTI<sup>309</sup>.- Es evidente que estamos ante un caso patológico. Dentro de las normas de la provincia de Buenos Aires ésta es una enfermedad de las más graves que tiene todo organismo inmobiliario de la Provincia. Y todo problema patológico no puede ser tratado con las normas comunes. Las soluciones se tomarán cuando se presente el caso.

Evidentemente, cuando estos problemas se producen, nosotros tenemos una matriculación ya hecha. La extracción –digamos así– de ese título de ciertas fracciones generalmente muy pequeñas en relación con el total, para caminos u otras obras, no rectifica la nomenclatura del título ni la catastral. Es tan patológico el caso que ni siquiera llega a esa modificación. El Estado, con el fin de beneficiarse de la mejor manera, de abaratar la obra, ha optado demasiado por la solución económica y ha estropeado de esa manera todos los títulos. Quedan fracciones que siguen teóricamente respondiendo a aquel título original, sin que el corte se haya hecho en el título mismo.

De modo que la solución que se debe dar es la del [capítulo VIII: rectificación del asiento de matriculación](#). Es una solución heroica, para mantener el principio de la especialidad en este caso y no abrir las matrículas sino en el momento en que la mensura lo dé. Entonces, en la descripción anterior del inmueble, se debería dejar constancia, por asiento de rectificación, de que por el plano tal realizado por Vialidad, por ejemplo, se ha desprendido la lonja tal del título original.

Esc. FONTBONA<sup>310</sup>.- Cualquiera de los rubros que contiene el folio real admite asientos de rectificación. Incluso un error en el número de matrícula tendría que ser objeto de un asiento de rectificación.

Sr. DUARTE MEIRA<sup>311</sup>.- Pido disculpas a la Asamblea por traer un tema que ha provocado tanto debate. Les quedo muy agradecido.

---

<sup>308</sup> Juan Carlos GONZÁLEZ: Representante del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires.

<sup>309</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>310</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

Esc. GARCÍA CONI<sup>312</sup>.- Está agotado el debate. Puede usarse ahora de la palabra para referencias a temas subsiguientes.

Esc. GUZMÁN<sup>313</sup>.- Pediría a la Asamblea que analizáramos algo retroactivamente un tema que me inquieta, que es el relativo a plazos.

Esc. GARCÍA CONI.- Eso había quedado en suspenso a pedido expreso de la comisión, que está finiquitando su tarea y que nos ha prometido un informe completo para dentro de un rato.

Esc. GUZMÁN.- Me reservo para esa oportunidad.

Esc. GARCÍA CONI.- En consideración el tema 5: "Inscripciones y anotaciones. Clases: rectificaciones, cancelaciones, caducidades. Procedimiento inscriptorio".

Dr. RUIZ DE ERENCHUN<sup>314</sup>.- Con el mismo sentido que han expresado anteriores oradores, pido que los registradores de provincia manifiesten si tienen dudas con respecto a la inscripción provisional, inscripción condicional, y ellas sobre inscripciones provisionales, anotaciones, etc. Supongamos este ejemplo para ilustrar acerca de lo que estoy diciendo. Un señor López vende una propiedad a un señor García. El documento es observado porque tiene un defecto subsanable y se procede a inscribirlo provisionalmente por el plazo de ciento ochenta días. Mientras tanto, llega un embargo con relación a la titularidad del transmitente. Pregunto entonces a los registradores de provincia si tienen dudas acerca de cómo se debe proceder en esos casos. No es que quiera hacer un interrogatorio, sino que deseo promover las aclaraciones que sean necesarias.

Esc. GARCÍA CONI.- Como ninguno de los representantes solicita aclaraciones, pediría al escribano Fontbona que dé una breve explicación para que se advierta bien la diferencia entre inscripción y asiento. El doctor Falbo, que habló sobre eso, no está presente y entiendo que podría hacerlo el escribano Fontbona.

---

<sup>311</sup> Sr. DUARTE MEIRA: Representante del Colegio de Procuradores de la provincia de Buenos Aires.

<sup>312</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>313</sup> Javier C. GUZMÁN: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Tucumán.

<sup>314</sup> Alberto Federico RUIZ DE ERENCHUN: Representante del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal.

Esc. FONTBONA<sup>315</sup>.- Creo que el titular de la cátedra puede explicar perfectamente ese aspecto.

Esc. GARCÍA CONI<sup>316</sup>.- ¿Algún punto especial del capítulo referente a inscripciones requiere aclaración?

Esc. FONTBONA.- Yo haría una recomendación a los señores Directores. Hoy hemos hablado del folio; hemos hecho un esquema, y dijimos como corolario o como postulado, que todo documento que ingresa y tiene aceptación en su calificación debe ser objeto de un asiento en el folio. Los únicos documentos que no hay que asentar en el folio son los rechazados, de acuerdo con el [inciso 1° del artículo 9°](#), es decir, los viciados de nulidad absoluta y manifiesta. Todos los demás deben ser asentados. Cuando el asiento es provisional hay que dejar constancia de ello, Cuando es condicional, asiento condicional. Todo lo que entra al Registro, si tiene el exequatur de la calificación, debe constar en el folio.

Evidentemente, cuando el asiento es provisional, tiene un plazo, y si caduca ese plazo sin que se haya rectificado, purgado o saneado ese defecto subsanable, ese asiento ha caducado y el documento debe ingresar de nuevo. Es decir que originará un nuevo asiento. El folio real tiene receptividad suficiente como para hacer toda clase de asientos y contrasientos, porque incluso si hubiera un error material imputable al Registro, es evidente que hay que hacer un asiento de rectificación. Si hay un error se rectifica, como si se tratara de un asiento de contabilidad. Claro que no se trata de usar goma de borrar. La goma de borrar se usa solamente cuando se está redactando el asiento; pero cuando ya se ha hecho y se va a publicar, si el error es evidente, habrá que poner la salvedad que corresponda.

Sta. RODRÍGUEZ<sup>317</sup>.- Cuando se trata de un documento rechazado por nulidad, ¿qué clase de inscripción de le asigna?

Esc. FONTBONA.- Ninguna.

Sta. RODRÍGUEZ.- ¿Quién rechaza el título? ¿Quién determina la nulidad?

---

<sup>315</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

<sup>316</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>317</sup> Susana RODRÍGUEZ: Representante del Registro General de la provincia de Córdoba.

Esc. FONTBONA<sup>318</sup>.- El registrador tiene responsabilidad. Si rechaza mal, habrá un recurso de recalificación.

Sta. RODRÍGUEZ<sup>319</sup>.- ¿No convendría que el rechazo fuera hecho por la Dirección?

Esc. FONTBONA.- Cuando hablamos del registrador debemos tener en cuenta la escala administrativa. Es probable que la escala administrativa ponga como único responsable al Jefe, pero también es posible que haya una delegación y que ciertos funcionarios actúen con responsabilidad propia por delegación. El Registro de Buenos Aires tiene jefe con responsabilidad delegada. En nuestro lenguaje, registrador quiere decir Director General, Jefe de Departamento, Jefe de Oficina, según las responsabilidades administrativas.

Dr. KRICHMAR<sup>320</sup>.- Quisiera pedirle una aclaración al escribano Fontbona. Con respecto al folio real, donde dice “medidas y linderos”, ¿por qué razón en la Capital no piden la superficie?

Esc. FONTBONA.- Es muy sencillo. Hasta el año 1960 no hubo en la Capital Federal un catastro debidamente organizado. La Municipalidad, si bien llevó un inventario de catastro, lo hizo sin planos, a veces con distintos procedimientos y diferentes épocas. En general no había áreas. Hasta 1960 no hubo mensuras obligatorias. A partir de ese año, con la creación de la Dirección Nacional de Topografía, se exigió para las subdivisiones una mensura de acuerdo con la ley de mensuras, según la cual deben figurar no sólo las medidas, linderos y áreas, sino también las medidas angulares.

Esc. GARCÍA CONI<sup>321</sup>.- Se me anuncia que la comisión que consideró el tema vinculado con los plazos ya está en condiciones de informar. El doctor Scotti va a proceder a leer el despacho de la comisión.

Dr. SCOTTI<sup>322</sup>.- La comisión se reunió esta mañana con la ausencia física del escribano Vélez Funes. No obstante, telefónicamente obtuvimos su opinión

---

<sup>318</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

<sup>319</sup> Susana RODRÍGUEZ: Representante del Registro General de la provincia de Córdoba.

<sup>320</sup> Francisco KRICHMAR: representante de la Secretaría de Estado de Gobierno de la Nación.

<sup>321</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

terminante, que luego acompañó por escrito. En razón de su ausencia y por razones del momento, la comisión se integró con el escribano Ghiara, de Santa Fe, para reemplazar en cierta medida al escribano Vélez Funes.

Se hizo una exégesis de los [artículos 43](#) y [45](#) en cuestión. Se procuró hacer un estudio ajustado a las normas legales, a fin de que la declaración de la Reunión de Directores no sea una expresión lírica sino ajustada a las disposiciones actuales.

En consecuencia, la comisión ha preparado un proyecto de resolución que dice así:

*“La V Reunión de Directores de Registros de la Propiedad considera que es necesario expedirse sobre el alcance de los [artículos 43](#) y [45](#) de la [Ley Nacional 17.801](#) y su incidencia con respecto a los plazos previstos en las mismas, ya que, por su carácter de ley complementaria del [Código Civil](#), exige total uniformidad en su aplicación.*

*En este sentido, formula la presente recomendación, en base a las siguientes consideraciones:*

*PRIMERO.- La [Ley 17.801](#) contiene normas que exceden el plazo de lo meramente formal, por lo cual toda alteración de los plazos en ella previstos, por parte de leyes locales, debe hacerse partiendo de la siguiente distinción:*

*1º) Plazos que no pueden ser alterados por referirse a aspectos íntimamente ligados a la garantía de los derechos reales inmobiliarios.*

*2º) Plazos que no pueden ser alterados por constituir una norma general de aplicación en todo el territorio nacional.*

*3º) Plazos que pueden ser modificados por constituir instancias del procedimiento a cargo de las jurisdicciones locales.*

*SEGUNDO.- El [artículo 45](#) de la [Ley Nacional 17.801](#) expresa que “las normas y plazos establecidos por las leyes locales, en cuanto sean compatibles con la presente ley, conservan su plena vigencia”. Tal afirmación debe interpretarse en el sentido de que únicamente son compatibles con la ley los plazos establecidos por las legislaciones locales que fueran numéricamente iguales a los de la [Ley 17.801](#)”.*

---

<sup>322</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

Como acotación, diré que cualquier diferencia en el número se considera como incompatible, porque matemáticamente es así.

Continúa el despacho de la comisión:

*“TERCERO.- La facultad que el [artículo 43](#) de la ley concede a las provincias para la reducción de los plazos, de acuerdo con lo expresado precedentemente, debe entenderse únicamente concedida para los plazos de carácter estrictamente formal y no para aquellos que resulten sustanciales conforme a la distinción hecha en el párrafo PRIMERO. El ejercicio de tal facultad debe hacerse por medio de una norma legal que establezca la reducción de los mismos, salvo el caso de que los existentes fueran iguales a los de la ley nacional, manteniéndose hasta tanto los plazos de la [Ley 17.801](#), desde que la admisión indiscriminada de los plazos locales vigentes es susceptible de producir un desarreglo en toda la economía de la ley.*

*En virtud de las consideraciones precedentes, la V Reunión de Directores de Registros de la Propiedad RESUELVE:*

*Por referirse a aspectos sustantivos ligados a las garantías de los derechos reales inmobiliarios, o por constituir una norma de carácter nacional, de aplicación en todo el territorio, considéranse imperativos, a partir del 1° de julio de 1968, sin ser susceptibles de modificación por las legislaciones locales, los siguientes plazos:*

*1°) Cuarenta y cinco días para el registro de escrituras públicas, con la excepción de la hipoteca, a partir de la fecha de su otorgamiento ([artículo 5°](#))*

*2°) Ciento ochenta días, prorrogables en las condiciones de la ley, para la inscripción o anotación provisional ([artículo 9°, inciso b](#)).*

*3°) Treinta días para la validez de los certificados para la instrumentación de documentos autorizantes fuera de la jurisdicción en la cual sean expedidos ([artículo 24](#)).”*

Este es el proyecto. A contrario sensu<sup>323</sup>, los otros plazos no contenidos en la resolución, son susceptibles de modificación por las leyes locales.

Esc. GARCÍA CONI<sup>324</sup>.- El proyecto está a consideración de la Asamblea.

---

<sup>323</sup> Locución latina que significa *en sentido contrario*.

<sup>324</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

Esc. COMALERAS<sup>325</sup>.- ¿Así que los cuarenta y cinco días regirán también para las escrituras dentro de la provincia?

Dr. SCOTTI<sup>326</sup>.- Personalmente creo que esa es la norma. No quiero decir que la provincia exija para sus propios funcionarios situaciones distintas, ni tampoco que un funcionario, apoyado en la ley nacional, pueda crear un problema a la provincia. Nosotros queremos que se eviten conflictos y que se impida que la ley sea manoseada o tocada sin razón. Tenemos la seguridad absoluta de que los plazos de cuarenta y cinco días son sustanciales. Son equivalente, sin duda alguna, al plazo de seis días más la prórroga que acuerda el [artículo 3137](#) del [Código Civil](#).

En lo que respecta al plazo de ciento ochenta días, es el fundamento más serio que tiene la ley. Y si la garantía de los derechos no tiene carácter nacional, no sé qué es lo que puede tener. Este es un procedimiento de derecho y los treinta días son simplemente por interrelación provincial.

Esas son las razones por las cuales la comisión se ha inclinado por este pensamiento, además de alguna otra sugerencia hecha por varias provincias que ha llegado al seno de la comisión respecto a los días. No consideramos que eso fuera así respetando los convenios que se celebraron durante el lapso del anteproyecto. Eso surge claramente de los [artículos 42](#) y [45](#). Primero, la falta de compatibilidad en materia de plazos. No hay tal compatibilidad pues la compatibilidad sólo puede ser de espíritu. Ese es el razonamiento que se hizo la comisión. No es posible que un plazo de quince días sea compatible con uno de veinte. Segundo: la situación del [artículo 43](#). Dice "*las leyes provinciales podrán...*". Se expresa en futuro, es decir que sólo lo pueden hacer a partir del momento en que la sanción de la ley se ha producido. En consecuencia, se partió de la base de que los plazos vigentes en las provincias habían quedado derogados por la disposición de la ley nacional. En consecuencia, cualquier revisión tiene que ser posterior.

De manera que no negamos que los plazos sean reducidos, pero deben ser aquellos no enumerados.

Esc. NÁPOLI.- ¿Se entienden días corridos?

---

<sup>325</sup> Federico COMALERAS: Director General del Notariado, Registros y Archivos de la provincia de Entre Ríos.

<sup>326</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

Dr. SCOTTI<sup>327</sup>.- Sí.

Sin duda la situación no es igual a 1966 porque el [Código](#) ha cambiado. Ese es el problema. Cuando en 1966 dije que no importaba que se pusiera veinte o cuarenta porque la ley era meramente declarativa, discrepa de la situación actual que no es la misma.

Esc. COMALERAS<sup>328</sup>.- Entiendo que de acuerdo al [artículo 43](#) las provincias tienen facultad para establecer los plazos. Es una interpretación personal.

Dr. SCOTTI.- No es mi interpretación, sino que eso ha sido pasado en una nota que el escribano Vélez Funes me mandó desde el hotel.

Esc. GARCÍA CONI<sup>329</sup>.- Si bien el doctor Scotti es el presidente de la comisión, yo soy el responsable de la conducción del debate.

Deseo dejar señalado que cualquiera sea la interpretación que pueda darse a este artículo, hay una recomendación que se propone, que es lo que postula y recomienda la comisión designada. Si el plenario la hace suya o no, ello será asunto a resolver. Vale decir que las interpretaciones individuales deben ceder al punto de vista que prevalezca en esta reunión.

Hay una gran preocupación en el sentido de la posibilidad de que los plazos varíen o no se haga una aplicación extensiva de estos términos, que podría traer aparejada la presentación de un recurso contra la decisión del registro y éste quedar desautorizado y hay que ser muy prudente por la colisión de intereses. No olviden que esta es una ley interjurisdiccional, de manera que la policía reguladora en el marco interno de cada jurisdicción podrá modificar sus términos, pero hay elementos comunes porque el documento puede ser foráneo y entonces debe haber una nivelación de tratamiento en el orden nacional.

Esc. GUZMÁN<sup>330</sup>.- Si no interpreto mal, me parece que usted está tomando posición en el asunto.

---

<sup>327</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>328</sup> Federico COMALERAS: Director General del Notariado, Registros y Archivos de la provincia de Entre Ríos.

<sup>329</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>330</sup> Javier C. GUZMÁN: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Tucumán.

Esc. GARCÍA CONI<sup>331</sup>.- ¿Usted me lo reprocha?

Esc. GUZMÁN<sup>332</sup>.- No le diré que le reprocho...

Esc. GARCÍA CONI.- En ese caso yo pediría...

Esc. GUZMÁN.- ...porque comprendo que en la vida de relación lo fundamental es la cortesía, pero sí, podría decir que lo reconvengo.

Esc. GARCÍA CONI.- Lo que he querido es encausar el debate y en principio admitiría la admonición que me hace. Evidentemente no oculto que tengo posición tomada en esta materia; pero en este momento no es mi preocupación la de argumentar a favor de mi propio pensamiento, sino que en la conducción de este debate arribemos cuanto antes a una conclusión. Por eso lo exhortaba al representante de Entre Ríos a que depusiéramos nuestros puntos de vista personales y sometiéramos a consideración de la asamblea el parecer de la comisión que hemos designado.

Es decir, hay una propuesta muy concreta que, desde luego, no es pacífica en su interpretación, pero eso debe ser materia de tratamiento, porque justamente el objeto de designar esa comisión fue el de no esterilizar el debate con puntos de vista que son totalmente contrapuestos. Partamos, entonces, para buscar algo positivo, de la recomendación que nos formula la comisión.

Sta. RODRÍGUEZ<sup>333</sup>.- Deseo hacer presente a la Asamblea que el escribano Vélez Funes no ha estado presente en el día de la fecha porque se encuentra enfermo.

Esc. GARCÍA CONI.- De todas maneras ha cumplido con la parte que le correspondía.

Está a consideración de la Asamblea y si es preciso lo someteremos a votación el despacho de la comisión asesora y redactora.

Esc. MONTERO DE ESPINOSA<sup>334</sup>.- Pediría a la Asamblea que dentro de la misma propuesta se aclare que los términos son corridos. Es norma que el noventa por ciento de los términos se cuentan por días hábiles y la excepción es que se

---

<sup>331</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>332</sup> Javier C. GUZMÁN: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Tucumán.

<sup>333</sup> Susana RODRÍGUEZ: Representante del Registro General de la provincia de Córdoba.

<sup>334</sup> Arturo MONTERO DE ESPINOSA: Director del Registro de la Propiedad de la provincia de Río Negro.

cuenten corridos. Tanto es así que antes de venir aquí recibí una consulta del Colegio de Escribanos de Río Negro, sobre cómo iban a ser interpuestos los términos. Me parece imprescindible su aclaración.

Esc. GARCÍA CONI<sup>335</sup>.- ¿Usted sugiere que sea intercalado en el proyecto que se trata de días corridos?

Esc.- MONTERO DE ESPINOSA<sup>336</sup>.- Así es.-

Esc. GARCÍA CONI.- Piense que estamos en un momento en que los asambleístas debemos decidir por votación si aceptamos o no la proposición de la comisión.

Esc. GUZMÁN<sup>337</sup>.- Creo que ese momento está maduro.

Esc. FONTBONA<sup>338</sup>.- Yo le pregunto al señor director Guzmán si hace una moción de orden. Estimo que debemos dar oportunidad a todos de expresarse libremente. Tenemos aún veinte minutos.

Esc. GARCÍA CONI.- En ningún momento la dirección del debate interpretó que el señor Guzmán había formulado una moción de cierre del debate.

Esc. GUZMÁN<sup>339</sup>.- Respondiéndole al escribano Fontbona le diré que mi pasión por la libertad es tan grande, que entiendo que una moción de orden en cierta medida es una “moción mordaza”. En lo que a mí respecta estaremos hasta la hora que quieran.

Esc. GARCÍA CONI.- El debate no está cerrado y cualquiera de los presentes puede anotarse en la lista de oradores.

Esc. LÜTHY<sup>340</sup>.- Si la ley hubiera querido dar amplia libertad para que cada provincia resuelva a su libre albedrío y se fijaran plazos distintos en unas y otras, en el texto de la ley no se hubiera puesto plazo determinado para cada jurisdicción. El legislador, a último momento, se encontró ante el temor de rozar conceptos federalistas o localistas y redactó el [artículo 43](#) que no condice con el resto de la ley.

---

<sup>335</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>336</sup> Arturo MONTERO DE ESPINOSA: Director del Registro de la Propiedad de la provincia de Río Negro.

<sup>337</sup> Javier C. GUZMÁN: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Tucumán.

<sup>338</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

<sup>339</sup> Javier C. GUZMÁN: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Tucumán.

<sup>340</sup> Wolfram LÜTHY: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.

Es un injerto de última hora. Nosotros, que estuvimos en el quehacer de la ley lo sabemos.

Por lo tanto, la intención es tener esos plazos. Si alguna provincia tuviera un problema de que esos términos avasallaran su integridad, que respeto de todos modos, sí esa provincia puede modificar los plazos. Pero la intención es que sea lo que dice la ley.

Esc. GARCÍA CONI<sup>341</sup>.- Dado lo avanzado de la hora, a partir de este momento vamos a conceder la palabra principalmente a los que tengan la representación de los Registros.

Esc. CORNEJO<sup>342</sup>.- Discrepo con el despacho de la comisión.

La intención que puede haber en la primera redacción de la ley es que esos plazos sean inamovibles. Como ha quedado redactada la ley para mí, el [artículo 43](#), es definitivo y más cuando conocemos cómo se ha insertado esa disposición.

El propósito del legislador es que todos los términos de las leyes pueden ser modificados por las provincias si estas quieren. Los fundamentos que se dan no los considero suficientes para dejar sin efecto el [artículo 43](#). A lo sumo, puede haber una expresión de deseos de los Directores, que nos comprometamos a aplicar los términos que se han considerado inamovibles. Pongámonos de acuerdo: que en aras de la unidad de aplicación de esta ley nos comprometamos a modificar los plazos del [artículo 5°](#), pero no demos explicación a algo que no la tiene, porque la única explicación jurídica es que según el [artículo 43](#), dada la forma en que está redactada esta ley, las provincias están facultadas para modificar los plazos. Hay provincias que están ausentes de esta Reunión, pero que tienen derecho a hacerlo.

Esc. GARCÍA CONI.- ¿Está opinando o mocionando?

Esc. CORNEJO.- Estoy mocionando. O sea, que debe aprobarse una recomendación, suprimiéndose los fundamentos jurídicos.

Esc. GARCÍA CONI.- ¿Usted no está por el rechazo liso y llano sino por una adecuación del despacho?

---

<sup>341</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>342</sup> Américo CORNEJO: Director del Registro de la Propiedad de la provincia de Salta.

Esc. CORNEJO<sup>343</sup>.- Que sea una simple recomendación y se supriman los fundamentos con los que no estoy de acuerdo.

Esc. GARCÍA CONI<sup>344</sup>.- ¿Acepta la comisión que se dé el carácter de recomendación?

Dr. SCOTTI<sup>345</sup>.- La Reunión nunca resolvió nada.

Esc. GARCÍA CONI.- Hay una discrepancia con respecto a la fundamentación que es lo que propone el delegado de Salta, que se modifiquen los términos. Nos adelanta que él, con esa variante, prestaría su conformidad.

Dr. SCOTTI.- Las resoluciones de esta Reunión no tienen más fuerza que el compromiso formal de cumplirlas.

Esc. CORNEJO.- Pero cuando se da una fundamentación jurídica significa algo más. Se dice: Estamos apoyando este asunto porque jurídicamente es correcto. Lo estoy apoyando porque es práctico, pero jurídicamente, a mi juicio, es incorrecto.

Dr. SCOTTI.- Es una opinión.

Esc. GHIARA<sup>346</sup>.- Esta mañana, en el seno de la Comisión tuve oportunidad de expresar algunas dudas a los miembros que redactaron el proyecto, referentes a la posibilidad por parte de la Nación de fijar términos a las provincias. Entendía que casi todo lo que hace a términos o plazos es de resorte puramente procesal.

Esc. FONTBONA<sup>347</sup>.- ¿Los plazos del Código Civil son también de orden procesal?

Esc. GHIARA.- No olvidemos que hay leyes que invaden las jurisdicciones provinciales. Esa era mi opinión.

El doctor Scotti me explicó y en cierto modo coincidí con él que tratándose de materia de fondo, como es el producto o conservación de un derecho, es del resorte

---

<sup>343</sup> Américo CORNEJO: Director del Registro de la Propiedad de la provincia de Salta.

<sup>344</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>345</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>346</sup> Conrado GHIARA: Director del Registro de la Propiedad, 1ª Circunscripción, de la provincia de Santa Fe.

<sup>347</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

nacional la fijación de plazo o de un término. En ese ámbito estaría comprendido el plazo de cuarenta y cinco días establecido para la presentación de los documentos. Pero la misma [ley](#), en el [artículo 43](#) con la misma vigencia y el mismo valor establece que las provincias pueden reducir los términos.

Hay provincias que tenían términos anteriores, que por esta ley ya habían sido derogados y que tendrían que fijarlos nuevamente. Hay provincias que todavía no han dictado su ley o reglamentación, pero hay otras que con pocos días de diferencia y posteriormente a la ley nacional han sancionado y promulgado su ley, donde hay una disparidad con respecto a los cuarenta y cinco días establecidos por la ley nacional, ley ésta que ha seguido el mismo proceso o quizá un proceso más ajustado que la propia ley nacional, que ha sido sancionada por el mismo poder y que está en vigencia.

Me pregunto: a pesar de la recomendación, ¿qué criterio podemos seguir en esas provincias con respecto a la aplicación de la ley nacional? ¿No sería mucho más práctico recomendar, lisa y llanamente, la derogación del [artículo 43](#) de la ley nacional? El [artículo 45](#) se ocupa de compatibilidades, pero en materia de números, la única compatibilidad que puede haber es la identidad numérica.

Por lo tanto, hago moción de que se propugne la derogación, lisa y llana, del [artículo 43](#) de la ley.

Esc. MONTERO DE ESPINOSA<sup>348</sup>.- Ratificando lo manifestado por el director del Registro de Salta, entiendo que ésta es una cuestión práctica que venimos sintiendo desde hace muchos años. La falta de igualdad en los términos la estamos experimentando desde hace largo tiempo.

También comparto con él que este aspecto, jurídicamente, no se puede fundamentar, porque habría mucho para hablar y jamás nos pondríamos de acuerdo.

Desde el punto de vista práctico, la amplitud de un plazo no perjudica a nadie, sino que, por el contrario, su estrechez puede perturbar, por lo que estimo que debemos adaptarnos a los plazos de la ley, tal cual están fijados, para que de una vez por todas haya unidad en esta cuestión. La ley cubre una sentida necesidad que se ha venido sintiendo desde toda la vida; ha sido el problema de todos los escribanos desde que existen los Registros, porque nunca coincidieron, y no se sabían los plazos que regían en Jujuy, en Río Negro o en Tucumán.

---

<sup>348</sup> Arturo MONTERO DE ESPINOSA: Director del Registro de la Propiedad de la provincia de Río Negro.

Esc. GUZMÁN<sup>349</sup>.- Tengo un poco de pasión por el tema, y en razón de ello pienso que cuando Vélez Sarsfield legisló sobre el término de seis días para la hipoteca había menos problemas que ahora, menos medios de comunicación y que su mente tuvo la concepción de la posibilidad del quehacer humano en el cumplimiento de ese plazo.

Yo pregunto a alguno de los presentes que pueden ser la representación física del espíritu de la [Ley 17.801](#), cuál fue el fundamento que tuvieron para llegar hasta la longitud del término de los cuarenta y cinco días. Formulo la solicitud a título ilustrativo.

Esc. GARCÍA CONI<sup>350</sup>.- Hay un requerimiento del representante de Tucumán de la pauta que se tuvo en cuenta para calcular el término de cuarenta y cinco días.

¿Querría contestar, doctor Scotti?

Dr. SCOTTI<sup>351</sup>.- Cuatrocientos kilómetros, de acuerdo con el cómputo que hizo Vélez Sarsfield para las hipotecas.

Esc. GUZMÁN.- ¿Podría explicitarse más? Es cuestión de capacidad cerebral...

Esc. MONTERO DE ESPINOSA<sup>352</sup>.- Yo aclararía que la diferencia está en que, cuando Vélez hizo el [Código](#), el protocolo servía para registrar 150 escrituras en un año, y hoy ese guarismo se eleva a ocho o nueve mil.

Esc. GUZMÁN.- Agradezco las palabras del representante de Río Negro, pero mi pregunta no va dirigida a él, porque tengo entendido que en el quehacer material casi no intervino en la elaboración de la ley.

Esc. MONTERO DE ESPINOSA.- No.

Esc. GUZMÁN.- Quiero ir a la raíz, a la esencia de esta cuestión, para determinar su nacimiento.

Puedo compartir sus conceptos, señor representante de Río Negro; pero ¿son los reales, o es una hipótesis?

---

<sup>349</sup> Javier C. GUZMÁN: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Tucumán.

<sup>350</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>351</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>352</sup> Arturo MONTERO DE ESPINOSA: Director del Registro de la Propiedad de la provincia de Río Negro.

Esc. MONTERO DE ESPINOSA<sup>353</sup>.- Es una hipótesis, necesaria de tener en cuenta. Es una adecuación a la época, aunque parezca una paradoja.

Esc. FONTBONA<sup>354</sup>.- No soy autor de la ley, pero sí testigo presencial de toda su elaboración. Le voy a responder brevemente al director Guzmán.

Vélez Sarsfield no inventó los seis días. Al señor Director de Tucumán, que quiere saber su origen, le digo: es el de la Real Pragmática de 1593, dictada por el rey de España. El plazo de seis días responde esos tiempos de Dios, en que regía en el Virreinato del Río de la Plata el rey de España. En España se crearon los Registros, que luego se implantaron en las Indias.

En aquellos tiempos no había sábado inglés ni tantos feriados como existen hoy. Los seis días actualmente se transforman en el plazo establecido en la ley.

En mi calidad de testigo diré que los plazos que figuran en la ley nacional han sido experimentados en la provincia de Buenos Aires, y el doctor Scotti acaba de aclarar que, de acuerdo con los términos del [Código Civil](#), en materia de plazo para la época, los seis días, y un día más por cada dos leguas, significan cuatrocientos kilómetros, y en la provincia de Buenos Aires, hay una distancia mayor entre el Registro de la Propiedad de La Plata y los confines sureños de dicho Estado; creo que hay distancias superiores a los mil kilómetros.

Los plazos fijados en la ley nacional son fruto de la experiencia de una ley que lleva varios años. No se trata, pues, de una concepción hecha en una trasnochada, sino que es el resultado de una experiencia que trasunta un Registro, que es el más importante del país, ya que tiene seis millones de parcelas, con un crecimiento vegetativo de más del diez por ciento, lo que permite anticipar que, a breve plazo, estará en los diez millones de parcelas. Creo, además, que representa más del sesenta por ciento de las firmas que integran toda la República Argentina.

Esta es la explicación que doy, repito, como testigo presencial de la elaboración de esta ley.

Además, como el señor director de Tucumán pide especificaciones, me voy a tomar la libertad. Usted todavía no nos dio su opinión sobre los plazos fijados: ¿tiene opinión adversa, o es favorable?

---

<sup>353</sup> Arturo MONTERO DE ESPINOSA: Director del Registro de la Propiedad de la provincia de Río Negro.

<sup>354</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

Hace un rato hizo una imputación: de que privábamos a los directores, quizá, de expresar sus objeciones y que todos se irían llevando en sus faltriqueras más del setenta por ciento de los interrogantes.

Esc. COMALERAS<sup>355</sup>.- Cuando ayer se trató este tema, hice mención de cuál fue mi posición ante el anteproyecto que se consideró en el [Congreso de Santa Fe](#).

En el proyecto, que estaba a punto de elevarse en Buenos Aires por Entre Ríos, estableciendo la matriculación, habíamos tomado el punto de vista existente en ese momento, es decir, respetando los plazos que han salido en esta ley, pero para las operaciones que entraran fuera de la provincia, que creo es lo que les puede interesar a los escribanos que tienen que mandar a inscribir títulos a Entre Ríos.

Cuando se dictó la ley, tuve la pretensión de creer que se había tenido en cuenta esa expresión de anhelos que hice en aquella oportunidad. Es decir que se dejaba a las provincias que fijaran los plazos. Ahora, me encuentro con que nada de lo que se dijo en aquel momento puede ser posible.

Nosotros estamos de acuerdo en aceptar los plazos de la ley, pero para las escrituras de fuera de la provincia. Mas para los actos que se realicen dentro de la provincia, reivindicamos el derecho de fijarlos nosotros, de acuerdo con las disposiciones del [artículo 43](#).

Esa es mi postura, y la voy a sostener.

Esc. DOMÍNGUEZ<sup>356</sup>.- Algunas cosas que se han dicho me obligan a hacer uso de la palabra, a pesar que me había propuesto no hacerlo, en virtud de que era necesario darles el derecho más a los directores de registro, y yo acá hablo, por supuesto, como delegado del Colegio de Escribanos.

Quería recordar que en una Primera Reunión de Directores de Registros, hablé como presidente del Consejo Federal, e interpretando el pensamiento del notariado argentino, dije que era necesario tomar como una de las bases en una futura ley, que se tuviera en cuenta en la misma precisamente este problema de los términos. Yo decía que no era posible andar de una provincia a otra y encontrarnos con un mundo distinto cada vez que íbamos a actuar en otra provincia.

Esas palabras mías están publicadas en un tomo impreso que hizo el Instituto de Derecho Registral, que ha estado en manos de todos.

---

<sup>355</sup> Federico COMALERAS: Director General del Notariado, Registros y Archivos de la provincia de Entre Ríos.

<sup>356</sup> Luis Atos DOMÍNGUEZ: Representante del Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba.

De manera que es uno de los motivos originales de este movimiento el llegar precisamente a unificar los plazos para no vivir en un mundo distinto estando dentro de la República Argentina. Lo dije con toda claridad en esa oportunidad, y no era el pensamiento mío exclusivamente, sino el del notariado argentino que estaba expresado en esa forma.

Esa es una cosa que quiero aclarar a los efectos de que vean que no es un hecho aislado la interpretación ésta, que ya viene desde su origen.

Esc. COMALERAS<sup>357</sup>.- Discúlpeme que discrepe, si usted habló en nombre del notariado argentino, pero le puedo anticipar, con toda claridad, que no es la opinión del notariado de Entre Ríos.

Esc. DOMÍNGUEZ<sup>358</sup>.- Si hay algún hombre que me acompañó en eso, fue el escribano presidente de Entre Ríos, muerto hace poco, Arría, con quien defendíamos el federalismo a ultranza.

Esc. COMALERAS.- El representante del Colegio de Escribanos que en este momento estaba redactando el proyecto conmigo, ha acertado todos los plazos, por indicación del Colegio de Escribanos. Ya ve que es distinta la apreciación.

Esc. GARCÍA CONI<sup>359</sup>.- Le ruego parquedad en las intervenciones.

Esc. CORNEJO<sup>360</sup>.- Casualmente, quería decirle al escribano que hizo uso de la palabra, que la explicación que ha dado es completamente, no infantil, pero sí extrajurídica, porque con ese criterio, porque él vive en Buenos Aires, si tiene que ir a hacer un juicio en Salta, va a pedir que los plazos procesales en Salta se adapten a los de Buenos Aires, porque como no vive en Salta no va a conocer los plazos.

Me parece que esa explicación no tiene asidero, porque con ese sentido si abrimos la brecha hoy, de acá a diez años van a suprimir los Códigos de Procedimientos de todas las provincias.

De ahí mi primera divergencia, en el sentido de que no se le busquen explicaciones jurídicas a una cosa que no la tiene.

---

<sup>357</sup> Federico COMALERAS: Director General del Notariado, Registros y Archivos de la provincia de Entre Ríos.

<sup>358</sup> Luis Atos DOMÍNGUEZ: Representante del Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba.

<sup>359</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>360</sup> Américo CORNEJO: Director del Registro de la Propiedad de la provincia de Salta.

Esc. GUZMÁN<sup>361</sup>.- Con el escribano Fontbona no quiero dialogar, sino que tengo que escucharlo, porque debo aprender. Nunca me siento en igual plano.

Esc. FONTBONA<sup>362</sup>.- Hace mal.

Esc. GUZMÁN.- Puede ser que me equivoque, pero prefiero equivocarme de esa manera y no de otra. Yo, escribano Fontbona, estoy seguro que vuelvo a Tucumán con dos satisfacciones. Primero, haber cumplido en la medida de mi leal saber y entender la misión encomendada por el gobierno de mi provincia; segundo, cosechando enseñanza de todas las personas, y particularmente del escribano Fontbona.

Hago la reserva, para tiempo oportuno, de recurrir nuevamente, aunque más no sea por la vía particular, para continuar con mis interrogantes, porque si no sería un diálogo entre el escribano Fontbona y la representación de Tucumán, cosa que no es posible.

Tengan ustedes la seguridad que todas mis preguntas y todas mis palabras, llevan un cien por ciento de propósito de aprender, un propósito de servir a la colectividad aprendiendo más.

Entiendo que cuanto más sepa, puedo servir mejor al país. De modo que si alguna vez, en algún momento, he hecho una pregunta inoportuna o tomé una posición que no esté de acuerdo con la de los demás, eso es justamente la esencia de la conducta humana.

Esc. GARCÍA CONI<sup>363</sup>.- Recuerdo que hemos sobrepasado en diez minutos el plazo fijado.

Dr. SCOTTI<sup>364</sup>.- Yo deseaba dar satisfacción a la verdad de las cosas. Respecto a Entre Ríos, particularmente, tiene toda la razón. Así fueron las cosas tratadas, y el [artículo 43](#) está hecho para Entre Ríos, prácticamente, para satisfacer aquel compromiso.

---

<sup>361</sup> Javier C. GUZMÁN: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Tucumán.

<sup>362</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

<sup>363</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>364</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

Pero hay que recordar fundamentalmente en esta materia, que los proyectos o el proyecto realizado, y todas las discusiones sostenidas hasta 1967 correspondían a un [Código Civil](#) que tenía un sistema de transmisión o de oponibilidad a terceros distinto al que ahora tenemos.

Entonces, no se pueden interpretar las cosas de la misma manera, con los mismos artículos, porque las situaciones han variado fundamentalmente.

Hablando de plazos comunes, no es infantil de ninguna manera, ni antijurídico, referirse a uniformidad de plazos, porque con el mismo criterio diríamos, infantilmente, que la hipoteca tendría plazo de vigencia distinto en las distintas provincias.

Esc. CORNEJO<sup>365</sup>.- Es completamente distinto.

Dr. SCOTTI<sup>366</sup>.- No lo admito. En este momento, con el mismo criterio, tendríamos que sostener que todos los plazos establecidos en el [Código Civil](#) tendrían que ser distintos para cada provincia. Una cosa es el procedimiento, una es la forma, y otra es la sustancia de derechos. La confusión antijurídica existe cuando se confunden plazos por el simple hecho de estar contados por días y creer que eso es procedimiento. No, señor; los plazos también hacen a la sustancia misma del derecho y cuando hacen a la sustancia, son del [Código Civil](#) y de la ley de fondo. De ninguna manera esto ha sido retenido por las provincias.

Esc. CORNEJO.- El doctor Scotti no tiene en cuenta que el [artículo 43](#) de la ley dice que “*las provincias podrán*”, y si en el [Código Civil](#) hubiere un artículo 4052 que dijese que las provincias podrán reducir los plazos, las provincias los pueden reducir. Como en el [Código Civil](#) no existe ese artículo, entonces no los pueden reducir. Pero en esta ley sí existe. Entonces, no tiene nada que ver una cosa con la otra.

Esc. IBARBIDE<sup>367</sup>.- Estábamos tratando de interpretar la ley, que trae dos regulaciones fundamentales: la vigencia del certificado en cuanto a sus implicancias, y el plazo de inscripción. En cuanto a esos dos plazos, entiendo que deben ser comunes, procurando la seguridad y la viabilidad de la tramitación de los documentos. Esos plazos deben ser comunes para todo el país. En cuanto al del [artículo 9](#) no, porque hace al procedimiento y eso sí resultaría condicionado a las actividades administrativas y fiscales locales. Una cosa es resolver frente a un monstruo de la

---

<sup>365</sup> Américo CORNEJO: Director del Registro de la Propiedad de la provincia de Salta.

<sup>366</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>367</sup> Francisco M. IBARBIDE: Director del Registro de la Propiedad de la provincia de La Pampa.

administración y otra cosa es resolver frente a un órgano que todavía se maneja en familia y que en esa forma se va a manejar durante largos años. Una cosa es recurrir a una Secretaría de Hacienda y otra cosa al organismo recaudador de la provincia de La Pampa, por ejemplo. Estos han sido los fundamentos del [artículo 9](#).

Esc. GARCÍA CONI<sup>368</sup>.- Advierto a la Asamblea que nos estamos quedando sin quórum, porque se ha retirado la mayoría de los asistentes.

Esc. GHIARA<sup>369</sup>.- Hago moción de que se cierre el debate y se vote.

Esc. FONTBONA<sup>370</sup>.- Le pido al señor delegado que no formule esa moción, porque se puede seguir debatiendo este asunto.

Esc. GHIARA.- Aunque corremos el riesgo de quedarnos sin quórum retiro la moción de orden.

Esc. GARCÍA CONI.- Por Secretaría se dará lectura a las mociones presentadas.

Esc. BARBERO<sup>371</sup>.- Hay tres mociones. La del señor Montero, de Río Negro, consiste en que se agregue que los días se consideran corridos. La moción del señor Cornejo es que se supriman los fundamentos jurídicos del despacho respecto de la inamovilidad. Y la moción del señor Ghiara es que se derogue el [artículo 43](#) de la [Ley 17.801](#).

Esc. CORNEJO<sup>372</sup>.- Creo que las mociones no son incompatibles. Podrían unificarse para constituir dos mociones.

Esc. GARCÍA CONI.- Por eso vamos a proponer que se vote primero en general la propuesta de la comisión.

Como no hay oradores anotados, se considera agotado el debate.

Esc. FONTBONA.- Creo que las mociones son todas compatibles, de modo que podemos llegar a un acuerdo antes de esta votación forzada. La posición del doctor

---

<sup>368</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>369</sup> Conrado GHIARA: Director del Registro de la Propiedad, 1ª Circunscripción, de la provincia de Santa Fe.

<sup>370</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

<sup>371</sup> Aldo BARBERO: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina y secretario de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>372</sup> Américo CORNEJO: Director del Registro de la Propiedad de la provincia de Salta.

Cornejo es clara: dice que hay que mantener con criterio práctico los plazos, pero quiere que se revea la fundamentación jurídica, porque no le ve un valor eficaz, y como se está tomando versión taquigráfica, podría ser motivo de una crítica de parte de la doctrina.

Podríamos llegar a la siguiente conciliación: que la Comisión, integrada también con los que han hecho mociones, revea la argumentación y trate de llegar a una feliz conclusión.

Esc. GUZMÁN<sup>373</sup>.- Apoyo la indicación.

Esc. GARCÍA CONI<sup>374</sup>.- Si hay asentimiento general, se procederá en la forma sugerida por el escribano Fontbona.

-Asentimiento.

Esc. GARCÍA CONI.- Queda levantada la sesión plenaria.

-Es la hora 20 y 30.

---

<sup>373</sup> Javier C. GUZMÁN: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Tucumán.

<sup>374</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

SÉPTIMA CLASE  
FRANCISCO I.J. FONTBONA  
REORGANIZACIÓN FUNCIONAL DE LOS REGISTROS. TÉCNICA  
CRONOLÓGICO-PERSONAL Y FOLIO REAL. PROCESO DE  
CONVERSIÓN. ANÁLISIS Y PROGRAMACIÓN. CAPACITACIÓN  
DEL PERSONAL

En la localidad de Gonnet, provincia de Buenos Aires, en la sede del Club Universitario de La Plata, a veintinueve días del mes de agosto de 1968, a la hora 10 y 30:

Dr. SCOTTI<sup>375</sup>.- El tema de hoy creo que interesa a la mayoría y debe ser aprovechado al máximo. Se trata de la reorganización funcional de los registros. En definitiva, comprendo lo que preocupa: cómo salimos de un sistema para ir al otro; cómo aplicamos la técnica de la ley; todos los problemas que pueden derivarse del proceso de conversión, el análisis de este proceso y su programación.

Procuraremos que el escribano Fontbona guíe este aspecto y los representantes de la provincia de Buenos Aires y de La Pampa actúen colaborando para hacer conocer la forma en que se está desarrollando el proceso en estos ámbitos.

Al mismo tiempo, habrá que pensar ya, y espero que los señores delegados nos puedan dar al final de la reunión o a más tardar hoy en algún momento, el tema que les interesa más para ser considerado mañana, como tema libre. Ex profeso, el Instituto de Derecho Registral dejó libre un tema para que los señores delegados hagan conocer cuál es el que debe tratarse preferentemente o cuáles, en la sesión de mañana. Hasta ahora, nosotros los hemos impuestos. Necesitamos que mañana nos lo impongan.

Por ejemplo, yo insinué que el tema de calificación registral quedó en el camino, por una situación particular, ya que se interrumpió en cierto momento y después no volvió a tocarse.

---

<sup>375</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

Esc. FONTBONA<sup>376</sup>.- El primer punto del tema que vamos a considerar hoy es “Reorganización funcional de los registros”. A través de toda la problemática que ha sido considerada hasta este momento, o sea los aspectos prácticos de la aplicación de la ley, nos enfrentan con un problema.

Ese problema los hemos tenido, primero, en el Registro de la Provincia de Buenos Aires, después en la Capital Federal, y yo me ubico perfectamente en la situación anímica de ustedes, mis queridos amigos, en este enfrentamiento con una realidad que hay que llevarla al terreno práctico.

Creo que la reorganización funcional de los registros debe ser ponderada en dos aspectos fundamentales. Primero, el balance actual de la situación. A través de las expresiones informativas del primer día del Plenario, he advertido -y esto no está dicho con un sentido crítico- que ustedes tienen problemas comunes conocidos, relativos al ámbito funcional en sus dos modalidades, el material de local y el personal.

No escapa a nuestra apreciación que los registros, como organismos del poder central, funcionan en condiciones muchas veces lamentables y, en general, poco normales. Entonces, el análisis de la situación actual no podemos decir que pueda conceptuarse de buena, sino de regular para abajo, hablando concretamente y un poco en tono familiar. Pero sin ese análisis previo de la situación actual, no podríamos programar ni aventurarnos a decir cómo enfrentamos el futuro del registro.

Voy a poner un poco de énfasis en cómo vemos nosotros, con la experiencia realizada, como se hace la evaluación del panorama actual.

Básicamente, con diferencias de detalle, los registros tienen dos tareas genéricas en la labor diaria: la recepción de solicitudes relativas, por un lado, a las certificaciones y, por otro, las inscripciones.

En general, todos los registros tienen dividida la tarea en cuanto a la intervención humana se refiere, en los hombres que atienden certificaciones, y el personal que se ocupa de las inscripciones.

Las deficiencias que se anotan en este examen panorámico es que resulta insuficiente el número de empleados en cualquiera de los dos sectores. Eso, en el aspecto cuantitativo, y en el aspecto cualitativo, tenemos también el otro demérito, que es la falta de capacitación del personal.

---

<sup>376</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

Eso no significa una crítica al hombre agente; es una crítica a la organización.

Nosotros entendemos que los registros no son una organización administrativa corriente. Pertenecen a una burocracia, no en el sentido de subestimación que se le da a la burocracia, sino que pertenecen a organismos que dependen de la administración, con todas sus virtudes y con sus deméritos.

Soy un hombre que hice mis primeras armas en la administración pública y no tengo empacho en decir que para mí la administración pública fue una escuela, cuando el agente, el funcionario, toma empeño, dedicación, pone su voluntad, su alma, su ser para realizar la tarea. A veces un hombre capaz puede ser sumamente útil o puede ser sumamente inútil, en cualquier organización administrativa. Depende de ese algo íntimo, interno de su ser, cuando lo pone al servicio de la causa o cuando le resta voluntad. Pero como nosotros estamos analizando desde el punto de vista de la dirección y de la conducción, es evidente que tenemos que ser exigentes y para serlo hay que dar. De nada vale exigir si no damos los elementos necesarios. Al funcionario hay que ilustrarlo, darle los medios para que trabaje cómodo, no sólo material sino mentalmente. Si el empleado realiza una tarea de rutina sin saber por qué la realiza, se convierte en un elemento negativo y nulo.

He oído decir, con mucho pesar, que hay locales deficientes, que hay escasez de personal. No se habló de la parte retributiva, pero supongo que, tratándose de organismos administrativos, los sueldos no estarán actualizados. Nuestra querida patria está sufriendo las consecuencias de este cáncer que es la inflación, y es muy probable que los sueldos no guarden relación con el costo de la vida. El empleado no puede trabajar cómodo si no tiene una retribución que le permita llevar una vida decorosa. ¿Qué se necesita entonces? Fundamentalmente, fondos, para poder solucionar el problema del local, de las instalaciones, de los elementos de trabajo y también del personal, que se debe ir al Registro con cuello y corbata y que cuando está realizando su tarea no debe estar pensando cómo va a solventar los gastos de su hogar.

Quiero introducir en esta conversación de hoy las premisas fundamentales para poder enfrentar esta realidad. No voy a repetir lugares comunes sobre el estado de las finanzas de cada provincia. Todos sabemos cómo se desenvuelven. Nosotros hemos experimentado un sistema, invirtiendo el orden de los términos de la ecuación Estado-comunidad. No podemos exigir al Estado más de lo que se puede dar, porque las mismas necesidades que los Registros tienen los servicios asistenciales, los servicios de seguridad, la educación, las otras reparticiones administrativas, etc. No es posible

lograr entonces que se dé a los Registros prioridad número 1, porque esos otros aspectos tienen prelación cuando llega el momento de la ponderación material del presupuesto. ¿Cómo hallar entonces una solución? Invirtiendo los términos. No podemos seguir esperando que el Poder administrador nos suministre los medios necesarios para enfrentar, no ya la reestructuración, sino la situación actual.

El ejemplo que les voy a dar es el que hemos aplicado en este aspecto en la Capital. No es una novedad original. Lo vemos en las escuelas, en las comisarías, en los hospitales. Todos sabemos que una cantidad de instituciones beneméritas, como la Liga de la Lucha contra el Cáncer o el Patronato de Leprosos, auxilian y colaboran con el Estado para atender ciertas exigencias de la población. Analizando esto en profundidad nos encontramos con que no existen normas sustantivas o reglas que determinen por qué se liga la colaboración del Patronato de Leprosos con la Secretaría de Salud Pública. Es un amable entendimiento de caridad y filantropía entre el Estado y la comunidad por medio de esas personas dedicadas al bien común. Pero como esta organización jurídica del Registro de la Propiedad no necesita materialmente ese denominador común que es la cooperadora, nosotros programamos una ley que diera solución a este problema, y así logramos que el Poder Ejecutivo sancionara la [Ley 17.050](#), que nosotros llamamos ley convenio.

Esa ley lleva ya dos años de aplicación y ha dado frutos positivos. No significa que la colaboración y asistencia técnica y financiera que el notariado presta al Estado reemplazará a la fuente normal de recursos en forma definitiva, sino que es una asistencia extraordinaria y temporal para poder actualizar los Registros, para poder optimizar los Registros. En términos generales, éste es el sentido de la [Ley 17.050](#).

Debo reconocer, respondiendo a las palabras tan elocuentes del señor Secretario de Justicia, en su ponderación de la colaboración del Colegio de Escribanos, que también el Poder Ejecutivo de la Nación ha revelado comprensión de las necesidades que había que satisfacer y se ha hecho eco de esa oferta de la corporación notarial, sancionando esa ley que estamos comentando. En honor a la verdad y para hacer justicia, debemos reconocer esta circunstancia y señalar que el Estado aceptó de muy buen grado esa colaboración, cuya materialización fue receptada sin retaceos por el poder administrador, permitiéndonos programar con absoluta libertad. Libertad controlada, por supuesto, porque en los planes trazados en el Registro de la Propiedad de la Capital, ha sido debidamente controlada. Así que todo lo que hemos realizado con nuestro amigo y conducto, lo ha sido con lógica, con

sensatez. Nunca hemos propuesto exabruptos o cosas extraordinarias. No tenemos contratado personal común con remuneraciones exageradas. Sin que esto signifique subalternizar, no tenemos ordenanzas con ochenta o noventa mil pesos. Tenemos contratado personal extra del estatal que se incorpora al orden jerárquico y disciplinario, con sueldos y retribuciones normales, y hemos tenido la oportunidad de incentivar la actividad del personal.

Resumiendo: frente a una situación fáctica de deterioro, el Estado acepta la colaboración de una corporación pública, como es el Colegio de Escribanos, representativa de la actividad que más exige del registro en volumen, y por otro lado tenemos esa amable correspondencia entre el poder administrador y el agente oferente de su colaboración.

También debo hacer justicia al manifestar que el Estado nos deja obrar, y que el Colegio de Escribanos de la Capital actúa con el sentido estricto de su oferta. Jamás interfiere en nuestras funciones; jamás reclamó y ni siquiera insinuó, una prebenda, un privilegio, en favor o no de la comunidad notarial, ni aún ni siquiera de un escribano. Todos los escrúpulos caballerescos los consejeros del Colegio, hasta incluso el no hacerse prácticamente presentes en el Registro, los respetaron.

Vale decir que no contribuye en un sentido retributivo. Es una característica que paladinamente la destaca, porque hace honor al sentido y al objeto perseguido.

La [Ley 17.050](#), que ha sido experimentada, ha tenido un eco favorable incluso en esferas de la Presidencia de la Nación. Como lo ha anticipado en reuniones anteriores el doctor Scotti, la propia Presidencia de la Nación ha recomendado a los gobiernos provinciales la adopción de esta actitud.

No significa esto sustituir los fondos estatales, sino temporalmente, acrecentar las posibilidades de inversión para dotar a los registros de los medios técnicos y la incentivación del personal.

Evidentemente, esta ley no tuvo una generación espontánea. Hubo una oferta y hubo una aceptación, pero en el ínterin nosotros hemos tenido, con el doctor Scotti y nuestros gentiles colaboradores, una actividad inusitada y extraordinaria para convencer a todos los sectores que tenían algo que decir al dictaminar en el proceso de esta ley.

He oído opiniones diferenciadas en los sectores que determinan la normativa sobre impuestos y contribuciones. Van a tener opiniones adversas en los que manejan las leyes de contabilidad, porque cuando no hay una disposición sustantiva no hay

problema. Se lleva una bomba de cobalto a un establecimiento asistencial; se la regala, se le entrega en comodato. Parece que no hay oposición, pero cuando se quiere reglar este problema, entran las quisquillosidades, que los fondos no van por la ley de contabilidad, la orden de pago, la licitación, etcétera. Y después vienen los puristas –y esto no lo hago con un sentido crítico– del régimen fiscal. ¿Pero esto no es un impuesto encubierto? No es una contribución encubierta: ¿No sería inconstitucional?

Evidentemente, son los tropiezos iniciales, que no sólo los tuvimos con el doctor Scotti, con quien hicimos antesala en la Secretaría de Hacienda, en su tiempo. Y les voy a contar una anécdota. Antes que el doctor Scotti se hiciera cargo del Registro de la Capital, empezamos la gestación de esta ley. La dejamos trunca y viajamos a Bahía Blanca para dictar un cursillo de derecho registral; desde Bahía Blanca no sé cuántas llamadas telefónicas hicimos a los funcionarios, que estudiaban este raro engendro, porque cuando se lo llevó lo miraron como si fuera un raro engendro, como si fuera una especie de fraude. Porque alguno debe pensar que es un fraude a la ley de presupuesto, a la ley de contabilidad, al régimen fiscal, y es sencillamente dar estado sustantivo a una cosa que en los hechos es normal. Es una colaboración ofrecida a título gratuito y sin cargo al Estado, pero no para sustituir los servicios presupuestarios, sino para acrecentar, para poder suplir esos requerimientos inmediatos que necesita un organismo, frente al orden de prioridades en que desgraciadamente nuestros registros no ocupan los primeros lugares.

Ustedes tienen la ley a mano. Haremos un examen un poco breve, pero creo que clarificador, porque en toda esta obra que estamos realizando debe privar un concepto: fe en lo que estamos haciendo.

Yo no puedo tener una actividad como nuestro subalterno no puede tenerla si no tiene fe y confianza en lo que está haciendo. No hay cosa peor que trabajar a disgusto, o sin conocimiento de lo que se hace. Así que yo, mis queridos funcionarios de los registros, digo que para poder llevar adelante esta acción primero hay que tener fe en lo que se está haciendo. Sería preferible que el que no tuviera fe o confianza en esto, desista. Es mejor que cambie de actividad, porque creo que aquel concepto del General San Martín: “Serás lo que debas ser o si no no serás nada”, tiene vigencia.

Si no tenemos esa vocación, ese espíritu de llevar adelante las cosas, estamos errando el camino. Porque para poder llevarlas adelante, es necesario tener fe, conocerla, vivir y sentirla.

En el Instituto de Derecho Registral, fuera del cultivo de nuestra mente, de nuestro intelecto, hemos aprendido una cosa. Que la conducción de este movimiento es sobre la base de fe, de confianza, de voluntad, de vocación y no es para hacer un elogio al amigo y no vayan a pensar que es una galantería porque es mi jefe; el doctor Scotti, el doctor Falbo y los hombres que han iniciado este movimiento, que está despersonalizado, ya que es realizado por el notariado aunque, claro, tiene algunos conductores, nos han infundido en el Instituto fe y confianza en esta acción. Y en los registros no podemos llevar adelante una reestructuración si no estamos convencidos que es necesaria, es útil, y que es realmente nuestra vocación realizarla.

El [artículo 1°](#) de la ley, que es el de la aceptación de la oferta, autoriza al Colegio de Escribanos de la Capital, institución de derecho público reconocida por la [Ley 12.990](#), a prestar colaboración financiera y técnica especializada al Registro de la Propiedad Inmueble.

Por el [artículo 2°](#) se faculta a la Secretaría de Estado de Justicia para celebrar con el Colegio de Escribanos un convenio que concrete dicha colaboración, sobre las bases que establece la ley.

El [artículo 3°](#) determina el sentido de la colaboración, pero faculta al Colegio de Escribanos para percibir de los escribanos usuarios del Registro las contribuciones especiales que el convenio determina. No se trata de un impuesto o una tasa, sino que es una autorización a una corporación pública para que, en el ámbito de sus colegiados, recabe esa colaboración. No es patrimonio del Colegio, porque algunos tendrán patrimonio voluminoso, pero otros no. Todos los Colegios pueden ofrecer esta colaboración financiera y técnica, pero tienen que estar autorizados para recabarla de sus colegiados, de la misma manera que, por ejemplo, guardando las distancias, se autoriza a una entidad de beneficencia a realizar una rifa o una tómbola. Los Colegios no tienen tanto patrimonio como para afrontar esta responsabilidad, pero la colaboración no está en el ámbito fiscal, sino que a esa corporación se le dan facultades suficientes para poder exigir a los escribanos colegiados su contribución.

Dr. SCOTTI<sup>377</sup>.- La sutileza del artículo está precisamente ahí. Naturalmente, para nosotros pasa desapercibido que éste sea un impuesto. No lo podemos ocultar, pero la ley lo oculta y lo transforma. El que aporta es el escribano. Si rompemos esta base de la ley, se convierte inmediatamente en un impuesto.

---

<sup>377</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

Esc. FONTBONA<sup>378</sup>.- Que esta corporación no puede recabar.

Dr. SCOTTI.- Quiere decir que los proyectos de ley que cambian esta base tendrán la oposición de la Contaduría de la provincia. Debe mantenerse este telón. Si se corre el telón, si se dice que las escrituras devengarán tantos pesos por este motivo, no será posible. Es una sutileza, pero es necesaria.

Esc. FONTBONA.- En otro orden de cosas, se autoriza por acto administrativo al Patronato de Leprosos para recabar la contribución pública. Aquí se autoriza al Colegio de Escribanos para que recabe en el ámbito de sus colegiados esa contribución.

¿Podría decirse que es una contribución indirecta? No. La verdad es que la hemos sacado del ámbito estatal. Este artículo es la clave de la ley. Sin esta disposición, sería una ley más de carácter fiscal y tendríamos que ajustarnos entonces a los resortes administrativos. Toda recaudación fiscal tiene que ingresar al tesoro público y para poder volcarse en favor del organismo que necesita esa colaboración sería preciso ir a la ley de presupuesto. Ustedes conocen mejor que yo la situación presupuestaria de los organismos que regentean: solicitan mejoras y a la hora del reparto a los Registros se les da una mínima parte de lo que necesitan.

El [artículo 4°](#) fija las normas y reglas para la formalización del convenio. La ley no establece un plazo. Esto no es permanente. Por eso, el [artículo 4° dice, en su inciso 1°](#), que el convenio debe establecer el plazo y las modalidades pertinentes en lo que se refiere a las prórrogas.

El [inciso 2°](#) del mismo artículo habla de la forma de concretar las contribuciones. Aquí entra a la normativa de cómo se hace esa colaboración y enuncia: mediante la contratación de personal técnico profesional especializado y la adopción de los medios conducentes para incentivar a los agentes afectados al servicio. Estos dos aspectos son muy importantes. Sabemos que los Registros necesitan aumentar su personal, no cuantitativa, sino cualitativamente. Por eso la ley prevé la contratación de técnicos y la incentivación del personal.

Finalmente, el convenio debe establecer –dice el [artículo 4° en su inciso 3°](#)– que los bienes que se adquieran queden incorporados al patrimonio estatal, sin cargo, con afectación al Registro de la Propiedad Inmueble. Debe ponerse especial atención a

---

<sup>378</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

este inciso. La colaboración hace que los elementos que se adquieran se incorporen sin cargo al patrimonio estatal, pero es necesario que el convenio y la ley determinen la afectación. Hay que prever que los elementos se afectan a uno u otro organismo, según las conveniencias y normas de racionalización. Eso es fundamental.

El [artículo 5°](#) de la [Ley 17.050](#) se refiere a las condiciones a que deberá ajustarse la asistencia técnica a cargo del Colegio de Escribanos, y en ese sentido establece que los fondos provenientes de las contribuciones deberán ser depositados por la corporación notarial en una cuenta especial. Aquí comienza el régimen de contralor. Se desea que los fondos no se confundan con el patrimonio del organismo oferente, sino que sean llevados a una cuenta especial. Además, expresa el artículo que si al término del convenio quedaren saldos en efectivo, deberán ingresar a rentas generales. Finalmente, la norma faculta al Colegio de Escribanos, es decir, al oferente, para retener un porcentaje de los ingresos totales a fin de solventar sus gastos de administración y los de los seguros comunes y especiales a determinar. Esto tiene un sentido. El doctor Ruiz de Erenchun planteó el otro día los problemas derivados de fallos de las Cortes condenando al Estado por errores de certificación. De manera que si nosotros ofrecemos una colaboración técnica para reestructurar los Registros, debemos munirlo también de la seguridad de que el Estado estará exento de responsabilidad en ese operativo futuro.

Ese es el sentido, de que el oferente se hará cargo del seguro del resultado de la operación. Esta es una novedad que tiene su antecedente en muchos registros en el orden internacional. Hay ciertas operaciones que están aseguradas.

Hemos pretendido incluir en este aspecto un seguro, que se cubrirá también con estos fondos el seguro de la operatividad. Las operaciones nuevas en la técnica del folio real en la Capital Federal, vamos a asegurarlas. Es decir que el Estado va a quedar eximido de responsabilidad en el caso de fallo formal que ocasione deterioro o perjuicio a terceros.

El [6°](#) es la fiscalización, sin perjuicio de las verificaciones que el Estado las puede hacer en cualquier momento, le obliga a presentar anualmente un balance.

El [7°](#) está correlacionado con todo el equilibrio de esta ley. “Los contratos de trabajo se celebrarán por el Colegio de Escribanos bajo su exclusiva responsabilidad”. Es decir que todo técnico, todo especialista, todo agente que se contrate para este operativo reestructuración, en el orden de la colaboración, se considera, como patrono laboral, al propio Colegio. Esto es también el alcance y efecto de la oferta, que no

ingresa como agente del Estado; el Estado no tiene las responsabilidades de despido, etcétera, etcétera, sino que ingresa al régimen previsional del organismo oferente.

Esc. GUARNERIO<sup>379</sup>.- ¿El empleado entraría como agente del Colegio?

Esc. FONTBONA<sup>380</sup>.- En la relación obligacional laboral, es por parte del Colegio. Es un régimen mixto, un poco original. En el orden jerárquico, disciplinario, administrativo, se subordina al registro. Pero en el orden previsional asistencial, reitero, o en el orden obligacional patronal-liberal, es el propio Colegio. Esto es importantísimo.

Dice el [artículo 7°](#) *“El personal contratado en estas condiciones actuará sometido a la autoridad exclusiva de la Dirección del Registro y a su régimen disciplinario. En cuanto al contrato de trabajo, quedará sujeto al régimen legal y previsional correspondiente al personal del Colegio de Escribanos. La Dirección del Registro asignará las funciones de acuerdo a las necesidades del servicio”*.

El [artículo 8°](#) se refiere a las condiciones de trabajo, remuneraciones y beneficios sociales que se acuerden al personal administrativo contratado, no serán superiores a los de los agentes estatales que desempeñen funciones de análoga responsabilidad y jerarquía. Es fundamental. Hay que garantizar precisamente esto que yo les dije un poco en forma doméstica. La ley impone un equilibrio de sueldos. No es posible contratar un ordenanza o un empleado común con un sueldo diez veces o cinco veces superior al personal jerárquico.

El [artículo 9°](#) expresa: *“Los contratos o prestaciones de servicios con entidades o empresas especializadas se ajustarán a las normas especiales a convenir con la Dirección del Registro”*. Vale decir que subordina la contratación de servicios a lo que la dirección del Registro prevea. El órgano oferente no impone ni condiciones ni materiales ni personal, y menos con empresas y servicios de terceros.

El [artículo 10](#) prevé que *“Los demás aspectos que han de regular la colaboración a cargo del Colegio de Escribanos, se concretarán en el tiempo y en la forma que se acuerde con la Dirección del Registro”*. Esta es una novedad, que le da posibilidad de hacer tractos en el curso de la ejecución; que el contrato se vaya actualizando a medida que surjan necesidades.

---

<sup>379</sup> Luis GUARNERIO DE PIOGGIO: Director del Registro de la Propiedad de la provincia del Neuquén.

<sup>380</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

Y el [artículo 11](#) es la solución del problema conflictivo, que eventualmente podría originarse en la relación Colegio y Registro. Se establece un arbitraje, que en este caso es el del jefe del órgano contratante, el Secretario de Justicia.

El [artículo 12](#) es una situación convalidante de una colaboración anterior, que no es del caso mencionar, porque no tiene importancia, y el [artículo 13](#) es de forma.

Seguidamente está el convenio celebrado, sus alcances, términos, sus prórrogas. Creo inoficioso leerlo, porque tenemos otros temas que tratar.

En este primer aspecto que hemos hablado, la reestructuración de los registros en cuanto a su ámbito, en cuanto al personal, va a ser una realidad si se llegan a sancionar y promulgar las leyes similares en las jurisdicciones.

De lo contrario, creo que van a tener grandes dificultades para poder llevar adelante, sin inconveniente, el programa a trazar.

Si quieren hacerme alguna pregunta sobre este tema del comentario de la [Ley 17.050](#), estoy a su disposición.

Esc. COMALERAS<sup>381</sup>.- ¿Esa contribución que se pide al escribano, no se traslada al costo de la escritura?

Esc. FONTBONA<sup>382</sup>.- En los hechos, sí.

Dr. SCOTTI<sup>383</sup>.- Nosotros no lo sabemos; lo suponemos.

Esc. FONTBONA.- Frente a una objeción fiscal, podemos decir que la pureza de ciertas instituciones también ha sido deteriorada. Por ejemplo, en cualquier régimen previsional, el empleador tiene a su cargo contribuciones. Pero conocemos que en los servicios públicos, la famosa ley de jubilaciones del personal de dichos servicios, autoriza al patrono, al concesionario, a trasladar a la facturación del cliente sus deberes de contribuciones patronales. Concretamente, las facturas de luz de muchas empresas no sólo las que fueron privadas y hoy estatales, trasladan al usuario las obligaciones patronales. Así en la factura de luz hay una alícuota que es la contribución patronal, así que la pureza de los sistemas a veces se deteriora. Pero en beneficio de la comunidad.

---

<sup>381</sup> Federico COMALERAS: Director General del Notariado, Registros y Archivos de la provincia de Entre Ríos.

<sup>382</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

<sup>383</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

Este episodio de que le traslade el escribano a la facturación, es extraño a nuestra ponderación, y será un problema personal, que no entra en juego en esta operatividad.

Dr. SCOTTI<sup>384</sup>.- Es evidente que si el cliente planteara el problema, ganaría la situación, pero todo el mundo ha notado las ventajas y nadie hace cuestión en ese aspecto. Estas cosas siempre se vuelcan en el ciclo económico.

Esc. FONTBONA<sup>385</sup>.- El progreso de la técnica está convenciendo al sujeto que cuando el beneficio es efectivo, no se mira el medio. Si voy al Instituto Roffo, del cáncer, de la ciudad de Buenos Aires, y en la ventanilla administrativa me invitan a conversar con una dama que tiene bonos de contribución, si soy bien atendido, no tendré inconvenientes en generosamente y en forma un poco coercitiva, por los hechos, a poner quinientos pesos para adquirir uno.

Además, no creo que sean deterioros. Es el convencimiento de la comunidad de que no todo debemos reclamar al cielo, sino que al cielo hay que ofrecerle algo, o por lo menos una buena voluntad.

Dr. SCOTTI.- Importa recalcar, desde mi punto de vista, que la dirección de todo esto está en manos de la Dirección del Registro. Eso es lo que importa. El Colegio es un mero administrador de fondos sobre los cuales gira la Dirección del Registro. En ningún momento ha habido alteración de esta circunstancia. Todas las compras, todas las adquisiciones, todos los contratos, cualquier decisión que se tome en el Registro y que tenga efecto sobre la parte financiera, es receptada por el Colegio sin ninguna clase de alteración. Las únicas que pueden ser son de carácter financiero, si hay o no hay fondos, y aun así hemos financiado sobre fondos inexistentes y previstos para los años siguientes. Imagínense que la adquisición de la computadora electrónica, que cuesta en sí mismo, en el computador sólo, 315 millones de pesos, no puede ser de ninguna manera afrontada por el ejercicio anual. De manera que estamos comprometiendo fondos a cinco años de distancia.

Esc. FONTBONA.- Vamos a hacer honor a la verdad y a la justicia. En los primeros tiempos de aplicación del convenio, la contabilidad llevaba números en rojo y hubo un momento en que el Colegio de Escribanos era acreedor de 30 a 40 millones

---

<sup>384</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>385</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

de pesos, porque afrontaba con toda entereza el compromiso asumido. Es fundamental tener en cuenta que el oferente debe someterse a los requerimientos del Registro. Si hay conflicto, la cuestión será resuelta por el árbitro.

Esc. LEVY DE SILVA<sup>386</sup>.- ¿Cómo se forman los fondos? ¿Mediante la venta de formularios?

Esc. FONTBONA<sup>387</sup>.- En esa materia había experiencia en el Colegio, a raíz de que ya se ya había hecho cargo de la venta de los sellos de protocolo y de actuación notarial. Sobre esa base, los formularios fueron valorizados. No hay estampillas. Se ha agilizado el régimen, porque la estampilla es costosa, es dispendiosa en su tráfico y exige una multiplicación de personal para las tareas de obliteración. Lo mejor es establecer un valor al formulario que el escribano comprará al Colegio.

Dr. SCOTTI<sup>388</sup>.- El precio influye la impresión del formulario y la contribución.

Esc. GUZMÁN<sup>389</sup>.- Tengo la satisfacción de adelantar que soy optimista en cuanto a Tucumán por dos razones: primero, porque el Colegio de Escribanos ha demostrado ya una inquietud en este sentido a través de conversaciones que he mantenido con miembros de su Comisión Directiva; y segundo, porque las autoridades de mi provincia, en consonancia con el pensamiento de la Presidencia de la Nación, tengo la presunción de que pondrán todo su empeño para que se sancione una ley que persiga los mismos fines contenidos en la [Ley 17.050](#).

Esc. FONTBONA.- Me alegra mucho esa noticia.

Ahora, para lograr esto, es necesario un impulso que deben darle los propios funcionarios del Registro y el Colegio de Escribanos de la provincia. Sin ese interés, sin ese impulso, las leyes no se mencionan espontáneamente.

Dijimos al principio que teníamos que enfrentar la organización actual para entrar a la reestructuración, y eso en el lenguaje técnico se llama evaluación, análisis de la situación existente para poder formular programas. Dijimos que los Registros tienen fundamentalmente dos funciones: la de la certificación y la de la inscripción. El personal está dividido en esas dos tareas.

---

<sup>386</sup> Gloria LEVY DE SILVA, directora del Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia del Chaco.

<sup>387</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

<sup>388</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>389</sup> Javier C. GUZMÁN: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Tucumán.

¿Cómo debe hacerse esa evaluación? Hay que analizar en los hechos la forma cómo se realiza este proceso, para lo cual lo mejor es hacer un gráfico muy sencillo del proceso inscriptorio y del proceso de las certificaciones. Para ser práctico, diré que es muy eficaz hacer un pequeño cursograma.

Vamos a hacer la evaluación para determinar los pasos del proceso inscriptorio. El primer paso, que llamaremos 1, es la rogación que ingresa en la llamada Mesa de Entradas. El paso 2 es el asiento en el Libro Diario. El paso 3 puede tener sus variantes. En la Capital existe un sistema que se llama verificación y que consiste en ir inmediatamente al protocolo para poner un asiento de prevención. No sé si esta variante la tienen otros Registros, pero vamos a complicar un poco las cosas y digamos que el paso 3 es llegar al margen del dominio o la hipoteca para poner la prevención. El proceso 4 ya entra en el ámbito inscriptorio, en el sector donde hay que hacer el primer enfrentamiento técnico, que es la calificación. El proceso 5 vendría a ser la inscripción definitiva o provisional. El paso 6 consiste en la verificación de la operación, el planchado del título, es decir, la constancia. Y el paso 7 sería un proceso interno que en el Registro de la Capital y en el de la provincia de Buenos Aires se llama protocolización, formar el protocolo, agregar la síntesis al protocolo.

¿Qué objeto tiene todo esto? Evaluar todos los movimientos para determinar cuáles son los ineficaces o innecesarios. Es el primer resultado del análisis: acomodar las cosas domésticas para ver si nuestro proceso es eficaz o si tiene movimientos innecesarios.

¿Qué debemos hacer seguidamente? Ver si en este proceso hay lo que técnicamente se llama holguras, que significa poder aprovechar el tiempo y las personas. Evidentemente, en la entrada no puede haber holguras.

De la entrada al diario es también necesario ver si existe en esta combinación de los términos y de los sucesos, posibilidades de reivindicaciones o de supresiones. Es decir determinemos holguras para que a través del tiempo y en la cantidad de personas, podamos hacer una redistribución. Ese es, gráficamente, una resultante del análisis y de una programación inmediata.

Debemos ver lo que estamos haciendo, para conocer si lo que realizamos lo hacemos bien o mal, y si no hay procesos ociosos. Esto es una cosa elemental que nos va a servir perfectamente. No nos olvidemos que al ver la prosecución del proceso, vamos a enfrentarnos con la mantención de este sistema, porque quiero

hacer economía en la tramitación ya que debo con la misma dotación, teóricamente, realizar el doble proceso, es decir que esto será el enfrentamiento a la reestructuración.

Si lo graficamos de alguna manera fácil, podemos tener en el programa de futuro un control de ese programa, y no nos arredre la posibilidad de cambiar sobre la marcha e introducir diariamente las mejoras necesarias. Ese es el plan estricto que debe someterse el ejecutivo, es decir el director y su elenco ejecutivo. Tenemos que ordenar primero las cosas de casa para luego enfrentar el otro proceso.

Hecha la evaluación de la situación actual, tenemos que con la misma dotación y en los mismos tiempos disponibles, el horario administrativo, enfrentar la aplicación de la nueva técnica. Acá dice "Técnica Cronológico-Personal y Folio Real".

¿Por qué llamamos técnica cronológico-personal? Porque todos sabemos que la registración actual se realiza sobre la base de la síntesis del documento que queda archivado, y es cronológico porque día a día formamos el protocolo con todas las inscripciones realizadas. Es personal porque infortunadamente, los índices que se hacen son personales. Desgraciadamente, desde la estructura de medio siglo, nuestros registros no han tenido la previsión de hacer un índice real, por calle, número y por ubicación, por aplicación de lo que llamamos "principio de determinación inmueble", porque todas las inscripciones se van acumulando en los famosos 250 folios de un protocolo. Es decir que en el tomo hay 250 folios que corresponden a 250 inscripciones hechas en un día determinado indiscriminadamente, y tenemos, por eso, que valernos de los índices de acreedores y de deudores, de compradores, y después los ficheros e índices de los gravámenes en los distintos sectores. La formación del protocolo de dominio, embargo, hipoteca, es la forma clásica, y éste es el gran problema de nuestros registros, porque la certificación o sea la publicidad, hay que hacerla por interpretación y consulta de todos los protocolos para llegar a la finca.

Entonces, ¿qué es el folio real enfrentado a esta técnica cronológica-personal? El folio es un ordenamiento por finca, y el folio real, como dije ayer, es una técnica de concentrar sobre la base exclusiva de la finca, en una hoja o en varias hojas, pero en un lugar determinado, mediante una secuencia, que tiene una progresión numérica común.

¿Cómo hacemos la conversión? Ahí está el problema. Creo que necesariamente vamos a entrar a un pequeño centro o corazón del problema.

Tenemos lo que determina los tres momentos de la registración. Vendría a ser un trípede o un triángulo. Hay tres pasos: la calificación, la inscripción y la verificación. Esta trilogía es el meollo de la registración.

En lo que nosotros denominamos momentos de la inscripción, distinguimos tres aspectos. La calificación es la operación –valga la repetición, de la confrontación de la legalidad del documento que entra con el antecedente interno, con todas sus implicancias y todos sus aspectos. La inscripción es el exequatur. Si está conforme, se inscribe; si tiene reparos formales también se inscribe, en el nuevo régimen, provisional o condicionalmente. Y la verificación, que es el tercero y último momento, es la verificación del operativo.

Entonces, nosotros giramos con esos tres momentos, y esto es fundamental porque en orden a la distribución de personal inscriptorio, les diría que hay que capacitar al agente para que trabaje en equipo. El individualismo en esta tarea es dañoso. No puede un inscriptor tomar una carpeta que ingresó, que pasó por el diario y hacerse la recorrida. Eso ofrece, comúnmente, un deterioro, porque técnicamente esa operación ofrece riesgos. El error queda oculto. Es necesario el trabajo distribuido en equipos. Vale decir que se califique, se inscriba y se verifique por distintas manos, y trabajar en equipos.

Cuando entra la calificación, en esta técnica que he reseñado, es evidente que el hombre no puede ir a hombrar los tomos, buscar en el sector de dominio y en el de gravámenes, su antecedente. Pero eso tiene que tener un conductor, un orientador. Fundamentalmente el director, sus ejecutivos y el personal, deben conocer la ley. Deben saber sus distintos pasos, deben tener conocimientos elementales jurídicos.

Evidentemente, no se puede improvisar un hombre de registro; no puede hacerse en quince días, porque tendría que ser un fenómeno, porque un hombre de registro necesita meses, quizá años.

Además, el equipo debe ser homogéneo. Hay un slogan que yo repito a mis amigos y subalternos del Registro de la Capital: todos tienen que saber de todo. Hay que destruir ese sentido de que el conocimiento se va transmitiendo oralmente, y es como si fuera una especie de tesoro particular: “La norma que yo sé, no se la comunico al vecino”.

El trabajo es de conjunto. En las normas de organización y métodos, en la técnica moderna del trabajo, la rotación es necesaria. Debemos rotar los jefes; todos

debemos hacer de todo. Es lamentable que alguien llegue al Registro y el funcionario visible le diga: “esto no es de mi jurisdicción, no le puedo informar”.

Ahora, el conocimiento lleva de suyo la responsabilidad de la función. Todos los funcionarios deben ser responsables de lo que dicen y hacen, y asumir a outrance esa responsabilidad. Para eso debe haber criterio uniforme y, por ende, se necesita buena conducción.

¿Cómo hacemos la conversión? Tenemos la ley convenio, pero debemos buscar la economicidad financiera y de proceso. Para hacer folios no se necesita tener un equipo electrónico. Se puede hacer en un cuadernillo, en una ficha. El objetivo del folio real es concentrar la información, es llegar a superponer la publicidad material con la formal; que no haya criterios interpretativos, que no sean necesarios criptógrafos para descifrar las anotaciones, que cualquier persona pueda interpretar la situación dominial de una firma.

No olvidemos que con la misma dotación de personal tenemos que enfrentar la conversión. El mismo personal tendrá que realizar dos tareas: atender al registro viejo y el del folio. Eso requiere esfuerzo de voluntad. Y aprovecho para darles un consejo: no hagan un vuelco total implantando el sistema en toda la jurisdicción provincial. Hagan como en Entre Ríos, que empezaron con un departamento. Además, un segundo consejo: no lo hagan de oficio, porque se enfrentarán con un monstruo. Háganlo por rogación.

Vamos a calificar ahora esa rogación. Entramos en lo que llamamos etapas. Van a tener una primera etapa: el cese de la técnica antigua para entrar al folio real. El folio real limitado a ciertas rogaciones. Van a tener que tener personal para el antiguo proceso y para el nuevo. Seguimos avanzando. Iremos incorporando más departamentos, más jurisdicciones. Iremos aumentando hasta llegar a la plenitud, por rogación. Esa primera etapa tiene una progresión: primero un departamento, después otro: como viene haciendo la provincia de Buenos Aires. Luego, la segunda etapa. Ustedes pueden distribuir el programa en las etapas que estimen necesarias. Capital tiene tres etapas. En esto no hay una regla fija.

Esc. SAMPIERI<sup>390</sup>.- ¿La segunda etapa sería cuando se incluya a todos los departamentos y la etapa final sería el vuelco integral del Registro?

Esc. FONTBONA<sup>391</sup>.- La etapa final sería cuando pudiera hacerse de oficio, pero de esa etapa no deben preocuparse porque está lejos en el tiempo, aunque cerca en

---

<sup>390</sup> Antonio SAMPIERI: Representante del Colegio de Escribanos de la provincia de Mendoza.

la intención. Concentrémonos en las etapas primarias. Para enfrentar la primera etapa hay que realizar el adiestramiento del personal. Ese es un problema difícil de encarar. Hay que capacitar al personal en el conocimiento jurídico mediante cursos. El personal tiene que ser idóneo. Hay que formar equipos adiestrados para enfrentar a este monstruo, porque si no las desilusiones serán grandes. De todos modos, habrá desilusiones. Nosotros hemos tomado todas las previsiones posibles y todos los días tenemos desilusiones, porque cuando se pone en ejecución un programa siempre surgen factores imponderables, circunstancias fortuitas e imprevisibles.

Entonces, lo primero para enfrentar la conversión es el adiestramiento del personal. Hay que formar registradores de verdad, que se compenetren de la ley. El folio real tiene que ser trabajado por gente que lo entienda. El personal, como ha dicho muchas veces el doctor Scotti, siente vocación y apego a la tarea, pero para que ello ocurra es preciso darle los medios idóneos. No podemos exigir responsabilidad y cumplimiento de tareas sin darle los medios necesarios. ¿Cómo se hace ese adiestramiento? Evidentemente, hay que hacer cursos de capacitación. Nosotros no hemos encontrado resistencia en el personal, porque comprende que esta actividad tendrá sus frutos en el futuro. Quizás dentro de 15 o 20 años tengamos una verdadera profesión de registradores.

El primer elemento que se necesita para el folio real es la máquina de escribir. No podemos continuar escribiendo a mano. Estamos en la era del jet. La escritura manuscrita no puede ser un factor pivote en una actividad como ésta. Hay que escribir a máquina.

El adiestramiento material consiste, primero, en enseñar qué es el folio, establecer las abreviaturas<sup>392</sup> de que hablamos ayer, y la fraseología. Los asientos deben ser uniformes. No es posible que cada empleado a su arbitrio cree un léxico, porque llegaríamos a la corruptela que para decir que nuestro idioma es florido, se haga un asiento de dominio exclusivo con diez, quince o veinte líneas más de lo normal.

Hay que hacer un vademécum de asientos<sup>393</sup>. Hay que hacer ensayos previos antes de llegar al folio; hay que darle papel con la misma diagramación para que se

---

<sup>391</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

<sup>392</sup> Por ejemplo, en la provincia de Buenos Aires la [Disposición 108/1964](#) del Registro de la Propiedad establece las abreviaturas que se pueden utilizar para la confección del folio real.

<sup>393</sup> Por ejemplo, el Vademécum de asientos registrales, La Plata, FEN, 2004

ejercite y, fundamentalmente, darle minutas ya utilizadas para poder ejercitar y para que se haga la visual al episodio, al acto, al negocio jurídico.

Hay que hacer adiestramiento y munir al personal del conocimiento intelectual jurídico y, además, de la normativa. Deben realizarse asientos tipos, formularios, para que todos los casos iguales se resuelvan de la misma manera. Los casos extraordinarios hay que acostumbrarlo al empleado a que los consulte. Tenemos que acostumbrarnos a decir: “esto no lo sé; lo voy a consultar”. Eso es fundamental. Forma parte de nuestra propia conducta. Los hombres no somos enciclopédicos; tenemos nuestras lagunas, y cuando hay una duda, hay que consultar, y el personal fundamentalmente, frente a un hecho extraordinario, tiene que consultar.

Para ello, en ese sistema de equipos, es necesario adiestrar también conductores de equipos, jefes de equipos, que los que van sobresaliendo sean los conductores. Eso hay que fijarlo en ese triángulo que son los tres momentos de la registración.

Hemos hablado un poco genéricamente y un poco en forma doméstica sobre el proceso. Es justo que ahora les hable de lo que es fundamental, que son las medidas de seguridad.

Si el folio es de hoja móvil, tiene su problema. La intercalación, ordenada de uno en más, puede ofrecer inconvenientes, que es la mala intercalación. También les digo a los que son acérrimos defensores del protocolo, que el protocolo en sí tampoco tiene seguridades, porque una hoja del protocolo se arranca o el protocolo se pierde. Evidentemente 250 folios, cuatro o cinco kilos, es difícil llevarlos debajo del brazo, pero en materia patológica los acontecimientos son imprevistos. En todos los registros es dable decir: “desapareció el tomo 4.728, por arte de magia”; desaparecen o se traspapelan.

¿Qué son las medidas de seguridad?

En este ordenamiento, primeramente hay que dar seguridad a los protocolos. Además, porque el sistema cronológico-personal ha perdido sus eficacia y está en obsolescencia por el crecimiento. Cada vez se necesitan más protocolos, se requiere mucha estantería, y es imposible continuar con este sistema.

Pero hay otro elemento: hay que darle seguridad. No se puede hacer una fogata. Hay muchas técnicas. Una de ellas es la microfilmación: un sistema fotográfico que reduce diez, doce o catorce veces el formato del oficio, en película de 16, de 35 milímetros, según los elementos que se utilicen.

Tengan presente que la microfilmación es una medida primaria de seguridad, siempre y cuando no se guarde el protocolo y la película en el mismo lugar, porque el fuego va a arrancar posiblemente con más facilidad la película microfilmada.

La microfilmación, técnica muy conocida, que reduce más del 90 por ciento del espacio, no nos olvidamos, no es prueba documental. Es prueba interna. Entonces, es medida de seguridad. Si se pierde un protocolo, puede reconstruírsele con una retrocopia de la filmación, pero no puede oponerse a terceros, porque necesita la constancia de la autoría, fecha cierta, la relación operativa, que haya una relación directa.

No vayan a creer que la microfilmación puede solucionar el proceso inscriptorio, porque es un tema de seguridad, pero es un sistema estático. No se puede usar la película de microfilmación como se utiliza un protocolo, porque si hay que reconstruir o ver lo que existía en determinado folio, esa película tiene que pasar por un carrete, tiene su desgaste, no admite el manoseo, la impresión digital la perjudica, etc., etc. Tiene una aplicación estática. Se podría dinamizar de alguna manera, pero para ciertos usos. Tenemos una película microfilmada del protocolo y podemos hacer una positivación, o sea una duplicación de esa película. Entonces, con ese duplicado podemos cortarlo o introducirlo en fichas plásticas con un ordenamiento, como sería por finca. Ese es un proceso útil, pero lento, trabajoso. Creo yo que es la única manera de dinamizar eso, duplicando o positivando la película y envasándola en fichas plásticas, de tal manera que con un proyector pueda tener un ordenamiento por finca, por ejemplo, o un ordenamiento personal, o como se guste, sobre el tema.

Primer proceso de seguridad: hay que resguardar los tomos existentes, microfilmarnos.

En esto hay una gama de situaciones: Incluso, tengo entendido que hasta hay grabaciones tipo video-tape, que reemplazan a la filmación. Son técnicas aún no muy conocidas.

En un punto al folio real hay que hacer lo mismo, pero no del folio, sino del antecedente, porque el folio se puede reconstruir teniendo el antecedente. También se podría microfilmarnos el folio, pero si microfilmamos el antecedente, estamos microfilmando lo que ha llegado al Registro.

Esc. COMALERAS<sup>394</sup>.- ¿Se refiere a la minuta?

Esc. FONTBONA<sup>395</sup>.- A la minuta.

El folio real exige también ordenamiento de introducción. En el Registro de la Propiedad veremos que existen tres accesos al folio. El folio está ordenado por número de matrícula. Si se conoce la matrícula se pueden ver los titulares de los derechos; pero si no se conoce ese dato, hay tres accesos más: por titularidades, que es un fichero personal donde constan titulares y números de matrícula; por nomenclator catastral, el segundo fichero, y por ubicación, que sería el tercer fichero. Esta es una técnica que hay que adoptar según las circunstancias y las conveniencias.

¿Cómo se hace materialmente en el protocolo el asiento de traslado en esta primera etapa? Hay que poner una anotación en toda la documentación y antecedentes que sirvieron para confeccionar el folio –los elementos de que habla el [artículo 12](#) de la [Ley 17.801](#)–, una referencia que diga: trasladado a matrícula tal. Prácticamente es el cierre de esa constancia del sistema registral.

Medidas de seguridad. Un sistema sería la microfilmación del protocolo y de las minutas. Sería muy interesante microfilmarse el folio también, pero con el antecedente es suficiente. Adiestramiento del personal: hay que llevarlo a extremos tales que eviten errores y la necesidad de rehacer folios; y hay que instruirlo también en el sentido de que el error debe ser salvado, pero no por el propio inscriptor, sino en el momento de la verificación.

Elementos de contralor.

He hablado de estos tres momentos porque, precisamente, en estas circunstancias es donde hay que controlar. Cuando viene el documento portante para hacer una calificación nos encontramos con el protocolo del Registro, al cual le agregamos el título por un lado, las minutas por otro lado. Además, vamos a tener el folio real y las fichas que son necesarias para la introducción al folio. En el momento que llamamos verificación tenemos que confrontar todos estos elementos: protocolo, antecedentes, título o documento portante, la nota, el folio inscripto y las fichas de introducción. Hay que procurar, en lo posible, que el control se realice entre dos empleados: uno lee y otro puntea. Podría hacerlo uno solo, pero no ofrece la misma seguridad.

---

<sup>394</sup> Federico COMALERAS: Director General del Notariado, Registros y Archivos de la provincia de Entre Ríos.

<sup>395</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

En este momento que yo llamo de verificación se conjugan estos elementos. Hay que instruir al personal para realizar esta operación con seguridad. La eliminación de la técnica cronológico-personal responde a un postulado del notariado. ¿Por qué es erróneo, apriorísticamente hablando, el protocolo registral? Porque es una copia de otra copia. Tenemos la matriz notarial; la copia, es decir, el testimonio notarial; la minuta es otra copia; las fichas de ordenamiento también. De manera que es copia de copia de copia. Y resulta que las medidas de seguridad no alcanzan al porcentaje indispensable. Que no haya más errores se debe a la buena voluntad, pero técnicamente podemos decir que el sistema es deficiente. Hay que reducir el número de copias y esa es la ventaja del folio real.

Esc. GUZMÁN<sup>396</sup>.- En cuanto a la capacitación del personal, ¿qué preparación mínima habría que exigir? Supóngase que usted tuviera que tomar personal para su Registro. ¿Qué preparación exigiría? No digo preparación específica, sino conocimiento general.

Esc. FONTBONA<sup>397</sup>.- Es una pregunta un tanto difícil, pero le voy a responder con un criterio muy personal.

En general, el personal que ofrece mayores posibilidades de capacitación es el personal joven, porque esta tarea exige mucha atención. Por lo menos, que tenga estudios secundarios. Si fuera estudiante de derecho, mejor, porque se evitaría la capacitación doctrinaria. Esta opinión personal no es absoluta, porque contraviniendo esa regla puedo decir que en los Registros tenemos personal muy apto, que ha asimilado muy bien, y que a lo mejor tiene escasamente estudios primarios. La categoría de autodidacta aparece muy comúnmente. Quizás los más aptos no son los de mayor cultura. Pero en este momento en que rige la ley de la oferta y la demanda, tenemos que exigir que tenga cierta capacitación, y preferentemente –ésta es una norma de la Organización y Métodos– que sepa escribir a máquina.

Yo les recomiendo la medición de los pasos, la determinación mediante un cursograma, ver los movimientos ociosos, aprovechar las holguras, aprovechar el factor tiempo y el personal. Esto es el trasunto de la experiencia. Todas estas normas son relativas. Pero si se traza un programa, van a tener éxito.

---

<sup>396</sup> Javier C. GUZMÁN: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Tucumán.

<sup>397</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

Sin programa y sin posibilidades de controlar el programa, van al fracaso. Esta es una tarea medular, que ustedes conocen perfectamente. Tiene su ritmo, su término y plazo. Los plazos se vencen, hay que cumplirlos. No se alarmen si tardan 30 minutos en hacerlo, porque mis queridos amigos de la provincia de Buenos Aires, pueden decir cuánto tiempo estiman promedio para hacer una matriculación.

Esc. ROMERO<sup>398</sup>.- Es difícil determinarlo. El promedio es de 20 matrículas en cinco horas, pero eso sí previamente hay que tener un adiestramiento de unos tres meses.

Esc. FONTBONA<sup>399</sup>.- Así que vean que hay tres meses de adiestramiento para poder matricular.

La gente que hace los demás asientos posteriores en el tracto, va mucho más rápido. Hay asientos que tardarán cinco minutos.

Esc. ROMERO.- También es muy elástico, porque hay veces que incluso para hacer un asiento posterior hay que leérselo, e inclusive hacer un pequeño borrador.

Esc. FONTBONA.- El amigo Romero, de La Plata, presenta una situación que es normal; no es patológica. Coincide con mi idea, de hacer un vademécum de lo que es normal, que el inscriptor tenga una norma escrita de los asientos vulgares. Los asientos especiales hay que consultarlos, hay que redactarlos adecuándolos a la circunstancia.

Esc. ROMERO.- Es decir, que tener la norma escrita en la mayor cantidad de casos y preguntarle a una sola persona, en caso de problemas.

Esc. FOTBONA.- Hay que unificar criterios. Eso es lo fundamental, porque lo que hay que cuidar son las desviaciones. Es muy común que se desvíe por rutina o por una concepción personal. El folio real, que es apto, que ha sido bien experimentado, tiene una condición: que no hay que desviar el sentido orientativo. Cuando se empieza a introducir novedades por el arbitrio personal, el folio puede ser una entelequia.

Esc. GUARNERIO<sup>400</sup>.- Por qué el Instituto en base a todas estas experiencias de la provincia de Buenos Aires, no confecciona unas líneas generales...

Esc. FONTBONA.- Lo invito para que usted formule en el plenario un pedido de que se confeccione.

---

<sup>398</sup> Esc. ROMERO: Miembro del Registro de la Propiedad de la provincia de Buenos Aires.

<sup>399</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

<sup>400</sup> Luis GUARNERIO DE PIOGGIO: Director del Registro de la Propiedad de la provincia del Neuquén.

Esc. GUARNERIO<sup>401</sup>.- Yo hablaba de un manual teórico-práctico, con un índice analítico o sistemático.

Esc. ROMERO<sup>402</sup>.- Yo tengo algo de eso.

Esc. LEVY DE SILVA<sup>403</sup>.- ¿El segundo paso, del libro diario a la anotación al margen, se hace antes de la calificación?

Esc. FONTBONA<sup>404</sup>.- Es una prevención, que en algunos registros, como en el de la Capital Federal, se hace en los márgenes del dominio o de las hipotecas. Es una prevención de que entra un documento.

Tiene sus ventajas y desventajas. Hay una situación, que es nuestro drama en la Capital, que es lo que llamamos "los sin folios". La prevención de entrada debe ser consolidada con la constancia marginal de que se ha inscripto al tomo tal o cual, pero si esa prevención de entrada no es consolidada con el folio y tomo consiguiente, nos encontramos con un drama, que venimos padeciendo de muchos años en el Registro de la Capital, que se da en llamar en la jerga nuestra "los sin folios". Es decir sin folio consiguiente, sin inscripción.

Es una buena medida para este sistema cronológico de correlación de asientos. Ustedes van a ver en el Registro de la provincia de Buenos Aires, como pueden verlo en la Capital, los asientos y prevenciones marginales, y no sólo marginales sino que están avanzando sobre el texto de las inscripciones. Así que para interpretar en una certificación, se necesitan verdaderos egiptólogos, porque está en un lenguaje desconocido.

Esc. LEVY DE SILVA.- ¿En el caso de resultar nulo el título...?

Esc. FONTBONA.- Habría que hacer el contrasiento, o la relación. Cancelar la inscripción.

Lo que es fundamental cuando traslademos del sistema cronológico-personal al folio real, es poner el cierre en la inscripción cronológica, es decir el traslado a matrícula. Gracias a Dios, será la última referencia que tengamos que hacer marginalmente.

---

<sup>401</sup> Luis GUARNERIO DE PIOGGIO: Director del Registro de la Propiedad de la provincia del Neuquén.

<sup>402</sup> Esc. ROMERO: Miembro del Registro de la Propiedad de la provincia de Buenos Aires.

<sup>403</sup> Gloria LEVY DE SILVA, directora del Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia del Chaco.

<sup>404</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

Por último, les vuelvo a repetir –y este es un concepto personal– la etapa final de la conversión de oficio obligará a todos ustedes a un estudio nuevo del plantel programático. Hay que hacer un replanteo final de la situación proceso cronológico-personal, proceso folio real, para ver cuándo se hace el nuevo programa para la conversión de oficio. Para esa guerra total se necesitan otros elementos; se necesita una conducción especial, un programa especial y control especial.

Les puedo adelantar que en la Capital Federal, habíamos hecho una especie de esbozo revisando antecedentes, para hacer ese vuelco total, y lo hemos abandonado porque para que sea efectivizado hemos llegado a la convicción de que exige un nuevo análisis, un replanteo, un nuevo programa y las formas de control de ese programa.

Un corolario a todo lo expuesto. No pueden enfrentar la conversión sin un programa previo, un análisis hecho por etapas. Creo yo, que los registros que tenemos experiencias estamos en condiciones de poder aportar hacia ustedes nuestra experiencia. Es oportuno consolidar algo que se expresó en una reunión de Ministros de Justicia en la Capital Federal: formar una central de información, no en el sentido de que esa Central que pueda estar radicada en Capital Federal, por ejemplo en la sede de la Secretaría de Justicia, efectúe una tarea laboral en las provincias, pero sí en condiciones de realizar una evaluación con criterio lógico, con criterio técnico, y quizás formular un anteproyecto de programa, porque sin programa y sin formas de control del programa ustedes no deben enfrentar la conversión.

No quiero con esto alarmarlos. Lo que quiero es munirlos de la idea básica de que hay que hacer una programación concreta de la conversión. No hay que improvisar. No es cuestión de decir entró el departamento Capital al folio real y después, Dios dirá. Hay que hacer todo lo necesario en materia de elementos, en materia de personal, para poder realizarlo. Todos sabemos que en estos momentos el registro de esta jurisdicción, que ha sido el promotor de este movimiento, tiene dificultades para proseguir el programa trazado, porque la incorporación de nuevos partidos exige la adquisición de elementos y la obtención y capacitación de nuevos ejecutivos.

Insisto en que sin programa, sin medidas de contralor del programa, sin capacitación del personal y sin recursos financieros no es aconsejable dar este paso a que ahora obliga la [Ley 17.801](#). Esto no quiere decir que no se debe cumplir la ley. La ley hay que cumplirla, pero hay que dar los pasos necesarios. No hacer programas

demasiado ambiciosos que resulten imposibles de cumplir. Ustedes, como hombres conscientes, deben ponerse en el terreno de la evidencia.

Nosotros estamos a disposición de todos los Registros para prestarles el asesoramiento que necesiten, y si llegamos a lograr una central de información en la Capital Federal podríamos aportar a ustedes todos los elementos técnicos y conocimientos normativos para que realicen una tarea eficiente. El propósito de esta Quinta Reunión Nacional, que cuenta con el apoyo de la Secretaría de Justicia, es dar a ustedes el empuje técnico necesario para que puedan realizar ese enfrentamiento en la reestructuración de los Registros.

Pero es preciso tener voluntad, decisión y persistencia. Debemos creer en el folio real. Debemos conservar esta técnica immaculada, sin deformaciones, porque la deformación por el criterio individualista puede llegar a producir entorpecimientos en la tarea.

No sé si habré satisfecho vuestros anhelos, pero creo haberles transmitido estas inquietudes que nos animan desde hace tiempo y que considero pueden dar buenos frutos en beneficio de la comunidad. Estamos manejando, quizás sin darnos cuenta, una de las más grandes riquezas de nuestra Nación: el derecho de propiedad, materialmente hablando, constituye el acervo más valioso de nuestra Patria. Está en nuestras manos realizarlo. Nos han dado, como ha dicho el Secretario de Justicia, el medio idóneo. Nos corresponde movilizarlo.

Repito que estamos a vuestra disposición y les deseamos pleno éxito. Sepan que cuentan con nuestro apoyo moral para poder solucionar los problemas que se les presenten en este enfrentamiento, que estimo difícil, pero perfectamente realizable. (Aplausos).

Dr. SCOTTI<sup>405</sup>.- Quedan unos minutos para hacer preguntas, si se estiman necesarias, y además resta saber todavía qué tema vamos a considerar mañana.

Esc. COMALERAS<sup>406</sup>.- ¿Dejan copia en el Registro del pedido de certificación?

Esc. FONTBONA<sup>407</sup>.- En una situación de emergencia se creó en la Capital un formulario; se le dio el carácter de expediente y no queda constancia. El escribano

---

<sup>405</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>406</sup> Federico COMALERAS: Director General del Notariado, Registros y Archivos de la provincia de Entre Ríos.

resulta ser el depositario de una actuación muy criticable en algún sector. No es el desiderátum, porque la certificación mediante operativos de interpretación es vulnerable. No creo que sea recomendable ninguno de estos sistemas en este período transitorio. El formulario de la Capital tiene ventajas e inconvenientes. No es aconsejable la copia de un sistema que nació en una emergencia.

Esc. COMALERAS<sup>408</sup>.- Hasta ahora no hemos innovado en este asunto. Allá seguimos presentando el certificado con duplicado.

Dr. SCOTTI<sup>409</sup>.- En el sistema protocolar es recomendable el certificado duplicado.

Esc. FONTBONA.- No es muy ortodoxo, pero es muy práctico, aunque lleva mucho espacio.

Esc. GUZMÁN<sup>410</sup>.- En cuanto a preparación del personal, en este momento se refleja en la inquietud que me transmite mi colaborador, la pregunta que voy a leer es de él y dice así: cuando se ponga en práctica la conversión del Registro llegará un momento en que tendrán vigencia los dos sistemas: índice personal existente y folio real; ¿cómo se procedería cuando se soliciten informes a nombre de una persona, sin otros datos? La única posibilidad sería buscar en los dos sistemas.

Esc. FONTBONA.- Ese período de transición obliga a esa operación: consultar en el antiguo sistema y en el nuevo.

Dr. SCOTTI.- Cuando el pedido es personal.

Dra. OLMOS<sup>411</sup>.- Cuando en el caso de la propiedad horizontal entre al Registro el reglamento, ¿lo extractamos para el folio real? ¿No se hace legajo como hacemos en Córdoba?

Esc. FONTBONA.- El folio suple al legajo, que es la vieja tradición. Como dije ayer, en la Capital y en la provincia de Buenos Aires tenemos el reglamento en un formulario especial, que es similar a la finca normal. Para la finca especial hay dos tipos de folios: el del reglamento y el de las unidades singulares.

---

<sup>407</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

<sup>408</sup> Federico COMALERAS: Director General del Notariado, Registros y Archivos de la provincia de Entre Ríos.

<sup>409</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>410</sup> Javier C. GUZMÁN: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Tucumán.

<sup>411</sup> Isabel Magna OLMOS: representante del Registro General de la Provincia de Córdoba.

Sra. de EIZMENDI<sup>412</sup>.- ¿Transcriben todo el reglamento en el folio?

Esc. FONTBONA<sup>413</sup>.- La parte de relación contractual, de convivencia de la comunidad, no tiene que ser transcripta, porque se hace publicidad del reglamento constituido ante el escribano, etc. Quiere decir que se publicita el hecho de la afectación al régimen de la propiedad horizontal mediante tal escritura. Pero lo que debe constar es la voluntad de afectar el inmueble al régimen por esa escritura, las unidades que queden segregadas y las situaciones de implicancia real, como sería el reconocimiento de servidumbres internas, porque a veces quedan servidumbres de paso como elementos comunes, o en los sistemas de unidades complementarias se establece una servidumbre de paso en beneficio de otras unidades complementarias.

Sra. de RODRÍGUEZ<sup>414</sup>.- Muchas veces ocurre en Córdoba que uno de los locales de la planta baja se alquila y queda de propiedad del consorcio. En la matrícula, ¿hay que poner las ochenta personas que integran el consorcio como titulares de esa unidad? ¿No queda otro remedio?

Esc. FONTBONA.- Es una unidad en condominio.

Dr. SCOTTI<sup>415</sup>.- Si es condominio, fatalmente tiene que tener todos los titulares.

Esc. EIZMENDI.- Entonces, ¿todo otro antecedente del reglamento no queda nada en el Registro?

Dr. SCOTTI.- Queda la documentación básica. La documentación que respalda al folio queda a los efectos de cualquier acto.

Esc. COMALERAS<sup>416</sup>.- Iba a proponer que en el día de mañana se hablara un poco de la propiedad horizontal en el folio.

Dr. SCOTTI.- Esta tarde podemos ver los legajos de propiedad horizontal, para tener una idea.

Damos por terminada esta sesión de estudio. - Es la hora 12 y 55.-

---

<sup>412</sup> Lucía EIZMENDI: representante del Registro General de la Provincia de Córdoba.

<sup>413</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

<sup>414</sup> Susana RODRÍGUEZ: Representante del Registro General de la provincia de Córdoba.

<sup>415</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>416</sup> Federico COMALERAS: Director General del Notariado, Registros y Archivos de la provincia de Entre Ríos.

## CUARTO PLENARIO VERSIÓN TAQUIGRÁFICA

En la ciudad de Buenos Aires, en la sede del Colegio de Escribanos, a treinta días del mes de agosto de 1968, a la hora 16:

Esc. GARCÍA CONI<sup>417</sup>.- Con quórum suficiente, declaro abierta la sesión plenaria.

Según la versión taquigráfica, que ha sido distribuida, en el último plenario, a propuesta del escribano Fontbona, se había determinado que los señores Montero, Cornejo y Ghiara se incorporasen a la comisión asesora que se va a pronunciar sobre los plazos<sup>418</sup>.

Deseo saber si ya han tomado contacto con la misma y se ha procedido a formular el despacho.

Esc. GUARNERIO<sup>419</sup>.- El que trajo la inquietud, en cierta forma, del problema de los plazos, fue mi delegación.

Yo que asistí al debate que hubo respecto de los plazos, veo que el problema no digo que sea un poco intrincado, pero puede traer una cierta división de los directores del interior.

Por otra parte, la cuestión es un poco compleja, por lo que voy a mocionar en el sentido de que el tema de los plazos sea llevado como un punto a tratar en la VI Reunión de Directores de Registro, porque hay poco tiempo ya que esta noche termina esta V Reunión, y debemos tratar temas importantes como es el de la calificación y otros.

Tendríamos todo un año por delante para que el Instituto estudie, y podríamos entrar en contacto las delegaciones del interior para aunar criterios. En fin, propongo que este punto se considere en la VI Reunión.

---

<sup>417</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>418</sup> Véase el Tercer Plenario, in fine.

<sup>419</sup> Luis GUARNERIO DE PIOGGIO: Director del Registro de la Propiedad de la provincia del Neuquén.

Dr. SCOTTI<sup>420</sup>.- Estimo que las discrepancias que existieron anteaayer han sido salvadas con el tiempo y la meditación, por lo que creo que ya no existen.

Si bien no en forma de comisión, hemos conversado sobre este punto. Estimamos, por lo menos yo personalmente, que mi postura anterior era una pretensión, que tiene que ser considerada en el caso necesario. Podría resumirse esto de la siguiente manera: Primero, es recomendable dentro de esa división de los plazos que se había hecho, entre sustantivos y formales, que las provincias procuren mantener los de la ley y no hagan uso de la facultad que les da el [artículo 43](#) en ese aspecto. Segundo, que por medio del Instituto, se realice el estudio de la modificación legal que corresponda hacer en esta materia, para evitar las contradicciones que existen en los [artículos 43](#) y [45](#), y así lo haga saber después a la Secretaría de Justicia, para obtener la modificación de la ley.

Sobre estas bases, creo que no habría problemas y no esperaríamos un año, lapso en el que se pueden producir una cantidad de pleitos. Si así puede marchar, podría hacer una moción en ese sentido.

Esc. GARCÍA CONI<sup>421</sup>.- ¿El señor delegado la hace a título propio?

Dr. SCOTTI.- Así es.

Esc. GARCÍA CONI.- De todas maneras, la dirección del debate advierte un asentimiento general con el temperamento propuesto por el doctor Scotti.

–Asentimiento.

Esc. COMALERAS<sup>422</sup>.- Precisamente yo había hecho hincapié en ese asunto, y en conversaciones con el doctor Scotti estábamos de acuerdo en ese temperamento. También yo estoy con que se haga una petición en el sentido de que las provincias traten de adaptarse, dentro de sus posibilidades, a los plazos fijados por la ley nacional, y en ese entendimiento también comprometo de mí el realizar toda la gestión necesaria para que se lleve a cabo.

---

<sup>420</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>421</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>422</sup> Federico COMALERAS: Director General del Notariado, Registros y Archivos de la provincia de Entre Ríos.

Esc. CATELLI<sup>423</sup>.- Vale decir que quedaría sin efecto el dictamen de la comisión, que no sería necesario que se pronunciara.

Dr. SCOTTI<sup>424</sup>.- Evidentemente, se tendrá que redactarlo.

Esc. GARCÍA CONI<sup>425</sup>.- El cometido de esa comisión podría ser, precisamente, textualizar –digamos así– la ponencia que acaba de ser formulada. Esto podría traducirse en una recomendación.

Supongo que los miembros de esa comisión estarán de acuerdo en ser los encargados de redactarla.

Dr. SCOTTI.- No puedo saberlo, porque no se constituyó.

Esc. GARCÍA CONI.- Alguien tiene que buscar la fórmula que puede ser llevada como recomendación. Aun cuando la versión taquigráfica está recogiendo todo eso, se me ocurre que debe expresarse de una manera concisa, precisamente para ser destinada a la publicidad en general. Creo que alguien tomará esa iniciativa.

Esc. LÜTHY<sup>426</sup>.- Pienso que no tenemos un año por delante para resolver este problema, sino que estamos con sesenta días de atraso. Es imprescindible tener una opinión formada hoy aquí.

Esc. GARCÍA CONI.- Había prosperado ya la moción formulada por el doctor Scotti, que logró asentimiento, en el sentido de que esto quede como una expresión de deseos, de que las provincias no ejerciten de momento la atribución que les confiere el [artículo 43](#).

Esc. CORNEJO<sup>427</sup>.- Estoy de acuerdo, pero en vez de nombrar una comisión, yo pediría que el doctor Scotti simplemente redacte una recomendación en los términos en que se ha expresado, con lo cual abreviaremos el trámite.

---

<sup>423</sup> Carlos E. CATELLI: Director del Registro de la Propiedad, 2ª circunscripción, de la provincia de Santa Fe.

<sup>424</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>425</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>426</sup> Wolfram LÜTHY: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.

<sup>427</sup> Américo CORNEJO: Director del Registro de la Propiedad de la provincia de Salta.

Dr. SCOTTI<sup>428</sup>.- El señor delegado sabe que tengo que atender muchas ocupaciones. Pero, de cualquier manera me comprometo a hacer esa tarea en algún momento que tenga disponible.

Esc. GARCÍA CONI<sup>429</sup>.- Entonces, queda designado para esa tarea el doctor Scotti, quien ha demostrado que puede deponer sus puntos de vista, porque, naturalmente, en esta materia no se puede subjetivar. Estamos seguros que hallará la fórmula que exprese el pensamiento de esta Asamblea.

Como todos tienen la versión taquigráfica en su poder, les invito a que prosigamos con el tratamiento de estas cuestiones, para arribar a otras conclusiones. Se había llegado a tratar el punto 5, sobre “Inscripciones y anotaciones. Clases: rectificaciones, cancelaciones, caducidades. Procedimiento inscriptorio”. El relator de este tema fue el doctor Falbo. La Asamblea decidirá si proseguimos con esta materia o si pasamos al punto siguiente.

Esc. GÓMEZ CROVETTO<sup>430</sup>.- ¿En qué tema podríamos considerar el [artículo 41](#)?

Esc. GARCÍA CONI.- Correspondería precisamente a “Inscripciones y anotaciones”, desde el momento que el artículo expresa que no hay obstáculo a que éstas sean inmediatas. De manera que ésta sería la oportunidad de su tratamiento.

Esc. GÓMEZ CROVETTO.- En este tema, pienso que una cosa son las atribuciones del registrador y otras las obligaciones legales del escribano. Por lo menos de acuerdo con las normas de mi Provincia, el escribano tiene la obligación legal de obtener, previamente al otorgamiento del acto, lo que se llama el juego de certificados. Esa obligación del escribano no significa que el registrador pueda exigir, para inscribir el título, dicho juego de certificados. Ni siquiera puede hacerle una anotación provisional, a expensas de que luego traiga el juego de certificados.

Pero tengo dudas con respecto a lo que se denomina tasa de inscripción; si es necesario o no exhibir la constancia de pago de esa tasa desde el momento de la presentación del título al registro. Yo pienso que sí, que en cierta forma sería exigible,

---

<sup>428</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>429</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>430</sup> Luis Julio Horacio GÓMEZ CROVETTO: Representante del Colegio de Escribanos de la provincia de San Juan.

puesto que la tasa es la contraprestación por ese servicio que está prestando el Estado. Así que creo que debería ser obligación de los escribanos adjuntar la boleta de depósito o las estampillas, según lo que se exija en cada provincia.

Esc. GARCÍA CONI<sup>431</sup>.- Es decir, que el señor delegado sostiene que la norma del [artículo 41](#) no es óbice para que el registro cobre la prestación de sus servicios antes de prestarlos.

Esc. CALANDRA<sup>432</sup>.- El [artículo 41](#) es claro en el sentido de que no se puede restringir o limitar la inmediata inscripción de los títulos en el registro mediante normas de carácter administrativo o tributario. A la ley lo que le interesa es que el documento que va a llevar la realidad extrarregistral al registro se presente cuanto antes, que haya inmediatez. Entonces, la norma fiscal o administrativa no puede de ninguna manera detener esa inscripción, porque al mismo Estado le interesa.

Habría, entonces, dos soluciones frente a esa situación. Una de ellas es que el registro inscriba provisionalmente, hasta tanto se cumplan las demás leyes cuya observancia también tiene por obligación fiscalizar. La otra solución sería inscribir definitivamente, pero ejercer un derecho de retención del documento para entregarlo una vez se compruebe el cumplimiento de esas leyes. Porque el juego de la ley es que el título llegue cuanto antes al Registro.

Esc. IBARBIDE<sup>433</sup>.- En este tema hay que analizar los efectos de la registración provisional, cuando no se ha superado la valla que significan las disposiciones administrativas o fiscales en el plazo de tal tipo de registración.

Además, hay que considerar el ejercicio del derecho de retención. Este tipo de prestación de un servicio público no autorizaría la retención, si bien la actividad de la administración debe ser reglada. ¿De dónde nacería esa facultad, máxime cuando la ley dice que el instrumento pasible de observación debe ser devuelto en los treinta días?

Esta es una forma de dejar planteado el problema.

Esc. CALANDRA.- Yo he dado dos clases de soluciones.

---

<sup>431</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>432</sup> Ernesto CALANDRA: Representante del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.

<sup>433</sup> Francisco M. IBARBIDE: Director del Registro de la Propiedad de la provincia de La Pampa.

De acuerdo con la [Ley 17.801](#), todavía no existen leyes locales, es decir que no se han sancionado nuevas leyes locales que se adecuen a la ley nacional. Por lo tanto, esas leyes pueden contemplar la solución del problema. Es una cuestión, pues, que quedaría sujeta a la determinación del legislador en su oportunidad.

Esc. IBARBIDE<sup>434</sup>.- La [Ley 17.801](#) compatibiliza algunos plazos. Que algunos plazos relativos a las certificaciones como así también a la oponibilidad de derechos deben ser regulados como instrumento público para todo el país, estamos de acuerdo. Pero la ley ha permitido compatibilizar sus plazos con los de las provincias.

Yo dispongo de un plazo de treinta días. Después de ese plazo, cuando el responsable no ha oblado los impuestos, ¿el título lo registro definitivamente o lo desecho?

Esc. GARCÍA CONI<sup>435</sup>.- Para encauzar el debate, sugeriríamos que la Asamblea se pronuncie sobre el alcance de la expresión “inmediata inscripción”. Es decir, si la ley ha querido referirse a que la misma es provisoria o definitiva.

Esc. CATELLI<sup>436</sup>.- Pienso que el problema se ha sacado del curso en que lo presentó el colega de San Juan.

El problema lo tenemos para saber cómo se hace efectiva la tasa de inscripción. En cuanto al cumplimiento de las demás obligaciones tributarias o administrativas, no hacen al juego de esta cuestión.

Dr. KRICHMAR<sup>437</sup>.- Referente a la pregunta que se formuló, en relación a lo que expresó el escribano Calandra, debo decir que no entiendo bien la disposición del [artículo 41](#).

Supongamos que deba recibir una declaratoria de herederos y no tenga ni un centavo para el formulario. Las normas tributarias pueden pedirme doscientos mil, cuatrocientos mil o quinientos mil pesos, pero no dispongo de esa suma. Conforme al [artículo 41](#), no me pueden impedir la inscripción.

¿Qué sentido, pues, tiene el [artículo 41](#), si no dispongo de dinero para pagar el formulario y la estampilla fiscal correspondiente? No me van a inscribir el documento,

---

<sup>434</sup> Francisco M. IBARBIDE: Director del Registro de la Propiedad de la provincia de La Pampa.

<sup>435</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>436</sup> Carlos E. CATELLI: Director del Registro de la Propiedad, 2ª circunscripción, de la provincia de Santa Fe.

<sup>437</sup> Francisco KRICHMAR: representante de la Secretaría de Estado de Gobierno de la Nación.

sin duda; pero la ley dice que no se puede restringir ni limitar la inmediata inscripción de los títulos.

Quisiera que el escribano Calandra aclare esta interpretación.

Esc. CALANDRA<sup>438</sup>.- No creo que una disposición como la del [artículo 41](#) nos permita presentar el trámite sin cumplir con lo que es, precisamente, lo más elemental.

Si usted lo va a presentar en papel simple porque no tiene cómo comprar papel romaní, no puede ignorar que hay normas administrativas que así lo fijan. No creo que la discusión tenga que derivarse a ese terreno...

Dr. KRICHMAR<sup>439</sup>.- Pero la tasa hay que abonarla.

Esc. CALANDRA.- Personalmente entiendo que el Registro no va a tener ningún inconveniente en recibirlo e inscribirlo, para luego exigir el pago de la tasa. De todas maneras, hay un inmueble que va a responder en último término.

Esc. LÜTHY<sup>440</sup>.- El [artículo 41](#) tiene la intención de asegurar a los intereses jurídicos de los contratantes de una prioridad sobre las necesidades fiscales del Estado, así como los requerimientos administrativos. Evidentemente, éste es el fin de la disposición de marras, al decir claramente, sin ninguna duda, que debe asegurarse la inmediata inscripción de los títulos.

Pretender su aplicación lisa y llana, nos llevaría a entrar en colisión con disposiciones locales, las cuales, en algunos casos, implicarían poderes no delegados al Estado nacional.

Pienso, entonces, que necesitamos lograr en cada ámbito que las legislaciones se adapten a esta necesidad que el Estado nacional considera primordial: el respeto a los intereses jurídicos de los contratantes sobre los intereses fiscales.

¡Tantas escrituras se inscriben directamente en la provincia de Buenos Aires, sin pago previo ni justificación de impuestos fiscales! Creo que en Santa Fe sucede lo mismo, y también en otras provincias. Vale decir, que no es un problema que existe en todo el país.

Mientras tanto se adecua la legislación local, podemos recurrir a la inscripción provisoria, pero considerando que hay un plazo inmediato para la situación...

---

<sup>438</sup> Ernesto CALANDRA: Representante del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.

<sup>439</sup> Francisco KRICHMAR: representante de la Secretaría de Estado de Gobierno de la Nación.

<sup>440</sup> Wolfram LÜTHY: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.

Esc. GUARNERIO<sup>441</sup>.- ¿En qué casos, por ejemplo?

Esc. LÜTHY<sup>442</sup>.- No le vamos a pedir al Estado un plazo determinado para cada situación.

Esc. GUARNERIO.- En nuestra provincia, la ley es terminante en el caso del escribano que viene con el título y pide su inscripción.

Esc. LÜTHY.- La ley registral establece que cuando faltan requisitos formales, se hace una inscripción provisoria...

Esc. FONTBONA<sup>443</sup>.- Si me permiten, quiero formular una moción de orden.

Tengo conocimiento que el Instituto ha depositado una ponencia esclarecedora del [artículo 41](#).

La moción de orden que formule es que el debate se postergue por unos minutos para que, previamente, se dé lectura de la ponencia. De lo contrario estaríamos anticipando un debate que ha de tener lugar luego. Se trata de una ponencia esclarecedora en que el Instituto propone un temperamento a la Reunión, a la vez que pretende hacer suyo un dictamen que produjo el Director del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital, en una consulta que realizó un colega del interior.

Esc. GARCÍA CONI<sup>444</sup>.- Quiero manifestarle al escribano Fontbona que, [reglamentariamente](#), la que formula no puede ser [moción de orden](#). A lo sumo, revestiría el carácter de recomendación para que la asamblea no siga desgastándose –diría– en la discusión anticipada del tema.

Esc. FONTBONA.- Sería una moción de orden de suspender transitoriamente el debate.

Esc. GARCÍA CONI.- Tendría que ser por vía de cierre del debate, pero no creo que sea necesario llegar a ello. ¿El escribano Fontbona propone que se cierre el debate?

Esc. FONTBONA.- Se trata de un pedido de postergación, porque luego se hará un debate integral sobre la ponencia, que creo es esclarecedora.

---

<sup>441</sup> Luis GUARNERIO DE PIOGGIO: Director del Registro de la Propiedad de la provincia del Neuquén.

<sup>442</sup> Wolfram LÜTHY: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.

<sup>443</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

<sup>444</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

Esc. LÜTHY<sup>445</sup>.- Si me permite contestar antes la pregunta formulada por el señor Krichmar, quiero decir que varias legislaciones reconocen esa situación.

Esc. GARCÍA CONI<sup>446</sup>.- Discúlpeme, escribano Lüthy, pero si se opta por la propuesta del escribano Fontbona, es obvio seguir refiriéndose al tema. Lo que digo sería valedero para las demás personas que se anotaron para usar de la palabra.

Esc. LÜTHY.- He terminado, señor director del debate.

Esc. GARCÍA CONI.- Se había resuelto dedicar este último plenario preferentemente a la aclaración de las dudas surgidas a los señores directores en el curso de las deliberaciones. Se ha pedido que se anticipe la lectura del proyecto de resolución relacionado con el [artículo 41](#).

Esc. CATELLI<sup>447</sup>.- Sugiero que así se haga. En esa forma se ordenaría el debate.

–Asentimiento.

Esc. GARCÍA CONI.- Habiendo asentimiento, por Secretaría se va a dar lectura del proyecto de recomendación referido.

Esc. BARBERO<sup>448</sup>.- El proyecto dice así: *“Los Directores de los Registros de la Propiedad Inmueble de la República, congregados en su V Reunión Nacional, convocada por el Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, con el auspicio de la Secretaría de Estado de Justicia de la Nación, en sus caracteres de funcionarios del Estado, integrantes de la administración pública de sus respectivas jurisdicciones, ante la información dada por algunos de los señores Directores, en el sentido de que han tenido casos en los que los interesados han interpretado el [artículo 41](#) de la [Ley nacional 17.801](#), como que los exime del deber de cumplir con toda obligación de carácter administrativo o tributario y, en consecuencia, han pretendido la inscripción de documentos registrables al margen de toda regulación contenida en leyes que revisten tal carácter,*

---

<sup>445</sup> Wolfram LÜTHY: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.

<sup>446</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>447</sup> Carlos E. CATELLI: Director del Registro de la Propiedad, 2ª circunscripción, de la provincia de Santa Fe.

<sup>448</sup> Aldo BARBERO: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina y secretario de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

*DECLARAN: Que el citado texto de la [Ley 17.801](#) debe ser interpretado y aplicado de acuerdo a su finalidad que es la de permitir la inmediata presentación de los documentos registrables sin que se perjudique el derecho de rango o posición registral del interesado pero, de ninguna manera, derogar o impedir los efectos de esas leyes.*

*Que en consecuencia, dichos documentos deben instrumentarse de conformidad a las leyes vigentes, tanto en cuanto se refieren a las formas y solemnidades propias del negocio o acto jurídico que contienen, como a los que se refieren a la utilización del sellado de actuación que en cada caso corresponda.*

*Que, a su vez, una vez inscriptos estos documentos, sólo podrán ser retirados por los interesados cuanto justifiquen en legal forma haber dado cumplimiento a las disposiciones de las leyes administrativas y fiscales pertinentes.*

*Eventualmente podrían inscribirse provisionalmente hasta haberse asegurado el pago de los impuestos y tasas correspondientes. En tal sentido, la Reunión hace suyo el informe del Director del Registro de la Capital Federal a su colega de Neuquén, efectuado el 23 de julio de 1968, que se agrega a la presente como anexo.”*

El informe del Director del Registro de la Capital dice así: “El [artículo 41](#) de la [Ley 17.801](#) tiene como antecedentes la resolución adoptada por la [Jornada Notarial del Río Uruguay](#)<sup>449</sup> (Comisión en lo registral (Véase: III Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad. U.N.A. La Plata 1967, pág. 261), la [declaración 5ª](#) efectuada por la I Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad (véase la publicación antes citada, pág. 263) y la [resolución \(tema 3º\)](#) de la IV Reunión (véase Boletín de la U.N.A., año II n° 12, pág. 5).

*Esta última resolución dice:*

**INCIDENCIAS DE CARÁCTER ADMINISTRATIVO Y FISCAL QUE  
PERTURBAN LA FUNCIÓN ESPECÍFICA DEL REGISTRO.**

*Considerando:*

*Que es necesario preservar la pureza de la actividad registral, librándola de las incidencias de carácter tributario o administrativo que perturban su funcionamiento;*

*Que en tal sentido la IV Reunión de Directores de Registros de la Propiedad,  
declara:*

---

<sup>449</sup> Revista notarial, N° 761, jul.-ago. de 1965, p. 1.143

a) Que las normas de índole tributaria o administrativa no deben impedir o entorpecer la función específica de los Registros de la Propiedad Inmueble, subordinándolas a sus exigencias, sin perjuicio de que la administración adopte las medidas legales necesarias para lograr la percepción regular de los tributos.

b) Que mientras esto no ocurra, sea reglada la anotación o inscripción provisional de los documentos registrales, desde su presentación, produciendo sus efectos de conformidad a su naturaleza.

El [artículo 41](#) no pretende introducir, en ámbito local, normas que permitan el acceso de documentos al Registro por los que no se hayan satisfechos los impuestos y tasas pertinentes, sino que obliga a la modificación paulatina de las reglamentaciones locales que pueden interferir en la inmediata obtención de las prioridades registrales. De donde se dirige, más que al pago de los impuestos y tasas, al control o visación del cumplimiento de la obligación fiscal como requisito previo a la inscripción. De cualquier manera, ya sea por falta de pago de los tributos o por carencia de la aprobación o verificación de los mismos, la [Ley 17.801](#) da los remedios legales pertinentes al normar sobre inscripciones o anotaciones provisionales ([artículos 8°](#), [9°](#), [18 inc. b](#), [33](#) y concordantes).

Desde otro punto de vista, es necesario señalar que los señores escribanos deben actuar con prudencia ante la conquista lograda con la inclusión del [artículo 41](#) y promover las reformas de la legislación local que permitan adaptarla a este precepto antes de presionar para su aplicación lisa y llana. La [Ley 17.801](#) trae otras mejoras de igual o mayor jerarquía que los señores profesionales pueden utilizar en beneficio de la seguridad jurídica y celeridad en el trámite de los negocios inmobiliarios, sin apurar este importante aspecto de la ley.

Es indudable que los títulos deben ser presentados al Registro dentro de los siguientes plazos:

Para los derechos reales con excepción de la hipoteca: dentro de los cuarenta y cinco días.

Para las hipotecas: dentro del plazo establecido por el [artículo 3137](#) y concordantes del [Código Civil](#).

Esta obligación es bajo responsabilidad del funcionario autorizante y su incumplimiento trae aparejado la pérdida de la prioridad frente a los terceros ([artículo 2505](#) del [Código Civil](#)) que hubieran inscripto derechos que impidan la registración del título que se pretende inscribir ([artículo 17 Ley 17.801](#)).

*Pero, también, resulta evidente que dentro de esos plazos es perfectamente factible abonar los impuestos y tasas, más cuando generalmente las leyes fiscales imponen que estos sean pagados dentro de términos menores. El problema más agudo se encuentra en el proceso de verificación de esos pagos. Este inconveniente ha quedado superado en Capital Federal y en Provincia de Buenos Aires (le acompaño copia de la resolución) y los títulos ingresan sin dificultad.*

*De cualquier manera, cuando se justifiquen situaciones de imposibilidad extrema, debe utilizarse el sistema de inscribir provisoriamente”.*

Esc. GARCÍA CONI<sup>450</sup>.- Reglamentariamente para dar curso a esta propuesta debe ser hecha suya por algún director de Registro.

Esc. GHIARA<sup>451</sup>.- La hago mía.

Esc. GARCÍA CONI.- Está a consideración la propuesta.

Esc. GUARNERIO<sup>452</sup>.- Interpreto que el sentido de esa resolución es, como lo dijo el doctor Scotti, que los escribanos deben hacer la inscripción del título en el Registro a tambor batiente.

El problema que se plantea en algunas provincias como la mía es que tenemos leyes locales que van a modificarse y que establecen taxativamente que el título debe ser visado por Rentas antes de inscribirse en el Registro. Ha de transcurrir un tiempo antes de que se reformen las leyes locales. Pueden existir dos variantes: o la que se adopta en la Capital Federal, donde el escribano es agente de retención o la de la provincia de Buenos Aires. En ese lapso, ¿qué criterio adoptamos? Debemos evitar la corruptela que llegue un escribano, como en Salta, que no tiene papel sellado y tiene que inscribir un título.

Esc. GARCÍA CONI.- Aquí juega el principio de la jerarquía de las leyes en virtud de lo dispuesto por el [artículo 31](#) de la [Constitución](#), por la cual de ninguna manera tendrá preponderancia la norma local sobre el carácter general.

Dr. SCOTTI<sup>453</sup>.- Siguiendo la frase, diré que la ley nacional, mientras no sean resueltas localmente estas cosas, le da la solución de la inscripción provisional. Es por

---

<sup>450</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>451</sup> Conrado GHIARA: Director del Registro de la Propiedad, 1ª Circunscripción, de la provincia de Santa Fe.

<sup>452</sup> Luis GUARNERIO DE PIOGGIO: Director del Registro de la Propiedad de la provincia del Neuquén.

ello, que los escribanos tienen que ser cautos porque sino nos llenamos de inscripciones provisionales.

Ante un problema el Registro debe adoptar el sistema de la inscripción provisional y el escribano tendrá que resolver la cuestión dentro de los ciento ochenta días porque si no cae en una falla absoluta. Entiendo que eso es preferible al sistema de la retención de los títulos una vez inscriptos, lo que no está autorizado por la ley nacional y es posible que inscripto el derecho el interesado se olvide del testimonio. Lo mejor es la inscripción provisoria porque caduca y dentro de esos plazos tendrá que obtener la visación fiscal u obtener los elementos que requiere o si no fundar un pedido de prórroga de inscripción provisoria.

Esc. GUARNERIO<sup>454</sup>.- ¿En base a qué elementos?

Dr. SCOTTI.- A los que suministra la ley.

La experiencia de los primeros años se hizo sobre esta base. La verificación del sellado era previa a la inscripción y en la provincia de Buenos Aires esto podía durar tres días o tres años. Es un fenómeno muy común. Entonces, exigimos la presentación, en cumplimiento de la ley, al registro. Inscribimos dentro de los cuarenta y cinco días, había así inscripción provisoria pero quedaban ciento ochenta días sin visar. Cuando algunas de estas visaciones tardaban más de lo prudente el escribano venía con un certificado de la Dirección de Rentas diciendo que su título estaba atrasado en visación. Eso obligó a cambiar el sistema.

Esc. GARCÍA CONI<sup>455</sup>.- Quiero recordar a la Asamblea que hay un proyecto de declaración muy concreto acerca del cual deben pronunciarse en la medida en que les parezca que esto satisface el fin perseguido.

Esc. VÉLEZ FUNES<sup>456</sup>.- Observo un solo inconveniente y es que la interpretación de la inscripción provisoria se hace forzando un tanto lo que señala la ley.

---

<sup>453</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>454</sup> Luis GUARNERIO DE PIOGGIO: Director del Registro de la Propiedad de la provincia del Neuquén.

<sup>455</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>456</sup> Ignacio VÉLEZ FUNES: Director del Registro General de la provincia de Córdoba.

La ley se refiere a la inmediata inscripción de los títulos en el Registro. Como un anhelo y una posible solución al problema ha de ser el más acertado.

Dr. SCOTTI<sup>457</sup>.- Lo digo como una solución de emergencia.

Esc. FONTBONA<sup>458</sup>.- ¿Por qué no se lee nuevamente la ponencia?

Esc. CORNEJO<sup>459</sup>.- El doctor Lezana me explicó el alcance de ese artículo. Entiendo que previamente a la lectura de la ponencia, podríamos oír la opinión del doctor Lezana.

Dr. LEZANA<sup>460</sup>.- Con mucho gusto.

La interpretación que yo le daba a este [artículo 41](#) es la siguiente: Que no se pueden poner trabas con carácter burocrático o administrativo a las inscripciones después de otorgado el documento que debe presentarse al Registro para su inscripción.

En una palabra, si se trata por ejemplo de una escritura pública y la ley dice que no podrá otorgarse la misma sin que haya un certificado de registro, si no se pagan antes tales o cuales impuestos, son trabas si así se las quiere llamar, opuestas al otorgamiento de la escritura, no de la inscripción. El Registro cuando se le presente una escritura en la que se señale que no se han pagado los impuestos, dirá: Del simple examen de las formas extrínsecas de esta escritura surge que el documento es defectuoso porque no ha cumplido con los requisitos necesarios para que se otorgue la escritura. Lo que no se puede oponer son trabas posteriores al otorgamiento del documento que se deba inscribir.

El registrador tiene el derecho de observar los requisitos que haya que cumplir antes y que no se cumplen, lo mismo que observaría el hecho de que la escritura no está en el protocolo o cualquiera de las dificultades de orden administrativo o fiscales anteriores al otorgamiento del documento.

Esa es la explicación que he proporcionado al colega salteño.

Esc. VÉLEZ FUNES<sup>461</sup>.- ¿Usted quiere decir que solamente podrán observarse las anteriores a la entrada al Registro?

---

<sup>457</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>458</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

<sup>459</sup> Américo CORNEJO: Director del Registro de la Propiedad de la provincia de Salta.

<sup>460</sup> Julio I. LEZANA: Miembro de la Universidad Nacional de Buenos Aires.

Dr. LEZANA<sup>462</sup>.- No, al otorgamiento del documento. Nadie dice que no pueda cobrarse una tasa. Y se le dice: Si quiere que le haga este servicio, que me lo pague.

Esc. FONTBONA<sup>463</sup>.- ¿Me permite una interrupción?

Hay casos corrientes de excepción, como las adquisiciones que realiza el cuerpo diplomático, es decir, las naciones extranjeras reconocidas por nuestro país, las que en el momento de darse entrada al título solicitan su reserva porque están tramitando exenciones de tasas fiscales. Acontece muy comúnmente en la Capital Federal y en la provincia de Buenos Aires. En esos casos el Registro tiene que dar entrada al título, porque lo que quiere el [artículo 41](#) es que no se pierda la prioridad. Si no se paga la tasa el Registro tendrá que aclararlo.

Reitero que eso ocurre con las naciones extranjeras que mantienen relaciones amistosas con la Argentina así como tratos de reciprocidad, obligando a la intervención del Ministerio de Relaciones Exteriores, de la Municipalidad y de otros organismos. Justamente en este momento tenemos la situación de una nación americana que ha adquirido un inmueble valioso y no ha pagado la tasa de inscripción. Entonces, el escribano entra el título en la conciencia de que queda en suspenso la consideración hasta tanto se resuelva el problema de la tasa, pero ha ganado la prioridad. Eso es lo que quiere la ley.

Dr. LEZANA.- Tratándose de casos excepcionales que entran dentro del derecho internacional, la excepción se justifica perfectamente. Observe que la ley anterior ya contenía un artículo que decía que hasta tanto no se pagara correctamente la tasa no podría hacerse valer la prioridad.

Para mí no se trata de una traba a la inscripción, sino que se pide que se pague la tasa de inscripción.

Concretando, mi opinión era que ese artículo se refiere a los trámites posteriores al otorgamiento del documento. Antes del otorgamiento podrán ponerse todas las trabas administrativas o fiscales que se quiera siempre que sea conveniente ponerlas; esa es una cuestión de práctica legislativa, pero creo que el artículo se refiere a las trabas surgidas posteriormente a la confección del documento. Esa es la interpretación que le había dado al colega salteño.

---

<sup>461</sup> Ignacio VÉLEZ FUNES: Director del Registro General de la provincia de Córdoba.

<sup>462</sup> Julio I. LEZANA: Miembro de la Universidad Nacional de Buenos Aires.

<sup>463</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

Esc. GARCÍA CONI<sup>464</sup>.- Se había propuesto que se procediera a dar nuevamente lectura al proyecto de resolución.

Por Secretaría se volverá a leer.

–Se lee.

Dr. SCOTTI<sup>465</sup>.- Me parece que dentro de esa resolución está perfectamente contenido lo que decía el colega Lezana. No se trata del problema registral. Si el notario tiene obligaciones fiscales o administrativas que cumplir para la instrumentación del documento, es un problema de él y no del Registro. No se trata de poner un escollo al instrumento inscribible, porque el proceso de instrumentación no nos da un documento inscribible. Desde ahí hasta la inscripción es donde no debe haber escollos; pero aun así no se le exime de las obligaciones que pudiera tener el notario. Esas obligaciones no traban al Registro, como serían aquellas que puede anteponer el interesado para obtener la inscripción. Si a mí me dicen, a las diez de la mañana, que tengo que traer una estampilla de diez centavos, y el banco y el Registro están abiertos, eso no constituye un escollo. Ayer les planteaba el problema para el caso de que eso sucediera en día domingo, porque entonces sí constituiría un escollo tal exigencia.

Hay ciertas situaciones que se analizarían; pero no podemos llegar al extremo de decir que no se paga porque el [artículo 41](#) dice que no se debe pagar. Decía que no hay que poner vallas delante del registro a los documentos que están bien instrumentados. Para mí ese es el concepto y las salidas son dos y tienen que ser manejadas con toda cautela por parte del interesado y del registrador.

Esc. GARCÍA CONI.- Señor presidente<sup>466</sup> de la asamblea: además del cargo de director de debates represento al Colegio de la provincia de Buenos Aires. En consecuencia, le ruego me excuse un momento en mi función porque deseo decir algo en nombre de mi colegio.

–Asentimiento.

---

<sup>464</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>465</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>466</sup> Dr. Edgardo Augusto Scotti.

Esc. GARCÍA CONI<sup>467</sup>.- Uno de los párrafos leídos por Secretaría puede de alguna manera significar un retroceso con respecto a lo logrado por la provincia de Buenos Aires y pienso que también en la Capital Federal. Es la parte que dice “*a su vez, inscriptos estos documentos, sólo podrán ser retirados por los interesados cuando justifiquen en legal forma haber dado cumplimiento a las leyes fiscales y administrativas pertinentes*”.

En la provincia de Buenos Aires no cabe tal retención; en ningún momento se exige al escribano la justificación a posteriori del cumplimiento de esas normas. Eso queda referido a la responsabilidad del notario. Esto, que tiene carácter de recomendación, podría de alguna manera conspirar contra esa conquista lograda en la provincia de Buenos Aires. En ese aspecto formulo la oposición del Colegio que represento que, por supuesto, tiene voz pero no voto en este debate.

Prosiguiendo con mi función de director del debate, manifiesto que continúa abierta la lista de oradores. Queda anotado el escribano Calandra.

Se entiende que la lista de oradores es para seguir la consideración de este tópico, que es la propuesta sobre interpretación y alcances del [artículo 41](#).

Dr. SCOTTI<sup>468</sup>.- Se me ocurre que es necesario retocar esto un poco más.

Esc. GARCÍA CONI.- ¿El doctor Scotti propone la vuelta a comisión?

Dr. SCOTTI.- Sí, señor. O encargarle esa tarea a la misma fuente.

Esc. GARCÍA CONI.- Tiene la palabra el señor Gómez Crovetto.

Esc. GÓMEZ CROVETTO<sup>469</sup>.- He venido a esta reunión en representación del Colegio de Escribanos de San Juan. Antes de viajar, en una asamblea extraordinaria en que se trató esta ley, nos pusimos de acuerdo en no llevar al Registro ninguno de los certificados. Lo único que presentaremos será el certificado de registro.

En la provincia de San Juan se nos exige como mínimo diez certificados: municipal, Dirección de Rentas, Vialidad, Obras Sanitarias, Consejo de Protección de la Producción Agrícola, Instituto de Previsión Social; además de tener plano de

---

<sup>467</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>468</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>469</sup> Luis Julio Horacio GÓMEZ CROVETTO: Representante del Colegio de Escribanos de la provincia de San Juan.

mensura aprobado y con una visación que esté dentro del año de vigencia, etc. Es decir, un cúmulo enorme de obligaciones administrativas y tributarias.

Yo creo que el espíritu de esta ley fue poner remedio a esa situación. No se trata de quitarnos obligaciones, porque una cosa es la obligación de escribano y otra la atribución del registrador. El registrador no tiene atribuciones para exigirnos la exhibición de todos esos elementos a fin de proceder a la inscripción del título. Pero yo, como escribano, tengo la obligación legal previa de tenerlos. Creo que son dos cosas distintas.

Ahora, la interpretación de que la inscripción puede hacerse provisionalmente, no tiene fundamento jurídico. El [artículo 41](#) no da lugar a hacer tal distinción. Por otra parte, veo que es cierto que se puede llegar a la exageración de ni siquiera querer pagar el sellado de actuación. Así que habría que formular moción en el sentido de que este artículo sea reformado y redactado en una forma más clara.

Esc. GUZMÁN<sup>470</sup>.- Aquí hay un enfrentamiento entre el bien común y los intereses de los particulares. Cómo se sustenta el Estado si no es a través de la percepción de tasas y contribuciones que el legislador establece. Esto surge de las legislaciones locales.

Yo entiendo que el [artículo 41](#) faculta a quien pretende inscribir un título a presentarlo en el Registro, sin rendir cuentas a nadie si ha cumplido con las tasas y contribuciones.

Entiendo también, como Director de Registro, que no tengo facultades para exigir la rendición de esas cuentas. Me veo aquí en un círculo vicioso aparente. En otro momento pienso que hay una salida bastante perjudicial para el bien común, porque mientras la legislación provincial establece a quien tiene un inmueble y quiere variar su estado jurídico a través de un instrumento público, la obligación de cumplir con esa legislación provincial, él puede, invocando el [artículo 2505](#) reformado en cuanto a la inscripción, presentarse a inscribir su título y no hay quien le pueda oponer reparos.

Creo, como el señor delegado de San Juan, que el [artículo 41](#) no tiene ninguna otra interpretación que no sea la que surge de su texto. Aquí está el error. Vamos a perjudicar al bien común, con el supuesto beneficio de asegurar los intereses de los particulares. Pienso que primero está el bien de la comunidad y después el propio. Mientras no se reforme el [artículo 41](#), yo aseguro que los Directores de Registros

---

<sup>470</sup> Javier C. GUZMÁN: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Tucumán.

vamos a tener problemas. Tendremos que recurrir a la vía jerárquica en busca de una solución. No veo otra salida.

Esc. VÉLEZ FUNES<sup>471</sup>.- Quiero que se tenga en cuenta cuando se redacte, una situación particular que se presenta en Córdoba y que no sé si se puede presentar también en Santa Fe. Se trata de un problema muy vinculado con el notariado: el de la Caja Notarial.

Actualmente se exige la visación con el cumplimiento de las leyes jubilatorias y de los honorarios notariales, en el momento de presentarse los títulos. De acuerdo con la forma en que todos interpretamos el [artículo 41](#), ese control dejaría de hacerse. La propuesta del doctor Scotti no contempla la posibilidad de que se perjudiquen los intereses de la Caja Notarial.

Por otra parte, el gobierno de la provincia de Córdoba no tiene interés en que, a posteriori de la escritura, la Dirección de Rentas realice controles, basándose en las minutas u otras comunicaciones que el Registro le pueda enviar, porque en la práctica eso conducirá a que se formen enormes cantidades de comunicaciones que se atenderán con permanente retraso. El Ministerio de Hacienda interpreta que, con el sistema electrónico que posee la provincia, está en condiciones de ubicar en forma inmediata a los deudores, para cobrarles por los medios legales correspondientes los tributos que adeuden.

Además, estoy en conocimiento que la ley de sellos que entraría a regir el año próximo, se va a hacer responsable al comprador de todos los impuestos y multas que correspondan abonar por los actos notariales y que no hubieran sido olvidados.

Esto es a los fines de que se aporte algo para una redacción más concreta del proyecto. Lo que más me preocupa es el aspecto notarial.

Interpreto, como el señor delegado de San Juan, y creo que así lo interpretamos todos, que no es atributo del Registro controlar la existencia de los certificados.

Esc. GARCÍA CONI<sup>472</sup>.- A su juicio, el [artículo 41](#) lo que ha hecho es relevar al registrador de la responsabilidad de vigilar que tenía, por normas locales.

---

<sup>471</sup> Ignacio VÉLEZ FUNES: Director del Registro General de la provincia de Córdoba.

<sup>472</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

Esc. VÉLEZ FUNES<sup>473</sup>.- En forma absoluta, y realmente es recibido por todos los registradores, en ese aspecto, como una bendición.

Esc. GARCÍA CONI<sup>474</sup>.- Vale decir que el señor director sustenta la posición de que esto debe ser reconsiderado. No sé si algún representante del Instituto de Derecho Registral que se encuentra en el recinto, recogería las insinuaciones que se han formulado, a los efectos de proceder a una reelaboración de esta propuesta.

Esc. GHIARA<sup>475</sup>.- La tomo yo, como miembro del Instituto.

Quisiera agregar que estoy en un todo de acuerdo en que se revea. Pero pienso, contestando a la alusión del representante del Registro de Córdoba, que en Santa Fe eso no se da; el problema de contralor de las tasas de la caja notarial las practica el colegio mismo. Eso no quita que en el registro se planteen una serie de problemas de carácter puramente impositivo fiscal, que allí distinguimos de dos maneras.

En lo que respecta a las escrituras públicas, no presentan problema, porque el mismo código fiscal establece la obligatoriedad para el escribano de llevar a la oficina de fiscalización, todos los comprobantes de pagos de impuestos y tasas dentro de los ciento ochenta días posteriores a la instrumentación del acto, con lo que nos releva a nosotros de la fiscalización de esos pagos.

Y en cuanto a la tasa notarial, nos la releva la inspección que periódicamente hace el Colegio de Escribanos.

No ocurre lo mismo con los expedientes que vienen de los distintos juzgados, es decir con las actuaciones jurisdiccionales, donde por no ir a la oficina de fiscalización, por estar exceptuadas de ese trámite, el Registro debe constituirse en fiscalizador, ya que la ley impositiva lo declara responsable solidario de los secretarios de juzgados y de los jueces.

Evidentemente, la provincia, en parte, se nutre con las imposiciones en los actos notariales y en los actos jurisdiccionales con respecto a los bienes inmuebles, con respecto a los derechos reales. Pero considero que, por sobre todo, debemos asegurar el libre ejercicio de los derechos que emanan del [Código Civil](#), de las leyes de fondo, e incluso de la [Constitución](#); que no podemos trabar ese libre ejercicio por

---

<sup>473</sup> Ignacio VÉLEZ FUNES: Director del Registro General de la provincia de Córdoba.

<sup>474</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>475</sup> Conrado GHIARA: Director del Registro de la Propiedad, 1ª Circunscripción, de la provincia de Santa Fe.

una simple disposición provincial, por una simple ley provincial en materia de fiscalización o de imposición.

Lo que sí me parece correcto es que el mismo estado provincial interesado en recaudar esos fondos que hacen a su economía, cree los organismos necesarios para que, sin interferir en la inscripción de los títulos o en la incorporación al Registro, no se evada el impuesto o las tasas a que todos estamos obligados a contribuir.

Para mí, eso sería lo ideal. En consecuencia, apoyo la posición del doctor Scotti, en el sentido de que vuelva a comisión para una nueva redacción.

Esc. FONTBONA<sup>476</sup>.- Creo, señor director del debate<sup>477</sup>, que aquí se está haciendo una cuestión de mera forma.

En el año 1923, cuando se inició la radio, se usaba la galena. En el año 1968 tenemos la radio con elementos estereofónicos. Los sistemas de previa recaudación me hacen recordar a la tropa y a la yegua madrina.

Señores: Está el ejemplo de la Capital Federal, que creo que en recaudación, por lo pronto de impuesto de sellos, debe representar por lo menos una media docena de provincias en esa materia. Sin embargo, la recaudación del impuesto de sellos en materia escrituraria, se realiza en forma extraña a la intervención del Registro. Hay agentes responsables, que somos los escribanos, que hacemos declaraciones juradas mensuales, que la Dirección General Impositiva nos verifica directamente en el protocolo.

Si no se pueden modificar las técnicas y los procesos de fiscalización, tendremos entonces que volver al régimen de la tropa, cuando hay camiones transportadores, cuando hay aeronaves jet que transportan ganado o que transportan elementos que antes se llevaban a pulso. Aquí estamos haciendo una discriminación importante, en tanto que vivimos en un mundo evolucionado.

Las leyes provinciales pueden ser adaptadas al bien común. Acá, en la Capital, el Registro no hace la fiscalización y sin embargo no creo que exista evasión fiscal en materia de sellos en escrituraciones.

¿Acaso hay evasión fiscal en el Poder Judicial con la declaración jurada en vez de poner la estampilla que se ponía antes en el propio expediente? Señores: es un problema de evolución técnica. Nosotros no podemos detenernos en el tiempo.

---

<sup>476</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

<sup>477</sup> Escribano Raúl R. García Coni.

Esc. GARCÍA CONI<sup>478</sup>.- De todos modos, solicitamos que aquellos que deseen formular alguna recomendación o alguna sugerencia vinculada con este proyecto de declaración, se aproximen a los miembros redactores.

Por Secretaría hemos recibido varios proyectos de declaración o recomendación, que se leerán a efectos de someterlos a consideración de la Asamblea.

Sr. SECRETARIO<sup>479</sup> (Barbero).- *“Declaración. Visto el auspicio que a esta V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad ha prestado la Secretaría de Estado de Justicia de la Nación, en sesión plenaria y por unanimidad de votos de las delegaciones presentes, declara su sincero reconocimiento por tan eficaz apoyo y agradece a su titular doctor Conrado J. Etchebarné (h.), Presidente Honorario de la Reunión, sus expresivas palabras pronunciadas en el acto inaugural, encomendando a la mesa directiva de la organización hacer llegar este voto al mismo mediante comunicación especial”.*

Esc. GARCÍA CONI.- Está a consideración el proyecto de declaración que por emanar también del Instituto de Derecho Registral, requiere la corroboración por algún director de Registro.

Esc. CORNEJO<sup>480</sup>.- Pido que se apruebe.

Esc. GARCÍA CONI.- El señor representante de Salta solicita la aprobación de este proyecto.

Si no hay oposición, se dará por aprobado,

–Se aprueba por unanimidad.

Sr SECRETARIO.- *“Proyecto de Resolución. Los Directores de Registro de la Propiedad Inmueble de la República, congregados en su V Reunión Nacional, convocada por el Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, con el auspicio de la Secretaría de Estado de Justicia de la Nación, expresan su beneplácito por la reciente sanción de la [Ley 17.801](#) de Registros de la Propiedad Inmueble, que responde a los anhelos que formularan en sus anteriores Reuniones, agradeciendo la comprensión que han demostrado las autoridades superiores de la*

---

<sup>478</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>479</sup> Aldo BARBERO: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina y secretario de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>480</sup> Américo CORNEJO: Director del Registro de la Propiedad de la provincia de Salta.

*Nación al legislar al respecto y solucionar en forma definitiva el conocido problema de la inconstitucionalidad que afectaba a la registración inmobiliaria*<sup>481</sup>.

Esc. GARCÍA CONI<sup>482</sup>.- Este proyecto de resolución también tiene origen en el Instituto de Derecho Registral.

Esc. GUARNERIO<sup>483</sup>.- La delegación de Neuquén lo hace suyo.

Esc. LÜTHY<sup>484</sup>.- Pienso que a esa declaración le haría falta un agregado aclarando que el Gobierno ha recogido el proyecto elaborado en la Reunión de Santa Fe.

Dr. LEZANA<sup>485</sup>.- Ese aspecto está suficientemente aclarado en los considerandos.

Esc. GARCÍA CONI.- Si hay asentimiento, se dará por aprobado el proyecto de resolución.

–Aprobado.

Sr. SECRETARIO<sup>486</sup> (Barbero).- El siguiente proyecto de recomendación originado en el Instituto de Derecho Registral dice así: “*Los Directores de Registros de la Propiedad Inmueble de la República, congregados en su V Reunión Nacional convocada por el Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, con el auspicio de la Secretaría de Estado de Justicia de la Nación, en consideración al texto y sentido de la [ley nacional número 17.801](#) y al indudable beneficio de carácter profesional y administrativo que de ello ha de resultar, declaran convenientes:*

*1) Que en los diversos Registros de la Propiedad Inmobiliaria del país, se tienda a tipificar de la manera más uniforme posible la siguiente documentación:*

*a) Las referidas a las peticiones que deban formularse al registro (por ejemplo: requiriendo certificación, inscripción de documentos, actuaciones de carácter administrativo, etc.);*

---

<sup>481</sup> V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968, Despacho N° 6, Resolución N° 1 [Ver texto](#).

<sup>482</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>483</sup> Luis GUARNERIO DE PIOGGIO: Director del Registro de la Propiedad de la provincia del Neuquén.

<sup>484</sup> Wolfram LÜTHY: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.

<sup>485</sup> Julio I. LEZANA: Miembro de la Universidad Nacional de Buenos Aires.

<sup>486</sup> Aldo BARBERO: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina y secretario de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

b) Los asientos que efectúe el registrador (por ejemplo: de matriculación, de inscripción, de cancelación, de certificación, etc.) y,

c) Las notas que se pongan en los documentos presentados.

2) Que esta tipificación en ningún caso podrá interferir en las características especiales o circunstancias particulares propias de las distintas jurisdicciones, sea que provengan de las modalidades de la contratación, o que resulten de las posibilidades materiales (técnicas y económicas) de cada Registro.

3) Que con el objeto de lograr esta uniformidad formal encomiendan al Instituto de Derecho Registral o al organismo que a estos fines se cree, proyecte la forma y el texto posible de dichos formularios de petición y actuación, asientos y notas del registro, de acuerdo a lo que resulta de las disposiciones pertinentes de la citada ley nacional<sup>487</sup>.

Esc. GARCÍA CONI<sup>488</sup>.- ¿Algún señor director de Registro apoya la ponencia?

Dr. SCOTTI<sup>489</sup>.- La delegación de la Provincia de Buenos Aires la apoya.

Esc. GARCÍA CONI.- Si hay asentimiento, se dará por aprobado el proyecto de recomendación.

–Aprobado.

Sr. SECRETARIO<sup>490</sup> (Barbero).- El siguiente proyecto de recomendación, originado en el Instituto de Derecho Registral, dice así:

*“La V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad, en consideración:*

*Al necesario desenvolvimiento técnico y orgánico que deben tener los Registros de la Propiedad Inmueble para responder satisfactoriamente al cumplimiento de sus fines específicos;*

---

<sup>487</sup> V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968, Despacho N° 1, Recomendación N° 1 [Ver texto](#).

<sup>488</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>489</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>490</sup> Aldo BARBERO: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina y secretario de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

*A la existencia de dificultades de carácter económico que impiden cumplir plenamente con los mismos como consecuencia de la limitación de los recursos que generalmente les asignan las leyes presupuestarias;*

*A la conveniencia que el servicio público que prestan sea satisfecho por quienes lo requieran y, a su vez, que se retribuya a éstos el mejor servicio posible y se les confiera la máxima seguridad en la preservación del valioso testimonio, patrimonio cuya conservación confían, por lo menos en parte, a estas Instituciones.*

*Que parece evidente que una de las formas como puede conseguirse la solución de estos problemas y la satisfacción de estos intereses es mediante la sanción, en las distintas jurisdicciones, de leyes semejantes a la número [17.050](#), de convenio de colaboración y asistencia técnica y financiera para reestructuración del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, cuya transcendencia y eficacia está comprobada puesto que ha permitido a dicho Registro un evidente adelanto en su técnica y organización.*

*Que ha tomado conocimiento de la recomendación que la Presidencia de la Nación ha hecho a los distintos Gobiernos de Provincias, para la adopción de leyes de semejante finalidad en beneficio de los organismos registrales de sus demarcaciones.*

*Por todo ello, DECLARAN:*

*La conveniencia y el interés que ha de resultar para el progreso y elevar la jerarquización de los Registros Públicos Inmobiliarios, que en las distintas jurisdicciones del país se estudie con la mayor urgencia, la posibilidad de legislar en forma semejante a lo vigente en la Capital Federal, interesando al efecto a las autoridades correspondientes de los gobiernos locales y a los representantes de los respectivos Colegios de Escribanos<sup>491</sup>.*

*Esc. BUFANO DE HERNÁNDEZ<sup>492</sup>.- La delegación de Mendoza hace suyo el proyecto.*

*Esc. GARCÍA CONI<sup>493</sup>.- Si no se formula oposición, se dará por aprobado el proyecto de recomendación.*

---

<sup>491</sup> V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968, Despacho N° 2, Recomendación N° 2 [Ver texto](#).

<sup>492</sup> Clara BUFANO DE HERNÁNDEZ: Directora de la Dirección de Registros Públicos de la provincia de Mendoza.

<sup>493</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la

–Aprobado.

Sr. SECRETARIO<sup>494</sup> (Barbero).- El siguiente proyecto de recomendación, originado en el Instituto de Derecho Registral, dice así:

*“La V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad, en consideración a:*

*Que la exigencia que impone la [Ley 17.801](#) a los distintos Registros inmobiliarios en materia de matriculación de inmuebles en la técnica del “folio real”, está subordinada a la previsión de su [artículo 44](#).*

*Que esa imposición implica en los aspectos formales una verdadera conversión del régimen operativo de los organismos y en particular de los asientos de inscripción y anotación que poseen en su documentación registral antecedente.*

*Que la operatividad respectiva debe ser encarada con un criterio científico.*

*Por tanto, RECOMIENDA:*

*A los Registros de la Propiedad Inmobiliaria de todas las provincias, encaren la reestructuración funcional de sus organismos y la aplicación del régimen normativo de la [Ley 17.801](#), sobre las siguientes bases:*

*a) Formulación de un estudio previo evaluativo de la situación existente, comprensivo del ámbito de su actuación en relación a locales, elementos de trabajo y personal afectado al servicio;*

*b) Diagramación de las etapas necesarias para el vuelco progresivo de las inscripciones de las fincas (parcelas o entidades registrables) que integran el patrimonio inmobiliario privado de cada demarcación territorial;*

*c) Fijación de las necesidades materiales y medios técnicos, en dicho programa, que cubra las etapas del proyecto;*

*d) Ponderación de las medidas de seguridad que permitan la optimización de los nuevos procesos, y*

*e) Implantación inmediata en sede de los Registros de cursos de capacitación del personal ejecutivo y agentes en materia de derecho y técnica registral y en*

---

Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>494</sup> Aldo BARBERO: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina y secretario de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

especial, del contenido y normas de la [Ley 17.801](#), en concordancia con las resoluciones tomadas en las [I](#) y [III](#) Reuniones Nacionales<sup>495</sup>.

Esc. GARCÍA CONI<sup>496</sup>.- El representante de Corrientes<sup>497</sup> hace suyo este despacho.

–Se aprueba.

Esc. CORNEJO<sup>498</sup>.- Quisiera agregar, simplemente, que estoy completamente de acuerdo pero me parece que se podría agregar, tal vez no como moción pero para que quede sentado –por lo menos, es mi intención– que este proceso requiere experiencia y son pocas las provincias que la tienen en esa transformación, no así Buenos Aires y Capital, que hace varios años que está en esto. La provincia de Salta, por lo menos, pide la colaboración de Buenos Aires y de la Capital Federal, en la medida que les sea posible, en cuanto a su asesoramiento técnico sobre sus experiencias e inconvenientes y, si fuera posible, que viajen a las provincias para ayudarnos en esta tarea que es bastante difícil.

Esc. GARCÍA CONI.- Por Secretaría se me informa que esa sugerencia ha sido receptada por otra resolución, que será leída luego.

Sr. SECRETARIO<sup>499</sup> (Barbero).- La siguiente resolución dice:

*“La V REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD, considerando:*

*Que el resultado de las deliberaciones habidas en el curso de sus sesiones plenarias tiene un contenido de especial beneficio para la aplicación de la [Ley 17.801](#) por parte de todos los organismos registrales locales.*

*Que las expresiones vertidas como los conceptos expresados tienen sentido orientador para la aplicación de dichas normas legales complementarias del [Código Civil](#).*

---

<sup>495</sup> V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968, Despacho N° 3, Recomendación N° 3 [Ver texto](#).

<sup>496</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>497</sup> Pascual RUSSO FIGUEREDO: Director del Registro de la Propiedad de la provincia de Corrientes.

<sup>498</sup> Américo CORNEJO: Director del Registro de la Propiedad de la provincia de Salta.

<sup>499</sup> Aldo BARBERO: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina y secretario de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

*Que resulta conveniente y oportuno que las conclusiones y resoluciones adoptadas tengan especial divulgación y sean inmediatamente conocidas por los Gobiernos de provincia.*

*Por tanto:*

**RECOMIENDA:**

*Al Instituto de Derecho Registral dependiente de la Universidad Notarial Argentina poner en conocimiento de los gobiernos provinciales los resultados logrados en esta V Reunión Nacional, a efectos de que se dé preferencia en la atención de las necesidades de los registros inmobiliarios de cada jurisdicción, para lograr la más armónica y eficaz aplicación de la [Ley 17.801](#), como el total apoyo a los organismos que están en estos momentos en franca aplicación de la técnica del “folio real”, a fin de que en el menor plazo posible concluyan las tareas iniciadas”<sup>500</sup>.*

Esc. LEVY DE SILVA<sup>501</sup>.- Hago mío el despacho.

Esc. GARCÍA CONI<sup>502</sup>.- En consideración la recomendación leída por Secretaría.

–Se aprueba.

Sr. SECRETARIO<sup>503</sup> (Barbero).- La siguiente recomendación, del mismo origen, dice:

*“La V Reunión Nacional de Directores de Registro de la Propiedad, en consideración a la necesaria reglamentación que debe efectuarse a algunos de los artículos de la [ley nacional N° 17.801](#), según resulta de su propio texto, con el objeto de procurar su mejor coordinación y aplicación en todo el país, y sin perjuicio de que estos se adecuen a la legislación, características y modalidades propias de cada jurisdicción, encomiendan al Instituto de Derecho Registral, dependiente de la Universidad Notarial Argentina, proyecte un modelo de dicha reglamentación de manera tal que pueda ser utilizado como base a tal fin.*

---

<sup>500</sup> V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968, Despacho N° 4, Recomendación N° 4 [Ver texto](#).

<sup>501</sup> Gloria LEVY DE SILVA, directora del Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia del Chaco.

<sup>502</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>503</sup> Aldo BARBERO: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina y secretario de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

*Asimismo, solicita a los organismos locales sometan a la brevedad posible las sugerencias que estimen oportunas con miras a su incorporación al referido reglamento uniforme<sup>504</sup>.*

Esc. GARCÍA CONI<sup>505</sup>.- ¿Alguien patrocina este proyecto?

Dr. BERUTTI<sup>506</sup>.- Buenos Aires patrocina el proyecto.

Esc. VÉLEZ FUNES<sup>507</sup>.- Pido la palabra, para oponerme al proyecto. Hay que dejar exclusivamente en manos de las provincias esa reglamentación, porque les corresponde únicamente a ellas.

Esc. GARCÍA CONI.- Queda abierto el debate, con el apoyo del proyecto por Buenos Aires y la oposición de Córdoba.

Esc. CATELLI<sup>508</sup>.- La recomendación se refiere a la reforma de la [Ley 17.801](#) y no a las reglamentaciones.

Esc. VÉLEZ FUNES.- Ha dicho que es a las reglamentaciones.

Esc. CORNEJO<sup>509</sup>.- Que se lea de nuevo. Una cosa es un estatuto tipo, y otra un modelo en base al cual se trabaje.

Esc. GARCÍA CONI.- Según hemos escuchado, el objeto de esta propuesta no es otro que la elaboración de un reglamento tipo, que será o no aplicado por cada jurisdicción, según les parezca. Es una contribución de tipo científico.

Esc. VÉLEZ FUNES.- Yo propondría lo inverso: que los proyectos que elabore cada provincia lo envíe al Instituto de Derecho Registral.

Esc. SAMPIERI<sup>510</sup>.- Eso no puede ser.

Esc. GARCÍA CONI.- Tiene la palabra el representante de Mendoza.

---

<sup>504</sup> V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968, Despacho N° 5, Recomendación N° 5 [Ver texto](#).

<sup>505</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>506</sup> Ángel BERUTTI: Subdirector del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires y miembro del Colegio de Abogados de la provincia de Buenos Aires.

<sup>507</sup> Ignacio VÉLEZ FUNES: Director del Registro General de la provincia de Córdoba.

<sup>508</sup> Carlos E. CATELLI: Director del Registro de la Propiedad, 2ª circunscripción, de la provincia de Santa Fe.

<sup>509</sup> Américo CORNEJO: Director del Registro de la Propiedad de la provincia de Salta.

<sup>510</sup> Antonio SAMPIERI: Representante del Colegio de Escribanos de la provincia de Mendoza.

Esc. SAMPIERI<sup>511</sup>.- Le ruego al escribano Vélez Funes que me disculpe por la forma de mi expresión, pero soy nuevo en estas lides.

Es muy difícil para el Instituto contemplar todos los casos de las legislaciones provinciales que van a tener que dictarse.

Esc. VÉLEZ FUNES<sup>512</sup>.- De cualquier forma tendrán que tomarse en cuenta.

Es. SAMPIERI.- Esto no es para que se tome al pie de la letra. Se trata de normas orientadoras que nos servirán o no. De todas maneras el Instituto cumple con el deseo de muchos registradores y delegados aquí presentes, para darles esas normas de orientación y no para decirles qué deben hacer. En representación del Colegio de Mendoza, aunque no tengo voto, doy mi opinión favorable al proyecto.

Esc. GARCÍA CONI<sup>513</sup>.- Se va a dar lectura nuevamente al proyecto.

Dr. SCOTTI<sup>514</sup>.- Antes, si me permite, quiero explicar de lo que se trata. Hemos entregado a casi todos folios reales de la provincia de Buenos Aires. Cada uno de ustedes lo hará como quiera: cuadrado, horizontal, vertical, etc. Este reglamento es de la misma naturaleza. Ustedes lo harán como lo deseen. Se trata de una serie de bases para que estudien y se orienten.

Esc. VÉLEZ FUNES.- Nosotros hemos tomado el reglamento de la provincia de Buenos Aires como modelo para redactar el nuestro; pero no es lo que se ha leído.

Sr. SECRETARIO<sup>515</sup> (Barbero).- Leeré nuevamente el proyecto.

–Se da lectura nuevamente al proyecto.

Esc. VÉLEZ FUNES.- No se debe hablar de reglamento “uniforme”. Una cosa es un reglamento tipo –como se dijo– o un modelo, y otra uno uniforme, porque eso nos llevará a la uniformidad, lo que motiva mi oposición. No es posible hacerlo, hasta por hechos históricos que no se pueden olvidar.

---

<sup>511</sup> Antonio SAMPIERI: Representante del Colegio de Escribanos de la provincia de Mendoza.

<sup>512</sup> Ignacio VÉLEZ FUNES: Director del Registro General de la provincia de Córdoba.

<sup>513</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>514</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>515</sup> Aldo BARBERO: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina y secretario de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

Esc. GARCÍA CONI<sup>516</sup>.- La conducción del debate, teniendo en cuenta que esta es la última oportunidad de esclarecer el tema, cree interpretar que la objeción del escribano Vélez se circunscribe a algunos términos de la resolución. ¿La supresión de la palabra “uniforme” satisfaría su punto de vista?

Esc. VÉLEZ FUNES<sup>517</sup>.- Creo que sí.

Esc. GARCÍA CONI.- Se va a leer la última parte del proyecto con la supresión propuesta por el representante de Córdoba.

Sr. SECRETARIO<sup>518</sup> (Barbero).- *“Asimismo, solicita a los organismos locales sometan a la brevedad posible las sugerencias que estimen oportunas con miras a su incorporación al referido reglamento”*.

Esc. FONTBONA<sup>519</sup>.-Podría ponerse “esquema de reglamento”.

Esc. GARCÍA CONI.- Mientras se da lectura a otro proyecto de resolución podrían hacer un aparte los escribanos Fontbona y Vélez Funes para ajustar este texto.

Dr. BERUTTI<sup>520</sup>.- Del proyecto de declaración surge su intención. No se trata de uniformar legislaciones provinciales en materia reglamentaria sino simplemente de que el Instituto, como ente que ha estudiado todos estos problemas vinculados con los Registros pretende elaborar un proyecto o diversos elementos de juicio que van a resultar útiles para la elaboración de los respectivos reglamentos provisorios. De ninguna manera, pienso yo, que las provincias pueden acogerse a una reglamentación uniforme. Solamente se trata de suministrar elementos de juicio orientadores que puedan resultar de interés para que la intención de la ley nacional se cumpla cabalmente, es decir, para que los fines requeridos por la ley se puedan instrumentar en la forma más adecuada en cada una de las provincias.

---

<sup>516</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>517</sup> Ignacio VÉLEZ FUNES: Director del Registro General de la provincia de Córdoba.

<sup>518</sup> Aldo BARBERO: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina y secretario de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>519</sup> Francisco I.J. FONTBONA: Funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, miembro del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

<sup>520</sup> Ángel BERUTTI: Subdirector del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires y miembro del Colegio de Abogados de la provincia de Buenos Aires.

Esc. VÉLEZ FUNES<sup>521</sup>.- Con las aclaraciones hechas no tengo inconveniente en aceptarlo.

Esc. SALCEDO<sup>522</sup>.- ¿Qué carácter tiene la ley? Nacional. La posible reglamentación, ¿qué carácter debe tener?

Esc. VÉLEZ FUNES.- Provincial.

Esc. SALCEDO.- Precisamente, esto es lo que tenemos que aclarar aquí.

Esc. VÉLEZ FUNES.- Debemos empezar por ahí antes de llegar al proyecto.

Dr. BERUTTI<sup>523</sup>.- Eso fluye de nuestra legislación: no puede ser más que provincial.

Esc. COMALERAS<sup>524</sup>.- Que se suprima la expresión “que sirva de base” y que se diga “que sirva de información”.

Esc. GARCÍA CONI<sup>525</sup>.- Con los retoques sugeridos por la Asamblea se dará nueva lectura al proyecto.

Sr. SECRETARIO<sup>526</sup> (Barbero).- *“La V REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD, en consideración a la necesaria reglamentación que debe efectuarse a algunos de los artículos de la [ley nacional N° 17.801](#), según resulta de su propio texto, con el objeto de procurar su mejor coordinación y aplicación en todo el país, y sin perjuicio de que éstos se adecuen a la legislación, características y modalidades propias de cada jurisdicción encomiendan al Instituto de Derecho Registral dependiente de la Universidad Notarial Argentina proyecte un modelo de dicha reglamentación que sirva de orientación.*

---

<sup>521</sup> Ignacio VÉLEZ FUNES: Director del Registro General de la provincia de Córdoba.

<sup>522</sup> Manuel H. SALCEDO: Miembro del Colegio de Escribanos de la Capital Federal y del Consejo Federal del Notariado Argentino.

<sup>523</sup> Ángel BERUTTI: Subdirector del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires y miembro del Colegio de Abogados de la provincia de Buenos Aires.

<sup>524</sup> Federico COMALERAS: Director General del Notariado, Registros y Archivos de la provincia de Entre Ríos.

<sup>525</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>526</sup> Aldo BARBERO: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina y secretario de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

*Asimismo, se solicita a los organismos locales sometan a la brevedad posible las sugerencias que estimen oportunas con miras a su incorporación al referido reglamento*<sup>527</sup>.

Esc. VÉLEZ FUNES<sup>528</sup>.- ¿No se le podría agregar después de orientación “a las provincias que lo soliciten?

Dr. KRICHMAR<sup>529</sup>.- Para clarificar el problema habría que distinguir en la materia de registro inmobiliario dos tipos de normas, las que conforme a la [Ley 17.801](#) se han convertido en normas nacionales o de aplicación obligatoria en toda la República y en las que conforme a su [artículo 45](#) ha dejado en libertad a las legislaciones locales.

Dice el [artículo 45](#): “Las normas y plazos establecidos por las leyes locales, en cuanto sean compatibles con la presente ley, conservan su plena vigencia”. Es decir, en problemas de cierta similitud con éste, la Nación puede optar por dos caminos: o derogan todas las leyes provinciales, como ha ocurrido en 1964 con las de registro civil locales, o si no como en este caso, la [Ley 17.801](#) opta por decir en el [artículo 45](#) que las normas y plazos establecidos por las leyes locales, en cuanto sean compatibles con la ley, conservan su plena vigencia.

Hay dos cosas que deben reglamentarse: una por la Nación y la otra, por las provincias. Las normas nacionales de la [Ley 17.801](#) no las pueden reglamentar las provincias sino la Nación, pero las provincias sólo podrán reglamentar esas normas que de acuerdo al [artículo 45](#) van a seguir en vigencia. Convendría aclarar si esa resolución se refiere a las normas que por el artículo 45 siguen en pie en las provincias en lo que se refiere a legislación local pero las normas nacionales sólo pueden ser reglamentadas por la Nación.

No sé si algún miembro del Instituto podrá decirme a cuál de los dos aspectos se refiere la reglamentación.

Esc. VÉLEZ FUNES.- Creo que el artículo se refiere a las normas que, con carácter de leyes provinciales no se opongan a la ley nacional y eso queda perfectamente claro.

Lo que se ha estado proponiendo es la parte reglamentaria, es decir, que no corresponde ser dictadas por ley sino simplemente por decreto y es en cuanto al

---

<sup>527</sup> V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968, Despacho N° 5, Recomendación N° 5 [Ver texto](#).

<sup>528</sup> Ignacio VÉLEZ FUNES: Director del Registro General de la provincia de Córdoba.

<sup>529</sup> Francisco KRICHMAR: representante de la Secretaría de Estado de Gobierno de la Nación.

funcionamiento del Registro. Eso no cae en la órbita de la ley nacional y por cierto que no es necesario normalmente que se haga por ley provincial sino simplemente por decreto reglamentario. Debería aclararse si se refiere a decretos reglamentarios o a las leyes provinciales.

Esc. GARCÍA CONI<sup>530</sup>.- Estas ponencias vienen elaboradas por el Instituto de Derecho Registral, pero responde a algunas sugerencias de directores del Registro de la Propiedad.

El Instituto ha dado forma a algunas inquietudes exteriorizadas por determinados directores. En el caso especial de esta ponencia dependerá de la normatividad vigente en cada jurisdicción que pueda ser decreto o que tenga que ser una ley local pero en algunas zonas habría que hacer una enmienda de tipo legislativo, es decir, eso variara de una a otra jurisdicción. El propósito sugerido al Instituto es evidentemente científico. Se ha pedido concretamente que el Instituto elabore un proyecto y quiero advertir también, como miembro del Instituto, que hubo el pensamiento originario de traer a esta deliberación ya estructurado un anteproyecto de ley modelo, pero que al Instituto le pareció prematuro porque podría interpretarse como un propósito de uniformar, cosa que no era su idea, y entonces ha quedado reflejado en unas peticiones muy concretas formuladas en el sentido de que se estructure un anteproyecto para que cada jurisdicción no sólo lo adopte sino también lo adapte o rechace. Por supuesto eso sería atributivo de cada demarcación. El propósito no ha sido otro que el de facilitar la tarea que, indudablemente, tendrán que abocarse las distintas jurisdicciones.

Por secretaría se va a leer la modificación propuesta por la delegación de Entre Ríos.

Sr. SECRETARIO<sup>531</sup> (Barbero).- La recomendación quedaría así redactada:

*“La V Reunión Nacional de Directores de Registro de la Propiedad, en consideración a la necesaria reglamentación que debe efectuarse a algunos de los artículos de la [ley nacional N° 17.801](#), según resulta de su propio texto, con el objeto de procurar su mejor coordinación y aplicación en todo el país, y sin perjuicio de que estos se adecuen a la legislación, características y modalidades propias de cada*

---

<sup>530</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>531</sup> Aldo BARBERO: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina y secretario de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

*jurisdicción, encomiendan al Instituto de Derecho Registral, dependiente de la Universidad Notarial Argentina, proyecte un modelo de dicha reglamentación que sirva de orientación a las provincias que lo soliciten.*

*Asimismo solicita a los organismos locales sometan a la brevedad posible las sugerencias que estimen oportunas con miras a su incorporación al referido esquema*<sup>532</sup>.

Dr. KRICHMAR<sup>533</sup>.- Todavía tengo una duda que me gustaría me la aclararan.

No creo que las provincias puedan reglamentar la ley. Según el texto de la resolución parecería que se permite que se puedan reglamentar ciertos artículos.

Dr. SCOTTI<sup>534</sup>.- Le voy a aclarar.

La ley, en numerosos artículos, dice que las reglamentaciones locales dirán tal y tal cosa. Se refiere a esos aspectos, a las normas que están diferidas a las reglamentaciones locales.

Esc. GARCÍA CONI<sup>535</sup>.- Queda, entonces, aprobada la recomendación con las enmiendas introducidas.

Sr. SECRETARIO<sup>536</sup> (Barbero).- La siguiente resolución tiene origen en el director del Registro de Rosario, escribano Catelli. El mismo expresa: "*La V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad, considera:*

*Que frente a la sanción y promulgación de la [Ley 17.801](#), se hace imperativo poner en práctica las decisiones tomadas en las [I](#) y [IV](#) Reuniones Nacionales, en las que se recomendó la creación de una entidad destinada a la información y asesoramiento técnico-legal con capacidad para realizar frecuentes visitas a los registros inmobiliarios del país, como también de un órgano constituido por los Directores de los Registros.*

---

<sup>532</sup> V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968, Despacho N° 5, Recomendación N° 5 [Ver texto](#).

<sup>533</sup> Francisco KRICHMAR: representante de la Secretaría de Estado de Gobierno de la Nación.

<sup>534</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>535</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>536</sup> Aldo BARBERO: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina y secretario de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

*Que en los actuales momentos debe concretarse la existencia de ese organismo que podrá tener su sede en la Capital Federal sin que ello suponga declinar las competencias y facultades de las legislaciones locales.*

*Por tanto,*

**RESUELVE:**

*1°) Solicitar de la Secretaría de Estado de Justicia de la Nación la creación de una oficina permanente de información y asesoramiento técnico-registral, con capacidad para cumplir por lo menos con los siguientes objetivos:*

*a) Aplicación uniforme de las técnicas introducidas por la ley;*

*b) Publicación periódica, a modo de digesto, de doctrina y jurisprudencia.*

*c) Asesoramiento técnico y práctico a los organismos registradores, mediante informes, dictámenes, estudios, análisis y programaciones, para el cumplimiento integral de la ley complementaria del [Código Civil](#).*

*d) Formulación de planes de estudio de perfeccionamiento y capacitación para agentes y personal integrante de servicio registral<sup>537</sup>.*

Esc. CATELLI<sup>538</sup>.- Este proyecto concuerda con lo que ya expuse en la Cuarta Reunión celebrada en la ciudad de Córdoba.

Me parece que del mismo contexto surge la necesidad de que se adopte el organismo cuya creación se solicita, porque es evidente que los registros van a necesitar, de ahora en adelante, de medios técnicos, personas y funcionarios que estén en condiciones de que la ley registral se ponga en inmediato funcionamiento. Si bien su vigencia reconoce como fecha el 1° de julio, su funcionamiento en algunos de sus aspectos está diferida a la creación de esos propósitos.

He considerado que debe ser la Universidad Nacional Argentina, y atento a lo manifestado por el Señor Secretario de Justicia durante la apertura de esas reuniones, en el sentido de que se va a contar con el apoyo de esa dependencia de Estado, estimo que esa oficina debe estar en la Capital, desde luego con funcionarios que estén en permanente contacto con quienes han de financiar ese organismo, que ha de

---

<sup>537</sup> V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968, Despacho N° 7, Resolución N° 2 [Ver texto](#).

<sup>538</sup> Carlos E. CATELLI: Director del Registro de la Propiedad, 2ª circunscripción, de la provincia de Santa Fe.

ser muy importante para llevar a cabo los propósitos de la ley sancionada recientemente.

Esc. GARCÍA CONI<sup>539</sup>.- Está en consideración.

Dr. KRICHMAR<sup>540</sup>.- Deseaba aclarar que precisamente sobre este tema antes de ayer me habló el doctor Scotti, expresándome la idea de que se organizarían equipos integrados, fundamentalmente, por personal especializado de Buenos Aires y de la Capital Federal, que ya haya trabajado y conozca la aplicación del folio real, a fin de que vayan a las provincias a asesorar, a prestar asistencia al personal que lo requiera de los registros inmobiliarios provinciales.

Le pedí al doctor Scotti ver si podíamos apoyarlo y consulté telefónicamente con las autoridades, aclarando que la feliz iniciativa del doctor Scotti va a contar con todo el apoyo de la Secretaría de Gobierno, que aplaude la medida, que sin duda va a resultar beneficiosa para lograr la efectiva aplicación del folio real en toda la República.

Esc. LÜTHY<sup>541</sup>.- ¿Se podría volver a leer el comienzo de la parte dispositiva?

Sr. SECRETARIO<sup>542</sup> (Barbero).- “1º) *Solicitar de la Secretaría de Estado de Justicia de la Nación la creación de una oficina permanente de información y asesoramiento técnico-registral, con capacidad para cumplir por lo menos con los siguientes objetivos: a) aplicación uniforme de las técnicas introducidas por la ley;...*”

Esc. LÜTHY.- Muchas gracias; me refería precisamente a esa parte. Entiendo que debe suprimirse la palabra “uniforme”, porque no es posible una aplicación uniforme de las técnicas introducidas por la ley en todo el país. Quizás haya sido puesta esa palabra un poco mecánicamente, porque es evidente que ello no es posible en un país tan diverso como el nuestro, donde hay Registros que inscriben cinco mil títulos por día y otros mil por mes. No puede haber técnicas uniformes. Hay técnicas adaptadas a cada una de las circunstancias.

---

<sup>539</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>540</sup> Francisco KRICHMAR: representante de la Secretaría de Estado de Gobierno de la Nación.

<sup>541</sup> Wolfram LÜTHY: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.

<sup>542</sup> Aldo BARBERO: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina y secretario de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

Esc. CATELLI<sup>543</sup>.- Me refería a la exteriorización.

Esc. GARCÍA CONI<sup>544</sup>.- ¿El señor delegado acepta que se suprima esa palabra?

Esc. CATELLI.- Sí señor. No tengo inconveniente.

Esc. GARCÍA CONI.- El autor de la ponencia acepta la sugerencia formulada. Por consiguiente, la sometemos a consideración de la Asamblea con esa supresión.

Esc. VÉLEZ FUNES<sup>545</sup>.- Sería interesante que la sede estuviera en alguna provincia, como Santiago del Estero, por ejemplo, en vez de estar en Buenos Aires. Todo el país no es Buenos Aires.

Esc. CATELLI.- Justamente ahora la Capital se va a trasladar fuera de la General Paz.

Esc. GARCÍA CONI.- En consideración el proyecto de resolución presentado por Santa Fe, con la supresión de la palabra “uniforme”.

Habiendo asentimiento, se dará por aprobado.

–Aprobado.

Invito a la Asamblea a pasar a un breve cuarto intermedio.

–Luego de unos instantes:

Esc. GARCÍA CONI.- Prosigue el desarrollo del último plenario de labor.

Por Secretaría se dará lectura a otra propuesta.

Sr. SECRETARIO<sup>546</sup> (Barbero).- Se trata del despacho de la Comisión Especial designada para el proyecto de resolución con respecto a plazos, que quedó pendiente del plenario del día miércoles.

Dice así: *“La V Reunión de Directores de Registros de la Propiedad considera que es necesario expedirse sobre el alcance de los artículos [43](#) y [45](#) de la [ley nacional N° 17.801](#) y su incidencia con respecto a los plazos previstos en la misma ya que, su*

---

<sup>543</sup> Carlos E. CATELLI: Director del Registro de la Propiedad, 2ª circunscripción, de la provincia de Santa Fe.

<sup>544</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>545</sup> Ignacio VÉLEZ FUNES: Director del Registro General de la provincia de Córdoba.

<sup>546</sup> Aldo BARBERO: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina y secretario de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

carácter de ley complementaria del [Código Civil](#) hace que sea de aplicación uniforme en todo el país.

Que dicha ley contiene normas que exceden el plano de lo meramente formal, por lo cual toda alteración de los plazos en ella previstos, por parte de las leyes locales debe hacerse partiendo de la siguiente distinción:

1º) Plazos que no conviene alterar por cuanto se refieren a aspectos íntimamente ligados a la garantía de los derechos reales inmobiliarios.

2º) Plazos que no es recomendable alterar por constituir normas generales de aplicación en todo el territorio nacional.

3º) Plazos que pueden ser modificados por constituir instancias del procedimiento a cargo de las jurisdicciones locales.

Que la facultad que el [artículo 43](#) de la [Ley 17.801](#) concede a las provincias para la reducción de los plazos, de acuerdo con lo expresado precedentemente puede, tocando plazos de carácter sustantivo, alterar la economía de la ley.

En virtud de las consideraciones precedentes, la V Reunión de Directores de Registros de la Propiedad,

RESUELVE:

Primero: Recabar de los gobiernos provinciales no se modifiquen los siguientes plazos:

A- El de cuarenta y cinco días para la registración de las escrituras públicas, con excepción de las hipotecas, a partir de la fecha de su otorgamiento ([artículo 5º](#))

B- El de ciento ochenta días prorrogables en las condiciones de la ley, para la inscripción o anotación provisional ([artículo 9º, inciso b](#)).

C- El de treinta días para la validez de los certificados para la instrumentación de documentos autorizados fuera de la jurisdicción en que los mismos sean expedidos ([artículo 24](#)).

Segundo: Encomendar al Instituto de Derecho Registral estudie la modificación que corresponda realizar de la [Ley 17.801](#) en el sentido indicado y promover su reforma<sup>547</sup>.

---

<sup>547</sup> V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968, Despacho N° 8, Resolución N° 3 [Ver texto](#).

Esc. GARCÍA CONI<sup>548</sup>.- En consideración el nuevo texto elaborado por la comisión especial, que veo concita la conformidad general.

Esc. LÜTHY<sup>549</sup>.- ¿Qué hay de los plazos como el de caducidad del [artículo 37](#)?

Dr. SCOTTI<sup>550</sup>.- El [artículo 37](#) prevé, por sí mismo, la excepción en materia de ley local.

Esc. GARCÍA CONI.- Por secretaría se leerá el [artículo 37](#) en su parte pertinente.

Sr. SECRETARIO<sup>551</sup> (Barbero).- El artículo comienza diciendo: “*Caducan de pleno derecho...*” y el inciso b) “*Las anotaciones a que se refiere el [inciso b\) del artículo 2º](#), a los cinco años, salvo disposición en contrario de las leyes*”.

Esc. GARCÍA CONI.- ¿Queda aclarado?

Esc. LÜTHY.- Pregunté si se recomendaba algo al respecto, nada más.

Esc. GARCÍA CONI.- No hay recomendación.

Si no hay observaciones, se dará por aprobado.

–Se aprueba.

Esc. GARCÍA CONI.- Se va a dar lectura a otra versión corregida vinculada con la interpretación del [artículo 41](#).

Sr. SECRETARIO (Barbero).- El nuevo texto dice así.

*“Los Directores de los Registros de la Propiedad Inmueble de la República, congregados en su V Reunión Nacional, convocada por el Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, con el auspicio de la Secretaría de Estado de Justicia de la Nación, en sus caracteres de funcionarios del Estado, integrantes de la administración pública de sus respectivas jurisdicciones, ante la información dada por alguno de los señores Directores, en el sentido que han tenido*

---

<sup>548</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>549</sup> Wolfram LÜTHY: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.

<sup>550</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>551</sup> Aldo BARBERO: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina y secretario de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

casos en los que los interesados han interpretado el [artículo 41](#) de la [ley nacional N° 17.801](#), como que los exime del deber de cumplir con toda obligación de carácter administrativo o tributario y, en consecuencia han pretendido la inscripción de documentos registrables al margen de toda regulación contenida en leyes que revisten tal carácter:

*DECLARAN: Que el citado texto de la [Ley 17.801](#) debe ser interpretado y aplicado de acuerdo a su finalidad, que es la de permitir la inmediata presentación de los documentos registrables sin que se perjudique el derecho al rango o posición registral del interesado, pero de ninguna manera derogar o impedir los efectos de esas leyes.*

*Que en consecuencia dichos documentos deben instrumentarse de conformidad a las leyes vigentes, tanto en cuanto se refieren a las formas y solemnidades propias del negocio o acto jurídico que contienen, como a los que se refieren a la utilización del sellado de actuación que en cada caso corresponda.*

*Que corresponde a las leyes locales establecer el sistema de percepción y contralor de impuestos y tasas y demás disposiciones administrativas que sean acordes al [artículo 41](#) de la [Ley 17.801](#).*

*Entre tanto, podrán inscribirse provisionalmente, hasta verse asegurado el pago de los impuestos y tasas correspondientes.*

*En tal sentido, la Reunión hace suyo el informe del Director del Registro de la Capital Federal a su colega de Neuquén, efectuado el 23 de julio de 1968, que se agrega a la presente como anexo”.*

Esc. GARCÍA CONI<sup>552</sup>.- Ese informe ya ha sido leído anteriormente.

En consideración el proyecto.

Esc. PAZ<sup>553</sup>.- Confiaba yo en que el despacho iba a ser otro. Pero se ha hecho un balance de las opiniones vertidas en un solo sentido, es decir, atendiendo aquellas que hacían referencia a la falta de facultades de los directores de registros para rechazar los títulos que se presenten a la inscripción.

---

<sup>552</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>553</sup> Representante de Santiago del Estero.

Me parece que el nudo de la cuestión está en la consideración que hizo el señor director del debate cuando se consideró el artículo, y es lo relativo a la jerarquía de las normas. Hay que tener en cuenta que estamos frente a una norma de carácter nacional, de inmediata aplicación, que por consecuencia ha derogado cualquier disposición provincial que se oponga a ella.

Hemos escuchado aquí un repertorio numerosísimo de requisitos que exigen las provincias para inscribir títulos. Creo que es claro el propósito de la ley de dar preferencia a los intereses particulares sobre esas exigencias de orden fiscal a que nos tiene acostumbrada la administración. En eso no veo yo la oposición que señalaba el colega de Tucumán entre intereses públicos y privados. Los intereses pueden estar defendidos de otra manera, y corresponde a las leyes locales el remedio.

Los títulos deben ser inscriptos inmediatamente por imperio de esa disposición y con el carácter que corresponda, siempre que se trate de un título instrumentalmente inobjetable y también inscribible. Esa inscripción debe ser definitiva o provisoria según corresponda por aplicación de otras disposiciones. Pero si corresponde inscribir definitivamente, ese título queda inscripto definitivamente, aunque después de un término que las disposiciones le fijan al escribano o al comprador o al vendedor para cumplir con esos requisitos, no se haya cumplido. Las consecuencias podrán ser multas o sanciones; el Estado tiene a su disposición facultades de superintendencia y de punición fiscal para forzar a los escribanos a cumplir en el término fijado.

Pero el carácter de esa inscripción es uno y tiene que ser inmediata, como lo dice la ley claramente. Se complicará tal vez la función de los directores de registro, porque deberán anotar y comunicar a la repartición fiscal para que promueva las ejecuciones contra quien sea responsable.

Mi colega Ghiara me ha dicho que si han vencido los seis meses y no se ha cumplido el requisito, la inscripción cae, porque se ha hecho inscripción provisoria. Pregunto cuál va a ser la suerte de una hipoteca bien constituida que debe inscribirse definitivamente y que toma ya un grado de preferencia; a cabo de esos seis meses, porque ha faltado una estampilla de diez pesos, cae la hipoteca. Eso no puede ser. Si el escribano, por razones de apuro u otras explicables, presenta algún título en malas condiciones, su misión no puede dañar a los intereses particulares que la ley ha querido proteger. Esa hipoteca está inscripta hasta que caduca. El inscriptor contraviene la ley si, fundado en que falta algo, no inscribe el título o lo inscribe provisionalmente para después quitarle validez. Son normas de carácter nacional que deben predominar sobre toda otra; los remedios de orden fiscal deben venir por

disposiciones provinciales que se acomoden y no contravengan esa disposición nacional.

Esc. CALANDRA<sup>554</sup>.- Precisamente la intervención del señor delegado de Santiago del Estero me hace insistir en el sentido de que esta Reunión no debe expedirse recomendando una solución u otra, sino directamente la modificación de las leyes tributarias locales, para adecuarlas al sistema de la [Ley 17.801](#). En el ínterin, cada director que ha escuchado lo que aquí se ha debatido y que tiene las versiones taquigráficas, se decidirá por un sistema o por otro, porque evidentemente no se concilian entre sí.

Me parece, entonces, que la resolución debe limitarse a recomendar la modificación de las leyes provinciales en ese sentido, sin expedirse sobre el caso.

Esc. CORNEJO<sup>555</sup>.- El ejemplo de la famosa estampilla de diez pesos en una hipoteca de ochenta millones es un caso evidente. El perjudicado puede hacerle un juicio al Estado. No se puede, entonces, dejarlo librado a un criterio de interpretación, sino que hay que saber qué hacer ante una situación de ese tipo.

Dr. SCOTTI<sup>556</sup>.- Las opiniones vertidas coinciden bastante bien con el espíritu de la disposición. Lo que sucede es quizá que esté mal redactada o que no tenga la claridad necesaria. Lo que la ley dice es exactamente eso: que las leyes locales deben inmediatamente adaptarse al [artículo 41](#). Además. Se dice “entre tanto”, dándole una salida al director del Registro. Nosotros no entronizamos la inscripción provisoria como solución del problema; de ninguna manera. Decimos que ante una situación de emergencia –por ejemplo, una presión del gobierno de la provincia– y ante el [artículo 41](#) por otro lado, hay una salida. Creemos que puede optarse por la inscripción provisoria o por inscribir y retener el título. Es una solución práctica; pero la única solución definitiva, evidentemente, es la adaptación de las normas locales a la ley nacional. Pero esto no es fácil y llevará tiempo. Todavía en algunas provincias se está dudando si se aplica o no la ley nacional.

---

<sup>554</sup> Ernesto CALANDRA: Representante del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.

<sup>555</sup> Américo CORNEJO: Director del Registro de la Propiedad de la provincia de Salta.

<sup>556</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

Esc. RUSSO FIGUEREDO<sup>557</sup>.- Como es un mandato de la ley nacional, hay que inscribir. Y en todo caso comunicar que se ha inscripto un documento que no se ha pagado para que la Dirección de Rentas tome las medidas del caso.

Esc. GHIARA<sup>558</sup>.- En primer término, quiero agradecer el reproche del escribano Paz, por lo amistoso; pero se equivoca, porque creía estar de mi parte. Lo que ocurre es que el escribano mira desde un lado del mostrador y el escribano Ghiara mira desde el otro lado. Es decir, uno desde el aspecto notarial y el otro desde el aspecto registral.

Yo soy uno de los convencidos que de ninguna manera se puede coartar la inscripción por motivos puramente fiscales. Pero no todos los motivos son fiscales.

Hay otros que dependen del orden administrativo de las provincias, que la ley también menciona; de catastro, de mejoras y de una serie de leyes que inciden. Entonces, parece prudente que esos títulos sean inscriptos y lo sean en carácter provisorio. De lo contrario, nos encontraremos ante un cúmulo de escrituras que no se encuentran en condiciones fiscales para ser inscriptas y que tampoco cumplirían con las disposiciones administrativas.

Entre tanto las provincias arbitren la forma de llegar a un organismo de contralor de esas escrituras —e ineludiblemente pasarán años— nos encontraremos con una situación de lo más engorrosa. No creo que se perjudique tanto la inscripción anotando o inscribiendo en carácter provisorio, otorgándole seis meses de tiempo para que el señor profesional, que indudablemente conoce cómo tiene que actuar generalmente a priori, complete los certificados que le faltan.

Entiendo que si una persona cualquiera va a vender su propiedad el escribano debe exigirle que esa propiedad esté al día con todas las cargas tributarias. Si no lo hace, es de su incumbencia, de su responsabilidad. Ya le da la ley ciento ochenta días para que lo haga con posterioridad. Entiendo también que todas las cosas son un poco elásticas y que una hipoteca de cinco millones de pesos, que más que nada representa cinco millones de responsabilidades para el escribano, debe entrar al registro con los diez pesos que le faltaban, y que si por casualidad entrara sin ellos, ningún registro del país le hará una cuestión de inscripción provisorio por tan poca plata.

---

<sup>557</sup> Pascual RUSSO FIGUEREDO: Director del Registro de la Propiedad de la provincia de Corrientes.

<sup>558</sup> Conrado GHIARA: Director del Registro de la Propiedad, 1ª Circunscripción, de la provincia de Santa Fe.

Lo que quiere la reglamentación es, en primer lugar, aconsejar a las provincias lo que nosotros, en Santa Fe, hemos procurado y obtenido: crear el contralor necesario de la administración, es decir, las autoridades específicas, por un lado; que no se entorpezca de ninguna manera el tráfico inmobiliario y que las inscripciones tengan acceso al registro. Además, que la generosidad no llegue al extremo de que el escribano presente la escritura y se olvide de que no pagó, y luego la ejecución, u otra sanción que ha de producirse, recaiga sobre el que vendió, que era el legítimo titular del derecho.

Además, dijo el representante de Santiago del Estero que el Estado puede imponer una sanción, una multa o ejecución. Yo pregunto si no es una sanción la caducidad de la inscripción. La responsabilidad será de quien no la cumpla.

Esc. PAZ<sup>559</sup>.- Pero la sanción no puede contravenir a la ley.

Esc. GARCÍA CONI<sup>560</sup>.- Tiene la palabra el señor Cornejo.

Esc. CORNEJO<sup>561</sup>.- Yo quería llegar a una conclusión. De todo el debate del [artículo 41](#) me parece que lo que se nos está recomendando es tratar de actuar de forma prudente, es decir, de buscar una solución. Pero llegando a un último extremo, de un escribano que por capricho exija que se le inscriba una hipoteca a pesar de no haber pagado, y agotados todos los medios diplomáticos posibles, yo creo que el director del registro se verá en la obligación de inscribirle so pena de soportar un juicio, que podría causar una responsabilidad al Estado.

Se trata de que el registrador actúe con prudencia y de buscar una solución. Pero, enfrentados a un escribano que actúe por capricho –como hemos visto muchos juicios por quinientos pesos, por caprichos– el registrador se verá en la obligación, hasta tanto se adecuen las leyes provinciales a las nacionales, a proceder a la inscripción. Esa es la opinión a que he llegado y voy a actuar en consecuencia.

Sr. REYES.- Para mí el [artículo 41](#) tiene dos aspectos o, mejor dicho nos lleva a dos fines. Primero, obligar a la inscripción de todo título en salvaguarda de las partes contratantes y de los terceros que puedan resultar afectados o beneficiados por esa anotación.

---

<sup>559</sup> Representante de Santiago del Estero.

<sup>560</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>561</sup> Américo CORNEJO: Director del Registro de la Propiedad de la provincia de Salta.

Segundo, liberar a los registros de la propiedad del contralor de los impuestos lo que, para mí, es muy importante y ha sido la posición sostenida en el congreso anterior realizado en Córdoba<sup>562</sup> e inclusive en el trabajo premiado. Creo que con la inscripción provisoria se estaría en contra de esos dos principios. No se daría la definitiva. Por consiguiente, pueden resultar afectados los intereses de los contratantes que, inclusive, serán ajenos al incumplimiento de la ley impositiva.

Además, para realizar una inscripción provisoria el Registro no puede verse liberado del contralor del pago de los impuestos porque, para poder establecer si es provisoria o definitiva, tiene que hacer ese contralor, con un recargo mayor aun pues después debe volver a efectuarlo para ver si corresponde la definitiva. No creo que sea la solución más acertada. No sé cuál puede ser la solución, pero objeto la que hasta este momento se presenta.

Dr. FALBO<sup>563</sup>.- La idea del proyecto de despacho creo que radica en algunas conversaciones realizadas en este recinto en reuniones anteriores, de escribanos que habían pedido en alguna oportunidad la inscripción de documentos sin realizar ninguna reposición de carácter fiscal. Este proyecto tiende a dar un sentido o a interpretar el sentido del [artículo 41](#).

En primer lugar, este artículo significa o quiere significar que no deben mediar impedimentos de carácter administrativo o tributario para la inscripción de los títulos; y los documentos que se presenten al registro, a su vez, tienen que llenar todos los requisitos de fondo y de forma para que, desde el punto de vista legal, sean válidos.

Y desde luego, los requisitos de características internas, como ser por ejemplo, la utilización de papel sellado de actuación de acuerdo a lo que corresponde en cada jurisdicción.

Es indudable que dentro de las facultades de observación que tiene el registrador está naturalmente la posibilidad de observar estas características externas y formales del documento de manera tal que si yo quisiera inscribir una hipoteca o una escritura traslativa de dominio y la presentara en papel oficio y no en sellado, me podría ser devuelta.

Lo que siempre se ha pedido es no tener intervención en la verificación de las actuaciones de carácter administrativo o lo que deba tributarse desde el punto de vista

---

<sup>562</sup> IV Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Córdoba, 1967, Despacho N° 3, Tema 3 [Ver texto](#)

<sup>563</sup> Miguel Norberto FALBO: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.

económico. Entonces, de acuerdo a lo que se leyó del proyecto de declaración se dejó dicho que el título se inscribe pero el retiro de ese documento quedará pendiente de la comprobación que tiene que suministrar el interesado que de su parte ha cumplido con los requisitos administrativos y fiscales.

Habría una limitación a la entrega del título inscripto pero no a la inscripción. El cumplimiento de esa obligación corre por cuenta del interesado.

Esc. GARCÍA CONI<sup>564</sup>.- La posibilidad de retención del título había quedado eliminada. Con esa aclaración puede proseguir el doctor Falbo.

Dr. FALBO<sup>565</sup>.- Esa es una posibilidad que haya retención o no. De todos modos, el registrador, aunque no tenga que intervenir en la determinación de los impuestos, sí, como integrante de la administración del Estado o de las provincias, está obligado a verificar el cumplimiento de las leyes. No es que él se oponga a ver qué cantidad de impuestos debe tributarse en una operación y si se han cumplido todos los requisitos administrativos y fiscales, pero como integrante de la administración tiene los deberes mínimos de vigilar en alguna medida que se realice ese control.

Entiendo que el proyecto de declaración se refiere a la observación en primer lugar, del cumplimiento de los aspectos externos de carácter administrativo y fiscal, y no internos. Y en alguna medida, tratar de coadyuvar con los otros órganos de la administración en el cumplimiento de las leyes tributarias y administrativas. Ese debe ser el sentido de la declaración, sin indicar el procedimiento a seguir que será regulado en cada demarcación.

Esc. CALANDRA<sup>566</sup>.- Quiero insistir sobre lo que dije anteriormente.

En un primer momento, el doctor Cornejo nos habló de prudencia. Hace unas reuniones el doctor Lezana nos había comentado el problema suscitado en la reunión del Instituto de Derecho Civil de Córdoba, precisamente por aprobar mociones a último momento.

Las resoluciones de los directores de registro en esta reunión no tienen fuerza de ley. Entiendo que, frente a las diferentes opiniones de los directores de registro, la

---

<sup>564</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>565</sup> Miguel Norberto FALBO: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.

<sup>566</sup> Ernesto CALANDRA: Representante del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.

V Reunión no puede pronunciarse en ese sentido ni en cualquier otro. Con la discusión que se produjo ya deben tener cada uno su opinión. ¿Es prudente que eso se vierta en una recomendación o declaración? A mí, personalmente, me parece que no porque si el día de mañana, basados en una resolución de la V Reunión resuelven tal cosa, un juez, cualquiera sea, que haya leído o no nuestras actas, puede decir cualquier cosa. No hago distinción sobre quién tiene razón, sino que me parece importante que eso conste en una resolución. No tengo voto pero esa es mi voz.

Esc. PAZ<sup>567</sup>.- He de referirme a lo que acaba de decir el doctor Calandra. Me parece que es hasta recomendable que se pronuncie la Asamblea porque el contenido lógico de esa actuación es este: hay que cumplir con la ley y en cuanto a la referencia que se hace al capricho de escribanos no hay que perder de vista que muchas veces un capricho es una forma de lucha por el derecho.

El escribano y el interesado son los responsables en la presentación de los títulos, de manera que no se debe obrar sobre la base de que el escribano lo va a presentar como quiera.

Estoy de acuerdo con la aclaración del doctor Falbo relativa a la clase de papel que se usa. Debe utilizarse papel y tinta que aseguren la estabilidad del documento. El título instrumentalmente inobjetable debe ser inscripto. Todo lo que hace al cumplimiento de disposiciones locales tendrán lugar después. El Estado tiene medios para hacerlas cumplir, pero el juicio del título lo hace el registrador cuando se le presenta: lo rechaza o lo inscribe. ¿Qué vendría a ocurrir con la inscripción provisoria? Que retrotrae otra vez un juicio que ya ha hecho y revoca su posición. Primero, dice que puede pasar y luego, dice que no.

En resumen, ha de cumplir las disposiciones de la ley y aplicarla.

Esc. GARCÍA CONI<sup>568</sup>.- Deseo advertir que la dilucidación de este aspecto está agotando el saldo de tiempo que nos resta. Hasta este momento todas las ponencias habían sido aprobadas en forma unánime, mientras que ésta ha suscitado muchas polémicas.

---

<sup>567</sup> Representante de Santiago del Estero.

<sup>568</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

Dr. BERUTTI<sup>569</sup>.- Deseo decir algunas palabras porque me parece que se ha extremado una interpretación aislada del texto del [artículo 41](#) en detrimento de la economía de la ley.

En la interpretación de estas normas debe privar la razonabilidad. No podemos tomar aisladamente este artículo y hacer consideraciones de este tipo porque los problemas de índole fiscal tienen solución mediante una legislación adecuada.

Si bien no quiero extenderme demasiado, quiero decir que la provincia de Buenos Aires en ese aspecto ha experimentado una evolución interesante, que le ha permitido solucionar una serie de problemas que por años impedían la inscripción de los títulos por razones fiscales.

No debemos olvidar el texto claro del [artículo 3°](#) de la ley, que dice: *“Para que los documentos mencionados en el artículo anterior puedan ser inscriptos o anotados, deberán reunir los siguientes requisitos: a) estar constituidos por escritura notarial o resolución judicial o administrativa, según legalmente corresponda; b) tener las formalidades establecidas por las leyes y estar autorizados sus originales o copias por quien esté facultado para hacerlo; c) revestir el carácter de auténticos y hacer fe por sí mismos o con otros complementarios en cuanto al contenido que sea objeto de registración, sirviendo inmediatamente de título al dominio, derecho real o asiento practicable.*

*Para los casos de excepción que establezcan las leyes, podrán ser inscriptos o anotados los instrumentos privados, siempre que la firma de sus otorgantes esté certificada por escribano público, juez de paz o funcionario competente”.*

No debemos olvidar tampoco que el incumplimiento de estas formalidades legales pueden motivar el rechazo por el registro, y que si bien no se perjudica al peticionante porque existe la inscripción provisoria, se debe tender a solucionar todos los problemas.

No debe interpretarse en forma aislada en detrimento de la economía de la ley. No puede pretenderse que se realice una inscripción sin intervención del catastro, porque en ese caso podría darse el escándalo jurídico de una inscripción que se sobrepusiera a otro dominio preexistente. Vale decir que hay que tener en cuenta normas fundamentales que hacen a una buena administración.

---

<sup>569</sup> Ángel BERUTTI: Subdirector del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires y miembro del Colegio de Abogados de la provincia de Buenos Aires.

Debe privar un criterio de razonabilidad y buscar soluciones para los aspectos fiscales que son los que finalmente provocan conflictos y no los administrativos que son de cumplimiento obligatorio previo.

Dr. FALBO<sup>570</sup>.- El Instituto había elaborado la ponencia en discusión y que es motivo de tanto cambio de ideas y preocupación.

El propósito que se tuvo en cuenta fue el de poder esclarecer en algo el texto del [artículo 41](#) y servir de fuente de interpretación para el futuro. Pero indudablemente, en lugar de solucionar los problemas que pueden surgir alrededor de esta norma, contribuye a dificultar su interpretación, por lo cual el Instituto no tiene ningún inconveniente en retirar la ponencia. Creo que ello sería lo más prudente. Si los señores directores no se ponen de acuerdo y demuestran que esto puede ser de alguna utilidad para la comprensión del [artículo 41](#), si en lugar de facilitar la comprensión provoca dificultades y desinteligencias, el Instituto solicita el retiro de su ponencia.

Esc. GARCÍA CONI<sup>571</sup>.- Si está de acuerdo la Asamblea, queda retirada la proposición.

–Asentimiento.

Esc. GARCÍA CONI.- Ha quedado agotada la consideración de los proyectos de resolución, y me place señalar que todos los aprobados lo fueron por unanimidad.

#### DESIGNACIÓN DE LA SEDE DE LA VI REUNIÓN

Esc. GARCÍA CONI.- Corresponde considerar el punto relacionado con la designación de la sede de la Sexta Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad.

Dr. SCOTTI<sup>572</sup>.- He hecho algunas consultas de tipo simplemente informativo, pero creo que tenemos que seguir la trayectoria fijada el año pasado.

Esta reunión celebrada en Buenos Aires constituye una alteración en el programa y creo que la ciudad de Mendoza debe ser la sede de la próxima reunión.

---

<sup>570</sup> Miguel Norberto FALBO: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.

<sup>571</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>572</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

Creo que a través de las cinco reuniones realizadas hemos aprendido algo y nos han dejado experiencia. En veinte días se puede preparar una reunión si se cuenta con los elementos necesarios. En ese sentido quiero decirle a la delegación de Mendoza que va a contar con esos elementos, no solamente con el material sino también con el apoyo humano.

Creo que Mendoza es un hermoso lugar para realizar la reunión. De cualquier manera, si la delegación de esa provincia considerara que no se halla en situación de organizarla, advierto que en la misma situación se van a encontrar otras provincias. Por eso le pido a la delegación de Mendoza que acepte esta proposición.

Esc. BUFANO DE HERNÁNDEZ<sup>573</sup>.- El trabajo no nos atemoriza, todo lo que podamos hacer, lo haremos. El único inconveniente habido para este año fue el hecho de que realizadas gestiones ante el gobierno provincial solicitando su apoyo, sólo nos ofreció apoyo moral.

El ofrecimiento hecho lo acepto, como el año pasado, condicionado al apoyo que puedan prestar las autoridades de la provincia, aunque pienso que no va a haber inconvenientes. Si los hubiera, sería otra cosa.

Dr. SCOTTI<sup>574</sup>.- Creo que aunque no cuenten con la ayuda material, apoyo moral van a tener.

Esc. BUFANO DE HERNÁNDEZ.- Sería interesante que en el programa de trabajo a confeccionarse, se previera un día destinado a visitar algunos puntos de la provincia.

Esc. GARCÍA CONI<sup>575</sup>.- Eso será del resorte de los organizadores.

Entonces, por unanimidad resulta designada la ciudad de Mendoza como sede de la Sexta Reunión de Directores de Registros de la Propiedad, con la sugerencia turística formulada por la señora representante de esa provincia.

#### JURADO DEL PREMIO INSTITUTO DE DERECHO REGISTRAL

---

<sup>573</sup> Clara BUFANO DE HERNÁNDEZ: Directora de la Dirección de Registros Públicos de la provincia de Mendoza.

<sup>574</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>575</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

Esc. GARCÍA CONI<sup>576</sup>.- Corresponde ahora designar el Jurado encargado de discernir el Premio Instituto de Derecho Registral.

En las reuniones anteriores, desde que se instituyó este concurso, el premio fue entregado en acto público que se realizaba al término de las deliberaciones. Pero en esta ocasión, debido a las características especiales que rodearon a este acontecimiento, los organizadores se han visto obligados a diferir su otorgamiento para una fecha posterior al 31 de octubre próximo, día en que vence el plazo para la presentación de los trabajos.

A los efectos de proceder a la designación del Jurado que discernirá este premio, tienen la palabra los señores asambleístas.

Esc. LÜTHY<sup>577</sup>.- De acuerdo con el [reglamento](#), ese tribunal se integra con el Director del Instituto de Derecho Registral, uno de los profesores de derecho registral de la Universidad Notarial Argentina –en ese sentido propongo que se designe al escribano García Coni–, y un profesor de la Facultad de Derecho local, en cuyo carácter propongo al doctor Lezana, que conoce el tema, que es amigo nuestro, al punto que nos ha acompañado durante varias reuniones, y que seguramente no ha de negarse a cumplir esa pesada función.

Dr. LEZANA<sup>578</sup>.- Al contrario; muchas gracias.

Esc. GARCÍA CONI.- En consideración a la propuesta formulada, con la advertencia de que uno de los miembros del Jurado tiene carácter de integrante nato, en este caso el doctor Falbo, por disposición reglamentaria. Cabría designar a los otros dos miembros del Jurado. Si no se hace ninguna otra moción, quedará constituido el Jurado en la forma que ha propuesto el escribano Lüthy.

–Se aprueba por unanimidad.

#### VOTOS DE APLAUSO

Esc. GARCÍA CONI.- Nos acercamos de esta manera al término de las deliberaciones de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad. Y aunque no tengo personería para hacer propuestas, quiero peticionar en el sentido de que formulemos un voto de aplauso para el Colegio de Escribanos de la Capital

---

<sup>576</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>577</sup> Wolfram LÜTHY: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.

<sup>578</sup> Julio I. LEZANA: Miembro de la Universidad Nacional de Buenos Aires.

Federal, que nos ha brindado tan generosamente su hospitalidad; para su personal, que tan eficazmente ha colaborado con nosotros; y particularmente, para los taquígrafos, que han dado muestras de ser expertos en su especialidad.

–Aplausos prolongados.

Dr. DEL FRATE AYERZA<sup>579</sup>.-Solicito que ese voto de aplauso se haga extensivo al Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y al Instituto de Derecho Registral, dependiente de la Universidad Notarial Argentina.

–Aplausos prolongados.

Esc. GARCÍA CONI<sup>580</sup>.- De esta manera damos por concluido nuestro cometido y pedimos que sea el señor Presidente de la V Reunión, como corresponde, quien proceda a la clausura de esta Asamblea.

–Con lo que se da por levantada la sesión plenaria.

#### SESIÓN DE CLAUSURA

Sr. PRESIDENTE<sup>581</sup> (Scotti).- Llegamos al fin de las deliberaciones de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad. No deseamos hacer discursos ni balances de lo realizado hasta ahora, porque el tiempo y el estudio de los elementos aportados señalarán el real valor de las ponencias aprobadas.

Hemos pensado expresamente con los señores Secretarios no hacer discursos oficiales en este momento, salvo las manifestaciones espontáneas de los señores delegados. Hemos dejado para la cena de esta noche, en un ambiente tan cordial, la expansión de nuestros sentimientos.

Solamente deseamos ahora hacer una entrega simbólica de los diplomas que acreditan la concurrencia y la actividad desarrollada en esta V Reunión; y así como al mejor alumno de la clase se lo pone en el cuadro de honor, nosotros queremos hacer esa entrega simbólica a un hombre que nos ha seguido, sin obligación alguna, sin tener nada que ver con esto, durante las cinco reuniones celebradas, como un gran

---

<sup>579</sup> Edmundo P. DEL FRATE AYERZA: Subdirector del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal.

<sup>580</sup> Raúl R. GARCÍA CONI: Miembro del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, delegado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y director del debate de la Asamblea de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>581</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

alumno, como un querido discípulo y como un maestro, por otra parte, en el verdadero sentido de la palabra.

Por eso, me permito invitar al doctor Teysera, a nuestro gran amigo del Uruguay, a recibir simbólicamente en nombre de todos los delegados, el diploma que lo acredita como asistente a esta Reunión.

–El doctor Scotti le hace entrega del diploma. (Aplausos).

Dr. TEYSERA<sup>582</sup>.- Pese a la decisión de que en esta asamblea no se haga uso de la palabra, yo me veo en la obligación de decir dos: muchas gracias.

En realidad, acepto ser alumno, porque he venido a aprender y con ustedes he aprendido mucho. Acepto lo de “cero falta”; es la muestra cabal de un interés sincero y amistoso. En los tres órdenes he venido concurriendo a estas reuniones desde hace cinco años; y si la suerte y Dios quiere, continuaré estando con ustedes, muy contento de compartir el esfuerzo que llevan ustedes a cabo. Además, les deseo que el triunfo sea eterno compañero de ustedes en todas las circunstancias. (Aplausos).

Sr. PRESIDENTE<sup>583</sup> (Scotti).- Quiero señalar que la Presidencia no ha dicho que no se permitirán discursos. Lo que he querido significar es que oficialmente no se harán discursos. Desde el punto de vista de la Presidencia no se ha preparado absolutamente nada en este sentido.

Tiene la palabra el doctor Lezana.

Dr. LEZANA<sup>584</sup>.- Quiero dejar constancia, antes de que se levante esta Asamblea, de mi agradecimiento a la Comisión Organizadora de esta Reunión por haber posibilitado mi concurrencia a ella; y a las mesas directivas de las distintas comisiones, así como a todos los asistentes, por las atenciones personales que han tenido para conmigo, entre ellas la de haberme designado para integrar el Jurado del Premio del Instituto de Derecho Registral.

Quiero destacar también que me he sentido sumamente halagado de ver reunidos aquí, en la Capital de la República, a los registradores de todas las provincias para estudiar una ley nacional, basada en otra disposición de carácter nacional, como es el [artículo 2505](#) del [Código Civil](#). Esto significa que se van dejando de lado

---

<sup>582</sup> Carlos E. TEYSERA: Director General de Registros de la República Oriental del Uruguay.

<sup>583</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>584</sup> Julio I. LEZANA: Miembro de la Universidad Nacional de Buenos Aires.

resquemores y recelos localistas, y que se ha comprendido que la mejor manera de afianzar el federalismo es jerarquizar institucionalmente a los estados provinciales, para que así puedan tratar de igual a igual con el Estado nacional y decirle, si es llegado el caso, a semejanza de las orgullosas Cortes de Aragón: “nosotros, cada uno de los cuales vale tanto como Vos, pero que todos juntos valemos más que Vos...”

Pero debemos reconocer también que desde Buenos Aires se ha aprendido a mirar hacia el interior, en vez de tender la vista únicamente hacia el otro lado del Atlántico, como sucedía en tiempos pretéritos con aquellos enlevitados y graves señores porteños que miraban hacia Europa y pretendían traer instituciones foráneas, para europeizarnos en tal forma que obligaron a las provincias, para defender la esencia de su terruño, a enarbolar los ponchos por bandera.

El fruto de esta coincidencia es precisamente lo que se ha obtenido en estas reuniones.

Observemos una cosa. Hace casi cien años que contamos con un [Código Civil](#), por obra y gracia de ese cordobés genial que fue Dalmacio Vélez Sarsfield, a quienes todos los argentinos debemos continuar recordando y admirando. Pues bien; apenas sancionado el [Código](#) se notó, como una de sus pocas fallas, el que se hubieran omitido los registros de propiedades, cuando en cambio se habían establecido los registros de hipoteca. Diez años después, en 1881, se intentó enmendarle la plana pero con tal falta de técnica legislativa que, de inmediato, la doctrina destacó que esas disposiciones eran inconstitucionales.

Lo mismo hizo la jurisprudencia cuando los asuntos llegaron a los estrados del más alto tribunal y, a pesar de que se estudiaron proyectos y declaraciones, continuamos así hasta ochenta años después de haberse sancionado la [Ley 1.893](#). Pues bien; hace cinco años se celebró la primera reunión nacional de directores de registros de la propiedad y hoy estamos aquí tratando una ley reglamentaria de los registros de propiedades para toda la Nación, porque los registros ya están constitucionalizados.

Creo que eso es suficiente para que las reuniones de directores puedan sentirse, sin inmodestia, orgullosas de su obra como yo, por mi parte, me siento muy satisfecho de haber podido agregar a ellas lo único que modestamente puedo aportar; un poco de experiencia y un aluvión de buena voluntad.

Ahí queda la ley para estudiarla, para perfeccionarla, para modificarla, para criticarla también, pero trayendo a la discusión y al debate no la expresión de

intransigencias doctrinarias sino las diferencias de principios y criterios que dividen a los hombres en la apreciación de las cuestiones jurídicas. Allí tienen un inmenso campo abierto a sus afanes los jóvenes aficionados al estudio de estas cuestiones, que tanta importancia tienen en un país regido por el régimen de la propiedad privada y a los cuales, como viejo abogado, saludo complacido porque sé que han de continuar la obra para llevarla a las expresiones más altas de su perfeccionamiento ya que –tolérense rimas mías–:

Son ellos los que marchan cantando hacia el Oriente,  
y llevan un penacho de luz sobre su frente. (Aplausos).

Dr. SCOTTI<sup>585</sup>.- Tiene la palabra el doctor Bustamante Alsina.

Dr. BUSTAMANTE ALSINA<sup>586</sup>.- Quiero decir algunas palabras con motivo de la clausura de esta V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad, a la que he concurrido en un doble carácter; como amigo, simplemente, de la gente que trabaja empeñosamente en esta tarea, que ha tenido la amabilidad de invitarme, y también como representante del Colegio de Abogados de la Ciudad de Buenos Aires que, por mi intermedio, se ha adherido a estas reuniones.

No he asistido asiduamente, como hubiera sido mi deseo, porque otras actividades y ocupaciones me han impedido acompañarlos en todas las reuniones de trabajo. He asistido a algunas de ellas y he visto la seriedad y preocupación con que han trabajado y han estudiado el problema que suscita la ley de publicidad del registro de los derechos reales.

Quiero decir que esta tarea es de enorme significación en el orden de la evolución del derecho. No es simplemente una cuestión de orden puramente administrativo, sino que, como abogado, me entusiasma ver la preocupación que se tiene por mejorar los registros –desde luego– y traer la solución de una serie de problemas prácticos con que tropezamos, o hemos tropezado, en el proceso de que se trata.

Como profesor universitario, particularmente como profesor de derecho civil en la materia de los derechos reales, observo en esta tarea científica un valiosísimo aporte

---

<sup>585</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

<sup>586</sup> Jorge Horacio BUSTAMANTE ALSINA: Representante del Colegio de Abogados de la Ciudad de Buenos Aires.

al progreso de las instituciones civiles y, en particular, al progreso de la ciencia jurídica.

El trabajo que han realizado ustedes es de enorme trascendencia y creo que en este momento estamos en presencia del fruto que ya ha dado esa tarea en reuniones anteriores. La [ley de registro de la propiedad, número 17.801](#), como las anteriores de la [Capital Federal](#) y de la [provincia de Buenos Aires](#), me parece que, aunque es perfectible, constituye un aporte muy estimable para la ciencia del derecho, para la práctica del derecho y para la seguridad jurídica que es, evidentemente, uno de los valores más importantes en esta materia.

Por eso, les he prestado mi adhesión personal, no solamente con motivo de esta reunión, sino también con anterioridad, llegándome hasta el Registro de la Propiedad para interiorizarme de todo el trabajo que se ha realizado y que, repito, me parece sumamente valioso.

Además, como hombre de derecho veo en este momento con tremenda y profunda simpatía que, a lo largo de casi cien años de la sanción de nuestro [Código Civil](#) –el año entrante se cumplirán los cien años– se realiza el sueño de Vélez Sarsfield en materia de seguridad de la constitución y de los derechos reales. Todos sabemos, sin duda alguna –pero lo voy a recordar ahora, como lo ha hecho el doctor Lezana– que Vélez Sarsfield sabía de la importancia de los registros y lo que significaba la publicidad de los derechos reales a través de los registros públicos. Si no los instituyó en ese momento, salvo para las hipotecas, –lo explica en la [nota final](#) del título de las hipotecas– fue porque creía que no era oportuno hacerlo, dado que, naturalmente, no teníamos catastros necesarios, que son fundamentales para implantar este sistema. No se equivocó, evidentemente, porque aún la ley francesa de transmisión hipotecaria de 1855, no podía cumplirse y aún ahora, –en el año 1955 se dictó el nuevo decreto ley– sigue tropezando con dificultades en Francia.

Es decir que Vélez Sarsfield sabía perfectamente que el desiderátum de la organización de los derechos reales estaba en la publicidad a través de los registros y que eso no era posible. Y en la nota decía que *“el día llegará en que podamos organizar nuestros registros de la propiedad, como es necesario para la seguridad jurídica”*.

Hoy en día podemos afirmar que esa realidad se está cumpliendo y esperamos y deseamos que, con el mismo alcance, se logre en todas las provincias de la República, porque el territorio nacional es uno solo.

El acervo inmobiliario que se custodia con los registros es uno solo y para asegurar los principios de la buena fe y de la seguridad jurídica es necesario lograr el perfeccionamiento de todos los registros que, estoy seguro, ustedes han de lograr trabajando como lo han hecho hasta ahora. (Aplausos).

Dr. SCOTTI<sup>587</sup>.- Doctor Lezana, doctor Bustamante Alsina: agradecemos sus palabras porque son un poco lo que se vio de afuera de las Reuniones de Directores de Registros de la Propiedad.

Quizá esa fue un poco la intención de que no habláramos nosotros e hiciéramos el balance de lo trabajado. Queríamos que si había algún discurso fuera el resultado de un análisis de nuestras tareas.

Si ningún delegado desea hacer uso de la palabra, creo que ha llegado el momento, siempre solemne, de decir que así ha terminado la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad.

—Así se hace siendo las 19 y 45.

---

<sup>587</sup> Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.

TABLA DE ARTÍCULOS CITADOS DEL CÓDIGO CIVIL  
 Y SUS CORRESPONDIENTES RELACIONES CON EL  
 CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL

<b>Código Civil</b>	<b>Código Civil y Com.</b>
<b>Artículo</b>	<b>Artículo</b>
3	7
577	750
953	279, 958, 1004
973	---
979	289
980	290, 292, 293
993	296
994	296
995	293, 296
1001	303, 305
1011	---
1051	390, 392
1174	1009
1184	969, 1017
1277	---

<b>Código Civil</b>	<b>Código Civil y Com.</b>
<b>Artículo</b>	<b>Artículo</b>
2340	235
2505	1886, 1893
2610	---
3109	2187, 2188, 2209
3131	2209
3132	2188, 2209
3133	---
3135	---
3136	---
3137	---
3139	---
3140	---
3152	2193
3203	---
4051	2537



## ÍNDICE ANALÍTICO

### A

Abreviaturas, 246  
**ACTO INAUGURAL**, 25  
**ADHESIONES**, 23  
Agregación. Véase Anexión  
Aluvión, 131  
Anexión, 129  
Anotación, 149  
Anotación condicional, 60  
Anotación marginal, 155  
Anotación preventiva, 38, 58, 155, 172  
Anotación provisoria, 59  
Anotación simultánea, 156  
**ANOTACIONES**, 149  
Asiento, 209  
Asiento registral, 36  
**ASIENTOS REGISTRALES**, 163

### B

Bloqueo registral, 58  
Boleto de compraventa, 156

### C

Caducidad de las inscripciones, 160  
Calificación, 152  
**CALIFICACIÓN**, 67  
Calificación registral, 69, 76  
Cancelación de la hipoteca, 159  
Cancelación de usufructo vitalicio, 160  
Cancelación parcial de hipoteca, 160  
Cancelaciones, 159  
Capacitación del personal, 246  
**CAPACITACIÓN DEL PERSONAL**, 229  
capítulo VIII: rectificación del asiento de matriculación  
    Artículo 34 y 35, 208  
Catastro, 121, 129, 144  
**CATASTRO**, 121  
Catastro físico, 144  
Catastro jurídico, 144  
Catastros, 194  
**CERTIFICACIONES**, 163  
Certificación, 171, 172  
Certificación condicional, 155  
Certificación registral, 33, 36, 172  
Cesión los derechos hereditarios, 158  
Cierre registral, 140

Código Civil, 29, 30, 31, 35, 39, 41, 47, 48, 54, 55, 57, 61, 62, 64, 65, 71, 73, 74, 75, 79, 85, 87, 89, 95, 96, 97, 98, 99, 101, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 110, 118, 121, 122, 123, 125, 136, 139, 140, 141, 144, 147, 149, 150, 151, 152, 153, 159, 160, 164, 169, 170, 171, 178, 196, 201, 212, 214, 215, 221, 222, 226, 267, 276, 283, 292, 295, 310, 311, 313  
Artículo 1001, 136  
Artículo 1011, 151  
Artículo 1051, 30, 59  
Artículo 1174, 54, 57  
Artículo 1184, 42, 164  
Artículo 1277, 89  
Artículo 2340, 125  
Artículo 2340 inciso 8°, 151  
Artículo 2505, 30, 41, 47, 49, 53, 59, 73, 95, 97, 104, 105, 107, 108, 111, 149, 150, 169, 170, 183, 185, 274, 310  
Artículo 2610, 160  
Artículo 3109, 123  
Artículo 3131, 123  
Artículo 3132, 123  
Artículo 3133, 123  
Artículo 3135, 30, 31, 55, 149, 150, 169  
Artículo 3136, 48, 57, 59  
Artículo 3137, 39, 85, 214, 267  
Artículo 3139, 123  
Artículo 3140, 152  
Artículo 3152, 123  
Artículo 3203, 313  
Artículo 4051, 62  
Artículo 577, 103  
Artículo 953, 71  
Artículo 973, 170  
Artículo 979, 201  
Artículo 979 inciso 2°, 153  
Artículo 980, 153  
Artículos 993 a 995, 35  
Código de Comercio, 136, 196, 198  
Código de Procedimiento Civil y Comercial de la provincia de Santa Fe, 180  
Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, 176  
Código Procesal Civil y Comercial de la provincia de Buenos Aires, 176  
**COLEGIOS PROFESIONALES**, 21  
Congreso Nacional de Derecho Civil (3 1961  
    Córdoba), 62, 63, 96, 97, 98  
Constitución de la Nación Argentina (1957), 68, 69, 268, 276  
Artículo 31, 68, 69, 268

Contencioso registral, 68  
**CONVERSIÓN**, 229  
Conversión a folio real, 229, 245  
**CUARTA CLASE**, 121  
**CUARTO PLENARIO**, 257

## D

Decreto 2.202/1962, 166  
Decreto 3.429/1956, 205  
Decreto s.n. del 26/09/1913, 205  
Decreto-Ley 11.643/1963, 169, 172, 182, 313  
    Artículo 1°, 169  
    Artículo 22, 182  
    Artículo 25, 172  
    Artículo 3°, 182  
**DIARIO**, 47  
**DISCURSO DEL SEÑOR SECRETARIO DE  
ESTADO DE JUSTICIA**, 25  
Disposición 108/1964 (Registro de la Propiedad  
de la provincia de Buenos Aires), 246  
Disposición Técnico Registral 4/1972, 205  
Documento formal, 42, 43  
Documento inscribible, 151  
Documento rechazado, 155  
**DOCUMENTOS INSCRIBIBLES**, 29

## E

**EFFECTOS DE LA REGISTRACIÓN**, 29  
Escrituras simultáneas, 38  
Exactitud, 35  
Extinción de la deuda, 159

## F

**FALBO, MIGUEL NORBERTO**, 29, 149  
Fe pública, 153  
Finca común, 143  
Finca especial, 143  
Finca matriz, 143  
Finca segregada, 143  
Folio real, 121, 124  
    Técnica, 243  
Folio Real, 194  
**FOLIO REAL**, 121, 229  
**FONTBONA, FRANCISCO I.J.**, 121, 229

## G

**GARCÍA CONI, RAÚL RODOLFO**, 163

## H

Hipoteca en primer grado, 141

Hipoteca global, 143  
Hipoteca observada, 141  
Homonimia, 135

## I

**ÍNDICE ANALÍTICO**, 317  
**ÍNDICE GENERAL**, 323  
Información registral, 177  
Informe registral, 32, 172  
**INFORMES**, 163  
Inhibición, 158  
Inmatriculación, 123  
Inoponibilidad del documento, 150  
Inscripción, 149, 209  
    Nota, 154  
    Obligatoriedad, 149  
    Segundo testimonio, 151  
Inscripción condicional, 57, 60, 155, 209  
Inscripción integradora, 41  
Inscripción provisional, 91, 141, 154, 209  
Inscripción provisoria, 59  
Inscripción registral, 32  
**INSCRIPCIONES**, 149  
Inscripciones y anotaciones. Clases:  
    rectificaciones, cancelaciones, caducidades.  
    Procedimiento inscriptorio, 209, 260  
**INSTITUCIONES ASISTENTES**, 19  
**INTRODUCCIÓN**, 3

## L

Legitimidad plena, 74  
Ley 1.893, 171, 311  
    Artículo 239, 171  
Ley 12.990, 235  
Ley 13.512, 143  
Ley 14.005, 156  
Ley 15.875, 166  
Ley 17.050, 232, 233, 237, 239, 241, 281  
    Artículo 1°, 235  
    Artículo 10, 238  
    Artículo 11, 239  
    Artículo 12, 239  
    Artículo 13, 239  
    Artículo 2°, 235  
    Artículo 3°, 235  
    Artículo 4°, 236  
    Artículo 4° inciso 1°, 236  
    Artículo 4° inciso 2°, 236  
    Artículo 4° inciso 3°, 236  
    Artículo 5°, 237  
    Artículo 6°, 237  
    Artículo 7°, 237, 238  
    Artículo 8°, 238  
    Artículo 9°, 238

Ley 17.417, 169, 172, 313  
Artículo 2°, 169  
Artículo 46, 172  
Artículo 51, 172  
Ley 17.711, 55, 62, 89  
Artículo 3°, 62, 63  
Ley 17.801, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 40,  
41, 48, 53, 55, 70, 71, 74, 75, 78, 95, 97, 98,  
103, 104, 109, 115, 118, 132, 141, 142, 149,  
150, 151, 152, 154, 155, 156, 157, 160, 163,  
169, 172, 181, 182, 184, 186, 192, 212, 213,  
220, 221, 227, 249, 253, 262, 265, 266, 267,  
278, 279, 282, 283, 284, 285, 288, 289, 290,  
291, 294, 295, 297, 299, 313  
Artículo 10, 125, 132, 149  
Artículo 10 a artículo 13, 124  
Artículo 11, 125, 128, 132, 202  
Artículo 12, 127, 133, 135, 137, 142, 154,  
194, 196, 201, 249  
Artículo 13, 127, 128, 199, 202, 206  
Artículo 14, 143, 152, 154, 156  
Artículo 15, 53, 70, 152  
Artículo 16, 38, 53, 149, 152  
Artículo 17, 33, 39, 58, 70, 85, 114, 149, 155,  
267  
Artículo 18, 57, 58, 60, 70, 149  
Artículo 18 inciso a), 155  
Artículo 18 inciso b), 155, 267  
Artículo 19, 56, 114, 149  
Artículo 2°, 29, 30, 31, 32, 33, 44, 70, 74, 77,  
79, 88, 104, 125, 149, 151, 169  
Artículo 2° inciso a), 184  
Artículo 2° inciso b), 160, 296  
Artículo 2°, inciso a), 88  
Artículo 20, 39, 149  
Artículo 21, 32, 40, 172  
Artículo 22, 36, 76, 154  
Artículo 23, 38, 85, 172, 178, 179, 181, 182  
Artículo 24, 48, 51, 85, 108, 118, 154, 213,  
295  
Artículo 25, 33, 38, 58, 155, 156  
Artículo 26, 38  
Artículo 27, 40, 172, 178, 186  
Artículo 28, 151, 154  
Artículo 29, 150  
Artículo 3°, 42, 70, 79, 80, 88, 149, 151, 305  
Artículo 3°, inciso c), 88  
Artículo 30, 158  
Artículo 31, 158  
Artículo 3140, 152  
Artículo 32, 158  
Artículo 33, 142, 151, 156, 267  
Artículo 34, 157  
Artículo 35, 157  
Artículo 36, 160  
Artículo 37, 160, 296  
Artículo 37, inciso b), 112

Artículo 4°, 86, 87, 102, 149  
Artículo 40, 47, 152  
Artículo 41, 191, 192, 193, 260, 261, 262,  
263, 264, 265, 266, 267, 270, 271, 272,  
273, 274, 275, 296, 297, 299, 301, 302,  
305, 306  
Artículo 42, 29, 214  
Artículo 43, 109, 110, 111, 115, 118, 212,  
213, 214, 215, 217, 218, 220, 223, 225,  
226, 227, 258, 259, 294, 295  
Artículo 44, 282  
Artículo 45, 109, 110, 111, 212, 214, 220,  
258, 289, 294  
Artículo 5°, 33, 39, 70, 84, 88, 118, 213, 218,  
295  
Artículo 6°, 149, 150, 152  
Artículo 7°, 151  
Artículo 8°, 70, 78, 85, 86, 87, 88, 89, 149,  
152, 267  
Artículo 9°, 86, 143, 149, 152, 154, 155, 226,  
227, 267  
Artículo 9° inciso a), 160, 210  
Artículo 9° inciso b), 213, 295  
Artículo 9°, inciso a), 89  
Artículo 9°, inciso b), 91, 92  
Exposición de motivos, 104  
Ley 6.736, 169  
Ley convenio, 232  
Libro diario, 47, 152

## M

Matriculación de inmuebles, 121  
Matriculación de Inmuebles, 194  
**MATRICULACIÓN DE INMUEBLES**, 121  
Matriculación del inmueble, 123  
Medidas cautelares, 156  
Medidas de seguridad, 247  
Microfilmación, 247  
Minuta, 141  
Minuta rogatoria, 249

## N

Nomenclatura catastral, 129  
**NÓMINA DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD ASISTENTES**, 15  
Nota de inscripción, 154  
Nota marginal, 135  
Nulidad absoluta y manifiesta, 160  
Números quebrados, 140

## O

**OBJETO DE LA REGISTRACIÓN**, 29  
Oponibilidad, 40, 76

Oponibilidad con relación a terceros, 30

**ORDEN DEL DÍA, 5**

Ordenamiento diario, 47

**P**

Personal cronológico

Folio, 243

Técnica, 243

Plano de mensura, 130

Plazos, 39

Carácter sustancial, 39

**PLAZOS, 47, 67**

Posesión, 43

Preanotación hipotecaria, 156

**PREMIO "INSTITUTO DE DERECHO**

**REGISTRAL", 9**

Premio Instituto de Derecho Registral

Jurado, 307

**PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS, 47**

Presentación del documento, 151

**PRIMERA CLASE, 29**

Principio de determinación, 121, 194

**PRINCIPIO DE DETERMINACIÓN, 121**

Principio de especialidad, 121, 136, 144

Principio de fe pública registral, 34

Principio de inscripción, 33

Principio de la buena fe registral, 59

Principio de legalidad, 67

**PRINCIPIO DE LEGALIDAD, 67**

Principio de legitimidad, 72

**PRINCIPIO DE LEGITIMIDAD, 67**

**PRINCIPIO DE PRIORIDAD, 47**

Principio de publicidad, 33

Prioridad, 52

Prioridad reservada, 48

Prioridad simple, 48

Prioridades reservada. Véase además Reserva  
de prioridad

Procedimiento inscriptorio, 149

**PROCEDIMIENTOS, 67**

**PROGRAMA DE ACTIVIDADES, 7**

Propiedad horizontal, 143

Prórroga de la inscripción provisional, 91

Protección registral, 38

Publicidad del reglamento, 143

Publicidad formal, 32, 39, 171

Publicidad legitimadora, 32

Publicidad material, 30, 33, 171

Publicidad noticia, 177

Publicidad oponible a terceros, 31

Publicidad registral, 163

Subasta, 164

**PUBLICIDAD REGISTRAL, 163**

**Q**

**QUINTA CLASE, 149**

**R**

Rango, 33, 52

**RANGO, 47**

Rango hipotecario, 54

Rechazo de la solicitud de inscripción, 160

Rectificación de asientos, 157

Recursos, 90

**RECURSOS, 67**

**REGISTRACIÓN**

EFFECTOS, 29

OBJETO, 29

Registrador, 250

Registro de fe pública, 74

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

**INMOBILIARIA, 29**

Registro de oponibilidad, 74

Registro sustantivo, 74

Reglamento de las Reuniones Nacionales de  
Directores de Registros de la Propiedad  
Inmueble, 264

Reglamento para las Reuniones Nacionales de  
Directores de Registros de la Propiedad  
Inmueble, 116

Artículo 7°, 116, 119, 308

**REGLAMENTO PARA LAS REUNIONES  
NACIONALES DE DIRECTORES DE  
REGISTROS DE LA PROPIEDAD  
INMUEBLE, 11**

Remanentes de título, 203

**REORGANIZACIÓN FUNCIONAL DE LOS  
REGISTROS, 229**

Reserva, 33

Reserva de prioridad, 48, 58, 135, 138, Véase  
además Prioridad reservada

**RESERVAS, 47**

Reunión Nacional de Directores de Registros de  
la Propiedad (1  
1964 nov. 26-28  
La Plata), 266

Reunión Nacional de Directores de Registros de  
la Propiedad (4  
1967 nov. 2-5  
Córdoba), 266

Reunión Nacional de Directores de Registros de  
la Propiedad Inmueble (1  
1964 nov. 26-28  
La Plata), 291

Reunión Nacional de Directores de Registros de  
la Propiedad Inmueble (2  
1965 ago. 14-17  
San Miguel de Tucumán), 113

Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble (3  
1966 sept. 1-4  
Santa Fe), 113, 117, 223  
Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble (4  
1967 nov. 2-5  
Córdoba), 291  
Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble (6  
1969  
Mendoza, 306  
Rogación, 151  
**RUIZ DE ERENCHUN, ALBERTO FEDERICO,**  
67

## S

**SCOTTI, EDGARDO AUGUSTO,** 47  
**SEGUNDA CLASE,** 47  
**SEGUNDO PLENARIO,** 95  
Segundo testimonio  
Inscripción, 151  
Seguridad documental, 247  
**SÉPTIMA CLASE,** 229  
**SEXTA CLASE,** 163  
Sistema registral germánico, 32  
Solicitud de inscripción, 151  
Subasta, 164  
Subdivisión, 130, 147

## T

Técnica cronológico-personal, 243  
**TÉCNICA CRONOLÓGICO-PERSONAL,** 229  
Técnica folio real, 243  
**TEMARIO,** 5  
**TEMAS DE LAS SESIONES DE ESTUDIO,** 6  
**TERCER PLENARIO,** 191  
**TERCERA CLASE,** 67  
Tercero, 34  
Título, 42, 43  
Título y el modo, 47  
Título y Modo, 73  
Tracto abreviado, 38, 152  
Tracto sucesivo, 52, 152  
**TRACTO SUCESIVO,** 47  
Tradición, 43

## U

Unificación, 130  
Unificación de criterios, 251

## V

Vademécum de asientos, 246  
Venta por mensualidades, 156



## ÍNDICE GENERAL

<b>V REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE</b>	<b>1</b>
<b>ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LA LEY NACIONAL REGISTRAL INMOBILIARIA 17.801</b>	<b>1</b>
<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>3</b>
<b>TEMARIO</b>	<b>5</b>
LA LEY NACIONAL DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD N° 17.801 ANÁLISIS Y APLICACIÓN	5
ORDEN DEL DÍA	5
TEMAS DE LAS SESIONES DE ESTUDIO	6
PROGRAMA DE ACTIVIDADES	7
PREMIO "INSTITUTO DE DERECHO REGISTRAL"	9
REGLAMENTO PARA LAS REUNIONES NACIONALES DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE	11
<b>NÓMINA DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD ASISTENTES</b>	<b>15</b>
<b>INSTITUCIONES ASISTENTES</b>	<b>19</b>
<b>COLEGIOS PROFESIONALES</b>	<b>21</b>
<b>ADHESIONES</b>	<b>23</b>
<b>ACTO INAUGURAL, 26 DE AGOSTO DE 1968 TEATRO GENERAL SAN MARTÍN. SALA LEOPOLDO LUGONES</b>	<b>25</b>
DISCURSO DEL SEÑOR SECRETARIO DE ESTADO DE JUSTICIA DOCTOR CONRADO ETCHEBARNE (H)	25
<b>PRIMERA CLASE</b>	<b>29</b>
MIGUEL NORBERTO FALBO OBJETO Y EFECTOS DE LA REGISTRACIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA. DOCUMENTOS INSCRIBIBLES	29
<b>SEGUNDA CLASE</b>	<b>47</b>
EDGARDO AUGUSTO SCOTTI PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS. DIARIO. PRINCIPIO DE PRIORIDAD. RANGO. RESERVAS. PLAZOS. TRACTO SUCESIVO	47
<b>TERCERA CLASE</b>	<b>67</b>
ALBERTO FEDERICO RUIZ DE ERENCHUN PRINCIPIOS DE LEGALIDAD Y LEGITIMIDAD. CALIFICACIÓN: PROCEDIMIENTOS. PLAZOS. RECURSOS	67
<b>SEGUNDO PLENARIO</b>	<b>95</b>
VERSIÓN TAQUIGRÁFICA	95
<b>CUARTA CLASE</b>	<b>121</b>
FRANCISCO I.J. FONTBONA PRINCIPIOS DE DETERMINACIÓN, MATRICULACIÓN DE INMUEBLES, FOLIO REAL Y CATASTRO	121
<b>QUINTA CLASE</b>	<b>149</b>
MIGUEL NORBERTO FALBO INSCRIPCIONES Y ANOTACIONES	149
<b>SEXTA CLASE</b>	<b>163</b>

RAÚL RODOLFO GARCÍA CONI PUBLICIDAD REGISTRAL, CERTIFICACIONES E INFORMES. EFECTOS. RELACIÓN DE CERTIFICACIÓN CON EL DIARIO Y CON LOS REVERSOS DE LOS ASIENTOS: PROCEDIMIENTO DE LA CERTIFICACIÓN.....	163
<b>TERCER PLENARIO.....</b>	<b>191</b>
<b>VERSIÓN TAQUIGRÁFICA.....</b>	<b>191</b>
<b>SÉPTIMA CLASE.....</b>	<b>229</b>
FRANCISCO I.J. FONTBONA REORGANIZACIÓN FUNCIONAL DE LOS REGISTROS. TÉCNICA CRONOLÓGICO-PERSONAL Y FOLIO REAL. PROCESO DE CONVERSIÓN. ANÁLISIS Y PROGRAMACIÓN. CAPACITACIÓN DEL PERSONAL.....	229
<b>CUARTO PLENARIO .....</b>	<b>257</b>
<b>VERSIÓN TAQUIGRÁFICA.....</b>	<b>257</b>
<b>TABLA DE ARTÍCULOS CITADOS DEL CÓDIGO CIVIL Y SUS CORRESPONDIENTES RELACIONES CON EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL .....</b>	<b>315</b>
<b>ÍNDICE ANALÍTICO .....</b>	<b>317</b>
<b>ÍNDICE GENERAL .....</b>	<b>323</b>