



# Editorial □ N° 938



En este número contamos con cinco trabajos doctrinarios y dos dictámenes de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas del Colegio.

**María Cecilia Herrero de Pratesi** propone, en cinco aspectos, una moderna gestión de los registros inmobiliarios en el país, desde la mirada de la gestión pública que en parte le han dado sus cuatro años al frente del Registro capitalino, no solo en cuanto a la faz interna de la organización sino también en la interacción con su entorno; ello haciendo equilibrio entre la corresponsabilidad social que le compete al ente y los logros de gestión que son objeto de control conforme sus resultados.

Si bien su análisis se centra en el Registro de la Capital Federal, cuenta también con un relevamiento, en base a consultas con distintos registros provinciales que han prestado su colaboración, respecto de las falencias que afectan la gestión pública registral inmobiliaria del país, para la generación de sus propuestas de modernización del servicio registral (algunas adecuando los procesos existentes y otras, mediante la incorporación de nuevas tecnologías). Hace eje para ello en la seguridad jurídica, en la transparencia, en la certeza y en el ciudadano, fundamentalmente en lo que hace (obviamente en combinación con un título notarialmente producido) a la titularidad e intangibilidad de sus derechos reales sobre inmuebles, facilitando también el acceso al crédito. Aspira, así, a brindar solución a problemas vinculados con la fiabilidad de la infraestructura y la

interconexión operativa, con reformas de largo plazo. Además, en su trabajo nos presenta no solamente cuestiones básicas y fundamentales del derecho registral y de los diversos sistemas de transmisión y constitución de derechos reales que rigen en los distintos países, sino que también aporta información sobre sistemas y técnicas registrales (que distingue), la estructura administrativa del Registro de la Propiedad Inmueble, su digitalización y los distintos soportes que se han ido utilizando.

**Néstor Lamber** nos acerca un trabajo sobre la incidencia en la actividad notarial de la Ley 25326 de Protección de Datos Personales y su Decreto reglamentario 1558/2001, que regulan la acción de habeas data (contemplada en el artículo 43 de la Constitución Nacional), dada la cotidiana exposición y tratamiento de datos personales sobre personas humanas o jurídicas ante los organismos públicos tanto en bases de datos digitales como en soporte papel. Analiza el consentimiento para su uso, su cesión, transferencia y almacenamiento, y la relación con los deberes propios del ejercicio de la función notarial, el secreto profesional y la exhibición del protocolo. También explica algunas definiciones de la ley (datos personales, datos sensibles), conceptos como la identidad digital, la calidad del dato y el derecho a su rectificación, el derecho de acceso y el derecho al olvido, y citas de derecho comparado y tratados internacionales.

Es objeto de tratamiento, también, la cada vez más frecuente constatación notarial del contenido de correos electrónicos, mensajes de texto y similares. Y no escapa al meduloso análisis del autor la relación de la temática con la que trata la Ley 26529 de Derechos del Paciente.

Contamos también con un trabajo titulado “La botella y el vino. Metáfora del hecho auténtico y el autenticado”, de **Alberto Miguens**, en el que narra un caso judicial concreto, conocido por él de primera mano y del que al tiempo del artículo no se conocía el resultado final, en el que, merced a una sustitución de persona formalizada en actos de apoderamiento, se transmitieron inmuebles y se privó al heredero de parte de lo que hubiese constituido el acervo, accionando este contra los adquirentes. Allí se discutió si la responsabilidad del notario responde a una obligación de medios o de resultados; si la actividad notarial refiere, tal la metáfora del título, al continente o al contenido, en esa convivencia del acto de los otorgantes con el acto del escribano, es decir, del acto instrumentado con el acto instrumental.

Se analiza en el trabajo la relación entre la buena fe del adquirente y el estudio de títulos (en los términos del artículo 1902 del Código Civil y Comercial), y entre ellos, y la eficacia del acto, ponderándose cuál es el real alcance de las posibilidades del notario en su análisis en cuanto a la dilucidación de la verdad contenida en los antecedentes objeto del mismo y a su función preventiva del daño. También se plantea la necesidad o no de incluir al autorizante en las acciones tendientes a atacar el contenido de la escritura pública, según se trate de hechos auténticos o autenticados, y se discurre sobre las categorías de ineficacia que recepta nuestra legislación.

Por su parte, **Bernardo Mihura de Estrada** nos brinda un análisis de la faz impositiva de los contratos entre ausentes (formación del consentimiento mediante oferta y su posterior aceptación, explicando su mecánica y marco legal, forma y prueba), en lo que hace al impuesto de sellos. Hace el autor una referencia a los orígenes del impuesto, desde la Real Ordenanza XVIII del 28 de diciembre de 1638, que refería a la obligación de instrumentación en papel sellado, y un paneo de sus características y elementos esenciales, estableciendo la hipótesis de incidencia del tributo, que, como bien dice, varía levemente en las diferentes demarcaciones pero siempre dentro del marco de la Ley de Coparticipación Federal o Pacto Fiscal, que resume en onerosidad e instrumentalidad; ello sin dejar de poner de relieve a la realidad económica como contracara de la instrumentalidad. Compara la normativa aplicable en las Provincias de Buenos Aires, Santa Fe y Córdoba y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y destaca las similitudes entre las cuatro demarcaciones. Entrando ya concretamente al gravamen en los contratos entre ausentes, cita profusa jurisprudencia

de la Corte Suprema y dictámenes de la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires respecto de las circunstancias en que se da o no el perfeccionamiento necesario como para la aplicación del mismo, apartándose del principio de la realidad económica como basamento.

Cerrando la sección de Doctrina, contamos con un artículo de **Gisela Rodríguez Casset** sobre nulidades de la escritura, en el que hace un recorrido por cuestiones fundamentales de la materia, desde su encuadre dentro de la ineficacia de los actos jurídicos, pasando por la conceptualización y clasificación de las nulidades en general, para concluir dando tratamiento a los requisitos de validez de la escritura pública.

En cuanto a los dictámenes publicados en este número, se trata de dos trabajos de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, aprobados en forma unánime. El primero de ellos, producido por **Romina Sassone**, respecto de la falta de aceptación de la herencia y el plazo para ejercer el derecho de opción, en el que se plantea la bondad de un título ante la falta de presentación en el expediente de una hija del causante (que tampoco fue citada, ni existe en autos manifestación alguna al respecto, no obstante surgir de los mismos su existencia por haber firmado la partida de defunción, ocurrida durante la vigencia del Código Civil).

En el segundo, producido por **Mario Szmuch**, se analiza una escritura de compraventa respecto de una unidad funcional y una unidad complementaria otorgada por un apoderado del vendedor a mérito de un poder que individualiza sólo la funcional, a la luz de la función calificadora del escribano, en función de la naturaleza del negocio que constituye su objeto y la de las cosas objeto de la prestación, con un estricto sentido de responsabilidad profesional, atendiendo a los inconvenientes reales y dejando de lado las meras formalidades.

**Diego Maximiliano MARTÍ**

***Revista del Notariado***

**Director**