

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

***INEXISTENCIA REGISTRAL DE LA VOLUNTAD DE GESTIÓN O
ESTIPULATORIA ARTÍCULO 96, DECRETO 2080/80(*) (1446)***

CARLOS NICOLÁS GATTARI

Del tema I, comisión 1º, voy a tratar el punto "e): Art. 96: Requisitos que deben reunir los documentos que contengan gestión o estipulación de terceros".

Previa ponencia, habré de desarrollar los siguientes parágrafos:

1. Artículo 96
2. Realidad negocial
3. Realidad notarial
4. Inexistencia registral
5. Colisión entre norma sustantiva y norma formal
6. Situación absurda
7. Un ejemplo
8. ¿Nulidad de fondo?
9. Autonomía exagerada
10. Los meandros del reglamento
11. Casuísticas consecuencias
12. Cotejo entre artículos 96 - 2, 81 y 82
13. Técnica y persona
14. Actitud del registrador

Por el escorzo con que ha sido tratado el artículo 96 en esta monografía, en la que debido al contexto de su redacción no hay bibliografía, de modo que pretende ser una especie de ensayo en que se atisban algunas consecuencias a través de la reflexión, la estimo como suficiente para

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

alcanzar el fin que me propongo en ella: que se derogue, lisa y llanamente, el artículo 96, segundo párrafo.

Previamente debo reconocer que el decreto, en su conjunto, es una obra fuera de lo común: me atrevería a decir extraordinaria, pues él rezuma experiencia y ciencia. La experiencia que emerge de más de tres lustros de disposiciones técnico - registrales (o similares) que han sido incorporadas; la ciencia de especialistas consagrados de alma al derecho registral: precisamente del artículo 96, surge, en forma clara, que la propia virtud constituye simultáneamente el propio defecto.

Y, sin más, vayamos a la ponencia.

PONENCIA

Debería derogarse, lisa y llanamente, el artículo 96 - 2.

- 1) Está en contra del principio jurídico del favor negotii.
- 2) "La inexistencia registral" - directa - de la voluntad de gestión, indirectamente decreta su nulidad al impedir la ratificación.
- 3) La norma civil admite que, en la gestión, sin desvirtuarla, puede incluso haber error sobre la persona del gestionado.
- 4) No deben crearse actos sin necesidad: el artículo 96 - 2 fuerza la duplicación de actos de trasmisión de dominio y los gastos.
- 5) Esta duplicación es absurda: se prueba en la hipótesis del deceso del gestor, pues el bien no integra el acervo sucesorio.
- 6) Completar es menos que corregir: si los artículos 81 - 82 permiten corregir, no se entiende cómo el 96 - 2 no permite completar. ¿O será preferible equivocarse para poder corregir luego?
- 7) Contradice a la norma civil: no es admisible la "inexistencia registral", pues el registro está al servicio del derecho de fondo.

1. Artículo 96, decreto 2080/80

Establece las hipótesis de gestión o estipulación para el registro del dominio y del condominio. Si bien el otorgante manifiesta que adquiere para otro, por no existir representación legal o convencional, el asiento de dominio se confecciona consignando como titular a quien aparece como adquirente en el negocio.

Así, el titular registral es el adquirente; pero el asiento indica la persona para la cual se gestiona. De este modo, el asiento registra la voluntad del declarante para publicitarla y hacerla oponible a los terceros, entre los cuales - hasta el momento de su ratificación - se encuentra el mismo gestionado.

Ahora bien, el artículo exige como requisito para inscribir la voluntad de gestión los siguientes datos que varían según fueren las personas para las cuales se gestiona: físicas o jurídicas, y estas últimas en una doble hipótesis. Esquemáticamente los datos exigidos son:

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

- 1) personas físicas:
apellido y nombre
Doc. de identidad que corresponde legalmente

- 2) persona jurídica:
nombre y razón social
domicilio
inscripción, si correspondiere

- 3) socied. en formac.:
nombre y razón social
domicilio
constancia de iniciación de trámite ante IG PJ

El primer párrafo, pues, instituye tres contenidos: a) conceptualización del contrato; b) titularidad registral y mención en los asientos; c) requisitos identificatorios de la persona del gestionado. Esta norma se cierra con el segundo párrafo.

Textualmente reproducido dice así: "La omisión de los datos precedentes, implicará la inexistencia registral, de la voluntad de gestión o estipulatoria, no pudiendo modificarse la titularidad del asiento, sino por los modos ordinarios de trasmisión del dominio". Esta - que denominaría sanción - debe hacer reflexionar tanto al notario como al registrador sobre las consecuencias desproporcionadas ante la omisión de datos.

2. Realidad negocial

En la hipótesis de gestión, la norma civil por medio del artículo 2288 admite la posibilidad de que el dueño del negocio, esto es, el gestionado que vengo diciendo, "tenga conocimiento de la gestión como de que la ignore". El artículo, pues, se refiere a la ignorancia que el gestionado tiene de la gestión que otro realiza para él, y aun así es una gestión civilmente válida.

Pero el artículo 2289 va mucho más allá; establece que "el error sobre la persona no desnaturaliza el acto", recogiendo de este modo el principio jurídico del favor negotii. ¿Cómo, pues, se compagina el espíritu de la ley de fondo - y de un principio del derecho - con una reglamentación de la ley registral que depende de aquella misma ley de fondo, por más independencia que se pretenda atribuirle?

¿Podemos imaginar que el gestor ignore, no ya la persona, pero sí algunos datos del gestionado: precisamente los requeridos por el artículo 96? Y, en tal caso, ¿qué hace el gestor que firmó el boleto de compraventa, en gestión? ¿Si vence el plazo sin haber podido conseguir el número de documento de identidad que corresponde legalmente, se niega a firmar la escritura?

Ciertas personas adquieren en comisión, por boleto de compraventa,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

pensando constituir una sociedad. Lo hacen en este instante, ahora, rápido, porque en nuestro medio, con frecuencia, los negocios padecen repentismo. ¿Será necesario recordar con qué agudeza y celeridad creció el movimiento inmobiliario hace apenas tres meses? ¿Si el plazo de escrituración vence, y todavía no han podido completar la documentación necesaria para el ingreso a la Inspección General de Personas Jurídicas, deberán suspender la transferencia notarial y sujetarse a las sanciones que hayan pactado por carecer de "la constancia de iniciación de trámite"?

¿Por ventura el legislador al preparar el decreto 2080/80 hizo caso omiso de esta realidad negocial porque la ignora? ¿Quizá el legislador olvidó el principio de derecho del favor negotii? ¿O solamente se olvidó del resto, y centró su atención en un perfeccionamiento de su propia normativa?

3. Realidad notarial

Estas realidades, que son negociales, se han reflejado muy luego en la documentación notarial. De allí que, en la mayoría de los casos y normalmente, cuando ha habido gestión en las escrituras, se suele colocar el nombre y apellido de la persona física, no citándose el documento del gestionado, pues, a veces, el gestor lo ignora.

Si se trata de una sociedad constituida, ha bastado mencionar la razón o denominación social, no habiéndose pensado, en la mayoría de los casos, que hiciera falta consignar ni el domicilio ni la inscripción de la sociedad, que luego figurarán en la ratificación, y que inclusive a veces pueden variar si ha transcurrido tiempo entre la gestión y la ratificación.

Cuando se trataba de una sociedad en formación, nadie pensaba en hacer constar la iniciación de trámite en la IG PJ. A veces, entre la gestión para una sociedad y la efectiva iniciación de los trámites para inscribirla han transcurrido años. ¿Cuántas veces, asimismo, había que dejar abierta la puerta consignando que se compraba para "Marcellus, S.A.", o con la denominación que fuera aprobada?

¿El decreto 2080 ha querido forzar mayor cantidad de precisiones individualizantes, que la norma civil no exige? ¿Por ventura busca custodiar el derecho de fondo, con mayores exigencias que ni el propio derecho de fondo pide? ¿La norma registral puede revertirse contra el derecho que "debe" registrar (arts. 2° y 9°, ley 17801) y castigarlo si no cumple requisitos impuestos por un reglamento?

En apariencia, es algo más. En efecto, el artículo 96 intenta ignorar los negocios de gestión cuando faltan algunos de los datos precedentes. ¡Más que ignorarlos! El Registro de la Propiedad dirá que - según el artículo 96 - ¡¡no es posible publicitar ni oponer la gestión porque ésta padece de "inexistencia registral"!!

4. Inexistencia registral de la gestión

El artículo 96 - 2, en cinco incisos, reitero, dice bien claro que "la omisión de los datos precedentes implicará la inexistencia registral de la voluntad de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

gestión o estipulatoria no pudiendo modificarse la titularidad del asiento sino por los modos ordinarios de trasmisión del dominio".

Discurramos sobre este texto. ¡¡Está bien hecho!! Es indudable. Lo que niega este decreto que reglamenta la ley 17801 no está fuera del propio ámbito registral. En efecto, se trata de la inexistencia registral de la voluntad de gestión o estipulatoria, por omisión de los datos indicados.

En forma alguna se mete con el derecho de fondo. ¡Para nada! La gestión realizada en la escritura es perfectamente válida si cumple con la normativa civil; el artículo 96 - 2 nada dice sobre el contrato de gestión y no niega la voluntad de gestión en el ámbito extrarregistral que puede ser civil y de otras especialidades.

Pero en faltando los datos requeridos, el artículo 96 - 2 deduce (mejor diría, sentencia) la inexistencia registral de la voluntad de gestión y, por ende, la inscripción sólo recogerá como titular del asiento al requirente, sin otra indicación. No mencionará para nada la persona gestionada y ni siquiera surgirá del asiento que actúa como gestor.

Esta consecuencia emerge de la interpretación del artículo y, téngase presente, como veremos muy luego, significa lisa y llanamente la creación de un negocio contractual más, fuera del registro, en el ámbito del derecho de fondo afectado, a causa de una norma registral que agravia incluso de modo patrimonial.

Porque el último sector del artículo 96 - 2 muestra con meridiana claridad que, por vía indirecta, el reglamento se ha metido con la norma sustantiva, sentenciando por su simple texto una inexistencia que los jueces alcanzarían después de un largo proceso.

5. Colisión entre norma sustantiva y norma formal

El artículo 2288 y concordantes regulan la gestión de negocios ajenos que, como contrato, origina obligaciones entre partes. En ninguno de ellos se exigen los datos que ahora establece el decreto 2080 para el gestionado.

Para las escrituras el Código Civil establece cuáles son los datos que sustantivamente se exigen para el otorgante; otras normas las han complementado buscando una mayor identificación del sujeto con otros criterios: documentos de identidad, filiación, fecha de nacimiento, nombres y apellidos del cónyuge, nupcias, etcétera.

Se podría argüir que el decreto 2080 intenta perfeccionar el sistema, al modo que se ha alcanzado con el otorgante de las escrituras, del cual se ponen más datos que los exigidos por el Código Civil. Pero una cosa es el otorgante que comparece ante el notario, a quien puede requerírsele los datos documentales, y otra, el gestionado, que no es compareciente y cuyos datos a veces ignora el propio gestor.

En resumen, la gestión que realiza una persona para otra, indicando solamente los datos que normalmente se colocan en nuestras escrituras sobre el gestionado, es perfectamente válida conforme a la ley civil que regula el contrato. En consecuencia puede ser validamente ratificado, de acuerdo asimismo con las normas civiles (arts. 1935 y concs.).

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Pero, hete aquí que, en omitiéndose "los datos precedentes" (no se dice si todos o bastaría la omisión de solo uno, aun cuando hay un plural), el Registro de la Propiedad, de acuerdo con el artículo 96 - 2, entenderá que registralmente no existe voluntad de gestión y, consecuentemente, asentará como titular único al adquirente, sin otra advertencia.

La norma civil queda irrita frente a la registral por la omisión indicada. Se ha producido una colisión entre el Código de fondo y un decreto reglamentario, puramente formal. En efecto, la existencia civil de la voluntad de gestión es totalmente desconocida por la omisión de "los datos precedentes" y sentenciada con inexistencia registral de voluntad de gestión.

6. Situación absurda

Luego desarrollo las consecuencias del artículo 96 - 2, o sea la inexistencia registral, frente al artículo 15, del tracto, que negará la ratificación de un acto perfectamente válido en la norma civil, por inexistencia de la voluntad de gestión" en el Registro, exigiéndose un - nuevo acto de trasmisión que nadie buscó.

Advirtamos, de paso, que la inexistencia registral es superior a la nulidad relativa, ya que ésta podría subsanarse e inclusive el Registro nada tiene que hacer con ella, puesto que la misma inscripción, conforme al artículo 4°, ley 17801, no la subsana. Parecería que esta inexistencia registral pretende introducir una especie de "nulidad registral" o no sé cómo podríamos llamarla.

En definitiva, pues, se ha producido una invasión de la norma formal sobre la de fondo. Si se acepta lisa y llanamente el artículo 96 - 2 para la gestión, con un pensamiento paralelo podría haberse aplicado las mismas exigencias para la compraventa, para el mutuo con garantía hipotecaria y para otros derechos.

En efecto, ¿qué impedimento habría en inventar un artículo que dijera así: "La omisión de los datos exigidos en el artículo 96 - 1 implicará la inexistencia registral de la voluntad de vender y de comprar, de hipotecar y de donar, de permutar y de ceder... etc."? No se ve cuál pueda ser el sustento doctrinario o práctico que dictamine la inexistencia registral de la voluntad de gestión y que impida trasladarla a las otras figuras jurídicas.

7. Un ejemplo

Titius adquiere un inmueble en Callao 3518, afirmando hacerlo en calidad de gestor de Marcus Tullius S.A., en formación, con domicilio en Callao 3518, expresa que el dinero aplicado le pertenece a la sociedad. Pero se omite la constancia de iniciación de trámite ante la Inspección General de Personas Jurídicas. Si el Registro no devuelve el título y procede a inscribirlo, según el artículo 96 - 2, el asiento se confeccionará indicando como titular a Titius, sin ninguna otra indicación. En efecto, la omisión de la constancia de iniciación de trámite ante la IGPJ implicará "la inexistencia registral de la voluntad de gestión".

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

¿Cuál es la consecuencia de tal actitud del registrador en cumplimiento del artículo 96 - 2? Pues, la que indica el mismo artículo, en su parte final: "no pudiendo modificarse la titularidad del asiento sino por los modos ordinarios de transmisión del dominio"

Así, cuando Marcus Tullius S . A. constituida ya, pretenda aceptar y ratificar la gestión civilmente válida, el Registro deberá rechazar tal acto, por no cumplirse el principio del tracto, artículo 15, ley 17801: "No se registrará documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente".

En efecto, la omisión de los datos requeridos determinó la inexistencia registral de la voluntad de gestión, por lo que el único inscrito titular es Titius; luego, figurando Titius como titular, debe rechazarse la ratificación de Marcus Tullius S.A., pues otro es el titular y no hay ninguna nota acerca de la voluntad de gestión sancionada con inexistencia registral.

¿Cómo, pues, podrá ser titular Marcus Tullius S.A.? Pues, por compraventa, por donación, etc., o sea por los "modos ordinarios de transmisión de dominio", como dice el artículo 96 - 2 y surge del 1184 2609 y 2610 del Código Civil, que indica cómo se adquiere y se pierde el dominio.

8. ¿Nulidad de fondo?

La sanción por los datos omitidos parece ser únicamente registral, En efecto, se habla de "inexistencia registral de voluntad de gestión". Pero, luego de la coma, se fuerza un cambio de titularidad "por los modos ordinarios de transmisión del dominio". He aquí que el artículo 96 - 2 ha creado dos transmisiones (paso por alto el impuesto de sellos y los gastos que se duplican).

Hay una transmisión al gestor Titius, titular inscrito y otra de Titius, a la sociedad gestionada Marcus Tullius S.A. El decreto no desconoce directamente la existencia civil de gestión, pero por vía indirecta, el efecto de otras normas registrales (art. 15) alcanza tal grado de nulificación que ha superado el sistema de nulidades de fondo, de rara manera.

La inexistencia registral de la voluntad de gestión no desconoce la gestión civil. Pero exigir que el cambio de titularidad (registral) se realice por los medios ordinarios de transmisión de dominio, ¿qué otra cosa es sino ignorar esta gestión también en el ámbito civil? Es claro: ¿no basta en lo civil la ratificación sin necesidad de otras figuras jurídicas? ¿ Por qué, pues, no se puede ratificar?

La doctrina discute persistentemente acerca de la sanción de inexistencia, no poniéndose todavía de acuerdo sobre su aceptación o no. En cuanto a las nulidades, hay un total sentido restrictivo en todos los derechos de fondo y aun formales. Pero he aquí que un decreto regula una norma formal, como es la ley 17801, e instituye la "inexistencia registral".

Por una especie de absurda retorsión, frente a "la inscripción que no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes" (art. 4º ley 17801), el decreto reglamentario sanciona con inexistencia registral, ¡¡pero con efectos sustantivos indirectos la voluntad de gestión en

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

la cual se omiten determinados datos!!

Si pudiera hacer una mala comparación, es el megáfono - que se independiza - castigando a la voz que "debe" transmitir. Lo que los jueces no podrían declarar, sino a través de un proceso con multiplicidad de medios probatorios, a través de diversas etapas, lo ha logrado la ducentésima parte de un decreto: el artículo 96 - 2 D. 2080/80.

9. Exageración de la autonomía

El legislador, en el caso, se ha guiado por una excesiva idea acerca de la autonomía de las ramas de Derecho. En efecto, del artículo 96 surge claramente que lo predominante es la idea del derecho registral; por ello, sin negar, pero prescindiendo de los contenidos civiles, se habla de inexistencia registral de la voluntad de gestión.

Ahora bien, como he sostenido en El objeto de la ciencia del Derecho Notarial (Depalma, 1968), el Derecho es uno e inescindible. Como Derecho tiene autonomía científica respecto de las otras grandes ramas de la ciencia (p. ej.: Matemáticas, Física, Psicología, etcétera) .

Dentro del Derecho existen también autonomías científicas, pero sólo son relativas, más bien especialidades, porque entrecruzan sus hilos conductores en el mismo objeto iluminador y único: la Justicia. Las especialidades, por más personalizadas que estén, constituyen una estructura; son interdependientes y, en consecuencia, deben insertarse en el cuadro de interrelaciones.

Es así inadmisibles que la especialidad registral, formalmente al servicio de las especialidades que registra: civil, comercial, procesal, administrativo documentadas, concluya por imponerse a las mismas y, por vía de afirmación del propio campo, se sobreponga al sistema de fondo que precisamente le da base y sustento: si no hubiera derechos reales ni medidas precautorias, etc., no habría qué registrar.

En definitiva, es incoherente que un Registro esté modificando lo registrable con exigencias formales, cuya omisión se castiga con el desconocimiento "registral" de la voluntad contractual, pero que - debido al tracto - pretende eliminar e instituir figuras jurídicas que esa misma voluntad contractual no tiene por qué aceptar.

En efecto, la omisión de "los datos precedentes" es sancionada registralmente con el desconocimiento de la voluntad de gestión; el tracto (modificación del asiento) impone como exigencia "una transmisión de dominio" por un título que pretende forzar a un nuevo contrato, siendo así que la voluntad del titular civil busca sólo ratificar.

Es el Registro quien debe adecuarse para inscribir los derechos y no los derechos adecuarse a normas registrales. Por una especie de absurdo, esa inexistencia registral de voluntad de gestión constituye un desdoblamiento que resulta incongruente: hay un titular civil, que es distinto del titular registral. ¡¡ Es lo registral lo que tiene que adecuarse a la situación extrarregistral!!

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

10. Los meandros del reglamento

El artículo 96 - 2 introduce la inexistencia registral, figura de que carecen expresamente las otras especialidades jurídicas, pues no hay norma que la imponga, con lo cual se lanza un régimen singularísimo que se destaca en la legislación argentina, por una sanción discutida doctrinariamente en los derechos de fondo y, a mi criterio, fuera de lugar en un contexto formal, como el registral.

Pero, ¿qué ha pasado? El legislador ha sobrepasado su propia norma registral y, por los recodos de un meandro, sorteó las dificultades que la ley 17801 ofrecía en el camino. En efecto, el art. 9º sólo permite rechazar los documentos viciados de nulidad absoluta y manifiesta.

El artículo 96 - 2 permite inducir que el legislador no ha considerado que "la omisión de los datos precedentes" en el documento portante sea nulidad absoluta, tampoco puede sostenerse que dicha omisión sea nulidad relativa, porque sólo es declarada por el juez a pedimento de parte, en cuyo beneficio la han establecido las leyes (art. 1048, Código Civil).

¿Qué pasó, pues? No pudiendo adoptarse la sanción de nulidad, la norma se escapa por la tangente y declara la "inexistencia registral" de la voluntad de gestión. Pero, indirectamente, cuando exige para modificar la titularidad el forzamiento de un "nuevo" acto de trasmisión de dominio, está decretando - como resultado final - la nulidad efectiva de la voluntad de gestión.

Si dicha voluntad de gestión no fuera efectivamente nula o inexistente o como quiera llamársele, ¿qué sentido tendría exigir un "nuevo" acto para el cambio de titularidades, cuando para cerrar el ciclo de la gestión basta la ratificación que es acto unilateral y mucho menos costoso? ¿Quién otorgaría por que sí un "nuevo acto"? En resumen, el artículo 96 - 2 es un modelo de exageración de autonomía de una especialidad, que se intenta sobreponer a las demás, razón por la cual debería ser rechazado de plano por la justicia, en cuanto se planteen las primeras cuestiones judiciales y, quizá mejor aun, debería ser derogado el segundo párrafo.

11. Casuística previsible

Las situaciones posibles, que se me ocurren ahora, son tres: tomando como base el ejemplo del párrafo 6, Titius puede transferir a Marcus Tullius S.A. ya constituida; Titius puede vender a un tercero por cuenta de Marcus Tullius S.A.; y puede acontecer el deceso de Titius, caso que evidencia el absurdo del artículo criticado.

a) Transferencia de Titius a Marcos Tullius S.A.

En la hipótesis, por haberse omitido algunos datos de los exigidos en la escritura en que Titius compró como gestor, el asiento consignará como único titular a Titius. Para modificar la titularidad, a nombre de Marcos Tullius S.A., Titius deberá realizar nuevo acto de trasmisión.

Como el titular registral es Titius, para modificar el asiento - ¡¡oh maravilla!! -

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Titius - que gestionó para Marcus Tullius S.A. con dinero de ésta - deberá transferirle el inmueble a título de "venta" (?); deberá abonarse nuevo impuesto de sellos, nueva tasa de inscripción, nuevos gastos, etc. Podría también transferir por otros títulos, pero siempre habrá mayores gastos que en la ratificación.

b) Venta de Titius a tercero por cuenta de Marcus Tullius S.A.

En una escritura Titius transferirá a título de venta al tercero por el precio que hubiere pactado. El representante de Marcus Tullius S.A., suficientemente facultado, procederá a ratificar tanto la compra como la venta, informando que Titius le abona o abonó el dinero. Como civilmente la gestión es válida, la sociedad puede ratificar ambos actos: compra y venta actual. El Registro nada tendría que oponer, pues su titular registral aparece transmitiendo el dominio por uno de los modos ordinarios. La relación entre Titius y Marcus Tullius S.A. proseguirá inexistente para el Registro. Pero esta circunstancia podría tener influencia en la situación frente a los socios, a la Asamblea y también frente a la DGI y a los impuestos que correspondieren.

c) Deceso de Titius

Producido el óbito de Titius, titular registral, caemos en una situación realmente absurda. Marcus Tullius S.A. deberá presentarse en el sucesorio, probando que la gestión de Titius es real, e inclusive podrían informarla de entrada los herederos. En consecuencia, el inmueble no forma parte del acervo sucesorio, pues nunca integró el patrimonio del causante que sólo fue gestor.

¿Qué pasará en tal caso? Antes del decreto 2080, por ser el acto unilateral del gestionado, el deceso del gestor no impedía la ratificación de aquél? Si Marcus Tullius S.A. ratifica la gestión del hoy causante Titius, el Registro exigirá el cambio de titularidad por los medios ordinarios de transmisión de dominio, rechazando la ratificación?

¿Deberá presentarse Marcus Tullius S.A. ante Su Señoría y decirle que - conforme al artículo 96 - 2 - el Registro exige una transmisión de dominio?

¿Qué sentido tiene exigir de los herederos el otorgamiento de una escritura tal, cuando el inmueble nunca integró el acervo hereditario? ¿O deberá iniciar juicio por escrituración?

12. Cotejo entre artículos 96 - 2, 81 y 82

El artículo 96 - 2, luego de declarar que la omisión de los datos que indica implicará la inexistencia registral de la voluntad de gestión, afirma que no se puede modificar la titularidad del asiento sino por los modos ordinarios de transmisión de dominio.

Ahora bien, el artículo 81 expresa: "Si la aclaración o modificación del asiento implicara la variación de circunstancias de carácter negocial, el documento modificador o aclaratorio deberá ser otorgado por todos los intervinientes en el negocio que originó el asiento".

A su vez, el artículo 82: "Si la modificación o aclaración del asiento implicare

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

la variación de circunstancias filiatorias o personales, referidos a su titular o su cónyuge, el documento modificador o aclaratorio deberá ser otorgado por el titular registral".

Observemos: a) el artículo 81 se refiere a variación de circunstancias negociales realizada por los intervinientes en el negocio original; b) el 82 admite la variación de circunstancias filiatorias o personales del titular o del cónyuge.

De acuerdo con estos artículos, ¿por qué el 96 - 2 exige el cambio de titularidad por transmisión de dominio? Presentes vendedor y comprador - gestor, ¿por qué no pueden en una escritura aclaratoria que ni siquiera varía circunstancias de carácter negocial (81) - complementar los datos filiatorios o personales (82) del gestionado? Adviértase la anomalía: si los datos precedentes (documento, domicilio, inscripción, constancia) estuvieran equivocados, podrían aclararse en una escritura posterior (art. 82), ¿pero, si están omitidos, no es admisible una escritura complementaria (96 - 2)? ¡¡Qué invitación flagrante a equivocarse!!

Se me dirá que los datos no son del titular registral - el gestionado no está inscrito - ; pero si aquél puede modificar o aclarar datos del cónyuge, que tampoco es titular registral, ¿por qué exigir una transmisión de dominio, cuando por hipótesis se han colocado bien el apellido y nombre de la persona física, o el nombre y razón social de la jurídica?

13. Técnica y persona

Parece que entre el artículo 96 - 2 y todo el régimen de la rectificación modificación y aclaración de asientos, habría contradicción. Si se admite corregir lo que está mal ¿por qué no ha de permitirse no ya corregir, sino subsanar la omisión de datos secundarios en relación a la identificación de la persona por sus nombres?

¿Por ventura, no podrá otorgarse una escritura complementaria - que de ninguna manera cambia circunstancias negociales, sino meramente indicativas (documento, inscripción, domicilio) del gestionado - cuya nominación surge correcta del acto notarial constitutivo del negocio?

Si esta solución no fuera aceptada y fuera negada, habríamos llegado a la sublimación de la matemática y de la burocracia porque, para lo registral. el número del documento sería superior a la persona humana física que pretende identificar o por lo menos igual; y el domicilio y la constancia de iniciación del trámite o inscripción superarían a la persona física o jurídica, o bien se les reconoce importancia igual.

La acerba conclusión a que había que llegar, ya antes insinuada, es que la voz estaría al servicio del megáfono, la persona humana al servicio de la fotografía; el derecho civil, comercial, etc., al servicio del derecho registral, lo cual representa una subversión de valores, incluso jurídicos.

Para decirlo en una palabra cada vez más repetida: el ser humano subordinado a su propia técnica, porque es precisamente una técnica - la registración - la que declara inexistente la voluntad negocial de gestión del sujeto de derecho, por datos que ella sola exige.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Si todo el derecho fue creado en razón de los hombres (omne ius ratione hominum constitutum est), puesto que, en medio de todo, el derecho no deja de ser una técnica de convivencia en sociedad, no podemos admitir que una técnica de la técnica - cada vez más formal - termine por regular directa o indirectamente aspectos que son de fondo.

14. Actitud del registrador

¿Qué ha hecho el registrador hasta ahora? Siempre ha devuelto el título, entendiendo que es posible la subsanación y agregar los datos que se omitieron. Pero lo hace por gentileza, que, indudablemente, hay que agradecer, comprendiendo este gesto impagable.

Pero el artículo 96 - 2 es bien claro y preciso. No pareciera muy válido pensar que la actitud meritoria del registrador justifique demasiado la redacción del artículo 96 - 2, que se ha convertido en una especie de summum ius, summa iniuria. Mejor sería hacer desaparecer la causa del problema que, en cualquier momento, se suscita.

Entiendo, pues, que sería menester derogar el artículo 96 - 2 y, entonces, sería correcta la aplicación de los artículos 81 y 82 antes comentados (parág. 12), pues permitirían subsanar la omisión en acto autónomo o en acto de disposición e inclusive, siendo devuelto, consignando dichos datos por nota marginal, va que no son esenciales.

A mi parecer, sería la mejor solución viable. para tranquilidad de las partes negociales, que se enfrentan ya con algunas dificultades; de los profesionales que intervienen; y, por qué no decirlo, hasta del propio Registro de la Propiedad.