

# La calificación del registrador y el principio de legalidad\*

Jorge R. Causse

**Sumario:** 1. Sobre la calificación registral de los actos jurídicos. 2. Sobre la calificación de actos protegidos por la reserva de prioridad. Los actos sucesivos.

## 1. Sobre la calificación registral de los actos jurídicos

Adherimos al criterio de que la noción de legalidad no es privativa de la temática registral sino que concierne a la adecuación de los comportamientos que pretendan alcanzar objetivos reglamentados a las “[...] exigencias normativas predeterminadas”. La calificación es la consecuente “confrontación del comportamiento con las reglas o normas involucradas”<sup>1</sup>.

Concretamente, en la órbita registral inmobiliaria vigente en nuestro país, la calificación tiene como condición de resultado que el examen sea virtuoso y congruente, desatado de la aparente restricción del artículo 8 de la Ley 17.801, y abarcando todos los recaudos exigibles que resguarden la plena seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario<sup>2</sup>. La calificación misma, en tanto deber funcional a cargo del registrador<sup>3</sup>, está sujeta a cumplirse con estricto apego al derecho vigente (legalidad de la propia calificación), lo que da por tierra que el funcionario en turno aplique su criterio personal. Esto arrastraría a la calificación a un ámbito donde tendría predicamento la arbitrariedad, y ello conculcaría la vigencia del derecho<sup>4</sup>.

Calificar importa el ejercicio de una función que, además de obligatoria e inexcusable, es autónoma, completa e íntegra<sup>5</sup>.

La sentencia pronunciada en pleno por la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal en autos “Feldman, Mauricio” constituye el punto de inflexión desde el que se ha podido sostener que aquello no calificado en sede notarial puede y debe ser llevado a cabo por el registrador<sup>6</sup>.

Con el uso de la palabra *reunión* nos referimos, en todos los casos, a las *reuniones nacionales de directores de registros de la*

\* El presente trabajo fue distribuido entre los asistentes al LV Seminario teórico-práctico Laureano Arturo Moreira, organizado por la Academia Nacional del Notariado los días 12 y 13 de junio de 2008.

1. Ver nota extendida en p. 78.

2. Ver nota extendida en p. 78.

3. Ver nota extendida en p. 78.

4. Ver nota extendida en p. 79.

5. Ver nota extendida en p. 79.

6. Ver nota extendida en p. 79.

*propiedad inmueble* celebradas en la República Argentina en el lugar y año que se indicará.

Directamente vinculado con lo anterior, existen negocios jurídicos sobre cuya viabilidad jurídica se reflexiona con diferente criterio en ambas sedes, notándose, en la órbita registral, una tendencia superadora de anteriores reparos a sus posibilidades inscriptorias. Así ocurre, por caso, respecto a temas tales como el usufructo entre cónyuges o con relación a la figura del fideicomiso cuando uno o ambos cónyuges asumen algunos de los papeles protagónicos que se dan cita en este tipo de negocio jurídico<sup>7</sup>.

Respecto del primero, es útil recordar lo que dispone el artículo 2831 del Código Civil cuando establece que: “No siendo fungible la cosa fructuaria, no tiene capacidad para constituir usufructo por contrato oneroso, quien no la tenga para vender, o por contrato gratuito, quien no la tenga para donar”; lo que ratifica el artículo 2837 en estos términos: “No puede transmitir el usufructo por contrato oneroso o gratuito, quien no pudiere constituirlo por cada uno de esos títulos”.

No obstante con razón se afirmó:

Hasta aquí la prohibición es irrefutable. Pero cuando un cónyuge dona la nuda propiedad de un bien de su masa, con el asentimiento del otro y se reserva el usufructo o cuando –admitida la partición conjunta de gananciales– transmite a sus descendientes en la misma forma, la reserva de usufructo por el titular configura una verdadera lesión patrimonial al otro cónyuge, por cuanto es de la naturaleza del usufructo que se extinga en forma total y definitiva, con la muerte del usufructuario (art. 2920, C. C.) y, en tal instante, el cónyuge que hasta el momento de la donación o de la partición-donación conjunta de gananciales, tenía una seria expectativa sobre los bienes de la masa del otro, a partir de la disolución del matrimonio comprenderá que con su asentimiento dado a la donación para evitar conflictos a los hijos, lo único que ha conseguido es privarse de un legítimo derecho. [...] por ello Guastavino señalaba que: “cuando la partición-donación es conjunta, la reserva de usufructo o la constitución de la renta vitalicia debiera establecerse reversiblemente a favor del supérstite” (GUASTAVINO, Elías P., *Pactos sobre herencia futura*, Buenos Aires, Ediar, 1968, p. 339). [...] No se trata entonces de un usufructo o de una reserva en la que un cónyuge negocia con el otro y produce un desplazamiento patrimonial prohibido sino, simplemente en un recaudo legal para garantizar a quienes celebran un acto

7. Así, en la *XLI Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble* (Córdoba, 2004), se declaró: “Los temas ‘Usufructo entre cónyuges’ y ‘Cesión del ejercicio del usufructo’ y escuchadas las diversas opiniones al respecto, esta reunión deja constancia de la existencia de corrientes de opinión favorables a su inscripción, en ambos casos, así como de las que se oponen a ello, lo que inhibe, por ahora, pronunciamientos categóricos sobre estos temas. En la *XLII Reunión* (Calafate, Provincia de Santa Cruz), se resolvió: ‘No se considera viable la inscripción de la transferencia de la propiedad de bienes inmuebles, que tengan por título un contrato de fideicomiso entre cónyuges’. Luego, en la *XLIII Reunión* (Puerto Iguazú, 2006), se declaró, en relación al contrato de fideicomiso entre cónyuges que ‘[...] atento el tema merece un mayor y especial estudio, será de tratamiento en próximas reuniones’”.

de desprendimiento autorizado por la ley para evitar conflictos entre los descendientes (nota al art. 3514, C. C.). Y ese recaudo no puede cumplirse parcialmente: favorece al titular hasta que este muere y el no titular, si lo sobrevive, se sumerge en la total indigencia, si la reserva no lo alcanza. [...] Lo que Guastavino ha hecho cuando sostuvo la admisibilidad del derecho reversible de ambos cónyuges, no fue tratar de justificar un contrato prohibido entre cónyuges, sino salvar la legitimidad del acto, solo admisible con la reserva alimentaria, que responde a los antecedentes históricos y la protección del cónyuge supérstite<sup>8</sup>.

En cuanto al segundo, fideicomiso entre cónyuges, considerado como negocio jurídico familiar, Armella señaló:

[...] que los esposos pueden contratar entre sí, salvo que el contrato de que se trate esté expresamente prohibido legalmente o por vía de aplicación normativa supletoria (compraventa, donación, permuta, cesión de créditos –integración– de sociedades colectivas, en comandita simple, de capital e industria)<sup>9</sup>.

Sus pautas de encuadramiento de esta situación negocial y las soluciones que en cada caso propuso coadyuvan hoy a la calificación registral de la transferencia fiduciaria que se origine en un contrato de fideicomiso celebrado entre los cónyuges en el que, como únicos sujetos que son parte de él, uno de ellos asuma la calidad de fiduciante y el otro la de fiduciario, o que uno actúe como fiduciante o fiduciario mientras que el otro es designado beneficiario o fideicomisario, abarcando los supuestos del fideicomiso constituido en protección del incapaz o que se constituya para garantizar un acuerdo alimentario, o vinculado a la liquidación y partición de los bienes gananciales por divorcio o en beneficio del cónyuge supérstite<sup>10</sup>.

Otro supuesto que podría presentarse a la calificación registral lo constituye la compra en ocasión de subastarse un bien del otro cónyuge, cuando un tercero ha procedido ejecutivamente contra este último. En este caso, la cuestión a decidir se vincula con el alcance de la prohibición contenida en el artículo 1358, porque si en el criterio del Codificador la prohibición abarcaba solamente el caso de que hubiera acuerdo entre los cónyuges, cuando la transmisión ocurre sin mediar ese concierto de voluntades, tal como pasa en los casos de ejecución forzada, corresponde aplicar la regla de la interpretación restrictiva para las normas que imponen incapacidades de derecho. Por otra parte,

8. LAMBER, Rubén A. (por entonces, a cargo de la Asesoría Notarial Personalizada del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires), en *Cuaderno de Apuntes Notariales*, La Plata, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, n° 5, septiembre de 1997, pp. 27-32.

9. Ver nota extendida en p. 79.

10. Ver nota extendida en p. 80.

una comprensión distinta implicaría extrapolar la prohibición genérica del artículo 1361 “[...] es prohibida la compra, aunque sea en remate público, por sí o por interpuesta persona” a la incapacidad prevista en el artículo 1358<sup>11</sup>.

## 2. Sobre la calificación de actos protegidos por la reserva de prioridad. Los actos sucesivos

Consideramos que la función calificadora del registrador abarca la de cotejar el o los actos jurídicos que se publicitan como negocios en gestión, indicados en la solicitud del certificado con reserva de prioridad, con los que finalmente se instrumentan en el documento autorizado cuya inscripción definitiva será rogada.

En su momento sostuvimos que el régimen registral inmobiliario instaurado con la sanción de la Ley 17.801, tiende a la protección de quienes hayan adherido a las reglas en ella previstas cumpliendo íntegramente sus directivas y se la niega a quien actúe apoyándose en la clandestinidad<sup>12</sup>.

Por otra parte, argumentamos que el artículo 2505 del Código Civil predica sobre esta protección convalidando dos preceptos esenciales: a) Que los derechos reales desde su formación como tales se proyectan hacia el exterior nutridos de sus conaturales elementos identificatorios: absolutez y eficacia *erga omnes*; y b) Que los terceros a quienes les queda expuesta la oponibilidad del derecho real constituido, con la contrapartida de su deber de respetarlos, deben tener la posibilidad de conocer su existencia y alcance, para lo que sirve a tales fines la publicidad registral inmobiliaria.

A fin de alcanzar aquella protección, el artículo 23 de la Ley Registral establece que no se podrán autorizar documentos continentes de los actos a los que se refiere el inciso a del artículo 2 de ese mismo cuerpo legal, sin tener a la vista la certificación expedida por el Registro de la Propiedad Inmueble, en la que conste el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registradas.

Esta norma se apoya en el principio general contenido en el artículo 22 de la misma ley con estos términos: “La plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos y la libertad de disposición, solo podrá acreditar se con relación a terceros por las certificaciones a que se refieren los artículos siguientes”.

11. GUAGLIANONE, Aquiles H., *Régimen patrimonial del matrimonio*, Buenos Aires, EDIAR, 1968, tomo 1, p. 277; cfr. BELLUSCIO, Augusto C., *Manual de derecho de familia*, Buenos Aires, AbeledoPerrot, 2009, p. 37. Sostiene este autor: “En mi opinión, la distinción no tiene sustento legal y tan prohibida está la compraventa entre cónyuges por acuerdo privado como por subasta pública”.

12. Ver nota extendida en p. 80.

A su tiempo, las normas citadas serán concordadas con lo que disponen los artículos 24 –relativo al plazo de validez de los certificados–, y 25 –que determina el efecto de la reserva de prioridad–, sumándose a esta secuencia normativa lo que establece el artículo 19 para resolver la prioridad entre dos o más inscripciones o anotaciones relativas al mismo inmueble.

Este esquema legal traduce los alcances de la seguridad jurídica que la registración inmobiliaria tiene como objetivo primordial, abarcando tanto la del tráfico jurídico inmobiliario como la de los derechos reales de esta especie.

Operativamente, la protección legalmente conferida a favor de quien haya requerido la certificación, reserva en su beneficio la prioridad excluyente para registrar el título continente del acto otorgado, repeliendo la inscripción o anotación definitiva de todo otro documento que incida o pretenda modificar la situación jurídica registral del inmueble de que se trate.

La aplicación de esta estructura legal conlleva admitir la registración definitiva de actos otorgados en diferentes fechas –situación distinta de la simultaneidad prevista en el inciso d del artículo 16 de la Ley 17.801–, siempre que su otorgamiento se efectúe durante la vigencia de la reserva de prioridad y su rogatoria de inscripción se curse en el término legal. En estos casos, en la solicitud del certificado que provoque la reserva se deben publicitar los negocios en gestión. Descartamos la posibilidad de que se otorguen actos distintos de aquellos que se publicitaron como negocios en gestión. En tal caso caería la prerrogativa de que se inscriban ambos<sup>13</sup>.

En la XXXVII Reunión, La Plata, Provincia de Buenos Aires, 2000, se declaró que era conveniente tratar con mayor profundidad el tema de las instrumentaciones simultáneas de actos otorgados durante la vigencia del certificado, ello así por la diversidad de criterios que se habían expuesto.

En la XLI Reunión, Córdoba, 2004, se declara que:

Las escrituras públicas que se refieran a negocios jurídicos que versen sobre el mismo inmueble, autorizadas en días posteriores a la primera instrumentación, son sucesivas y no simultáneas. Para ampararse en la anotación preventiva prevista en el art. 25 de la Ley 17.801, todos los actos deben publicitarse en la certificación solicitada a tal efecto y ser autorizados dentro de su plazo de validez, debiendo presentarse para su registración dentro del plazo establecido en el art. 5 de la Ley 17.801 (arg. art. 17, Ley 17.801).

13. Sobre la cuestión se han sostenido las siguientes conclusiones: “1. Cuando se realicen negocios jurídicos que versen sobre el mismo inmueble mediando certificación previa expedida por el Registro de la Propiedad al efecto, deben entenderse por instrumentaciones simultáneas la celebración de dichos actos dentro del plazo de vigencia del certificado. 2. Si no existe reserva de prioridad (porque no se solicitó certificación o bien porque, peticionada esta, no obstante venció), pierde sentido el análisis y fijación de límites temporales al concepto de ‘instrumentación simultánea’, rigiendo en tal caso la prioridad directa obtenida por la presentación de cada uno de los documentos otorgados”. BONO, Gustavo A., “Tracto abreviado: límite temporal de las instrumentaciones simultáneas”, en *Foro de Córdoba. Publicación de Doctrina y Jurisprudencia*, año X, nº 56, 1999, p. 15.

Sobre lo advertido en la declaración anterior consideramos que no corresponderá una anotación preventiva respecto de ninguno de los negocios en gestión que se anuncien al solicitar la certificación con reserva de prioridad, porque la protección alcanzará a todos los que se otorguen dentro de su plazo de validez. Toda vez que se trata del otorgamiento de actos sucesivos y no simultáneos, estos quedan fuera de la situación que contempla la última parte del artículo 26 de la ley<sup>14</sup>.

Son innumerables los supuestos que quedarían comprendidos en la hipótesis que dejamos planteada. Por citar algunos mencionamos los siguientes: a) Constitución sucesiva de hipotecas otorgadas por idéntico deudor sobre el mismo inmueble; b) Constitución de hipoteca con reserva de rango preferente para otra que se constituye posteriormente; c) Venta sucesiva de inmuebles que corresponden a una misma inscripción de dominio y que resultan del mismo documento cartográfico; d) Otorgamiento de reglamento de copropiedad y administración y venta posterior de unidades del edificio<sup>15</sup>.

#### Notas extendidas

14. El texto legal dice: “[...] En lo que se refiere a las constancias de la certificación registral en escrituras simultáneas, la que se autorice como consecuencia podrá utilizar la información que al respecto contenga la que antecede”.

15. Coinciden parte de los supuestos indicados con la propuesta de la escribana Estela M. Falocco que luce en la publicación del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, con motivo de la XXXVII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, celebrada en La Plata durante el año 2000.

1. COGHLAN, Antonio R., *Teoría general de derecho inmobiliario registral*, Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 1995, p. 127. En igual sentido: KEMMELMAJER DE CARLUCCI, Aída, *Calificación registral de documentos que tiene origen en decisiones judiciales*, Madrid, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales, 1996, p. 35; DE REINA TARTIÈRE, Gabriel, *Manual de derecho registral inmobiliario*, Buenos Aires, La Ley, 2003, p. 94; VENTURA, Gabriel, *Tracto abreviado registral*, Buenos Aires, Hammurabi, 2005, pp. 102-103. Felipe Pedro Villaro señalaba: “Por eso creemos que, estrictamente, la explicación y el fundamento de la calificación no se encuentran en el principio de legalidad, al menos en él únicamente, sino en una exigencia lógica derivada del sentido y finalidad de la publicidad registral” (véase: VILLARO, Felipe P., *Elementos de derecho registral inmobiliario*, La Plata, F. E. N., 1980). Eduardo Scotti observaba que el principio de juridicidad (legalidad) “[...] subyace en todo ordenamiento jurídico como pauta fundamental que rige el desenvolvimiento de los órganos estatales y la actividad de los particulares en relación a los mismos” (cfr. SCOTTI, Eduardo O., *Derecho registral inmobiliario, modalidades y efectos de las observaciones registrales*, Buenos Aires, Universidad, 1980). José Víctor Sing apuntaba que “[...] en el principio de legalidad está inmersa toda la actividad estatal, no hay razón valedera para exponerlo como exclusivo de la actividad registral” (véase SING, José V., “Calificación registral”, en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, n° 731, septiembre-octubre 1973, pp.1905 y ss.

2. El de legalidad es un principio “[...] por el cual se impone que los documentos que se pretenden inscribir o anotar en el Registro de la Propiedad reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su registración, a cuyo fin es necesario someter los mismos a un previo examen, verificación o calificación que asegure su validez y perfección”, SCOTTI, Edgardo O., *op. cit.* (cfr. nota 1).

3. La Carta de Buenos Aires, emitida en el 1<sup>er</sup> Congreso Internacional de Derecho Registral, Buenos Aires, 1972, declaró que “[...] la protección registral se concede a los títulos previa calificación de su legalidad por el Registrador, quien ejercita una función inexcusable”.

4. RUIZ DE ERENCHUN, Alberto F., “Los principios registrales contenidos en un fallo judicial. Recepción jurisprudencial del régimen de prioridad y oponibilidad establecido por el Decreto-Ley 17.801/68”, *El Derecho*, 64-809.

5. Cfr. CHICO y ORTIZ, José M., “Presente y futuro del principio de calificación registral”, en *Revista de Derecho Registral del C. I. N. D. E. R.*, n° 1, 1974; cfr. CORNEJO, Atilio A., *Derecho registral*, Buenos Aires, Astrea, 1994.

6. *El Derecho*, 74-253 y ss.; *La Ley*, 1977-C-392; v. COGHLAN, Antonio R., *Teoría general del derecho inmobiliario registral*, Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 1984, pp. 142-143. Estrictamente vinculado al tema, Jorge Horacio Alterini sostuvo: “El registrador puede penetrar en el fondo del acto, pero siempre que el fondo surja del título, o sea que puede calificar todo lo que surja del título en lo formal o substancial. Sería condenarlo al registrador a una actitud ridícula hacerle inscribir, verbigracia, un acto societario en el que se indique su vinculación con el contrabando. Evidentemente, en ese ejemplo no está involucrada la forma del acto, sino el fondo. Igualmente si del título surge que vende el inmueble un menor que actúa sin representante legal, el registrador no debe inscribirlo definitivamente, aunque la capacidad se vincule con el fondo del acto. Claro está que la falencia sustantiva debe surgir manifiesta del acto” (“Importancia del estudio de títulos”, en *Gaceta del Notariado de la Provincia de Santa Fe*, Santa Fe, Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe, n° 88, 1982). En el Despacho n° 7 de la XIV Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble (Buenos Aires, 1977) se señaló: “Que es facultad y responsabilidad inherente al escribano autorizante decidir si el poder presentado para el otorgamiento del acto legitima a las partes y comprende el consentimiento del cónyuge representado, requerido por el art. 1277 del Código Civil, y que la función del registrador consiste en el contralor del cumplimiento de los requisitos extrínsecos del documento a inscribir, ateniéndose a las constancias instrumentales consignadas por el funcionario autorizante. Por ello, RECOMIENDA: Que en ejercicio de su facultad calificadora, los registros inmobiliarios limiten su cometido a la verificación de la implementación formal del consentimiento conyugal, según las constancias insertas en el documento cuya inscripción solicita”.

9. ARMELLA, Cristina N., en el 52° Seminario Teórico Práctico Laureano Arturo Moreira, convocado por la Academia Nacional del Notariado, junio 2007. En el Despacho N° 8 de la XXII Reunión (Neuquén, 1985), con relación, entre otros, al tema “Contratos entre cónyuges durante el matrimonio” se recomendó: “1°. Rechazar los documentos que ingresen a los registros inmobiliarios, portantes de contratos celebrados entre cónyuges durante la vigencia de la sociedad conyugal, de conformidad con el sistema normado por la legislación de fondo”. Desde la doctrina se sostuvieron las siguientes conclusiones respecto a la compraventa entre cónyuges: “1. Las causales que dieron origen al comentado art. 1358 resultan, en la actualidad, anacrónicas. 2. El autorizar la compraventa entre cónyuges no vulnera el orden patrimonial matrimonial imperante en la actualidad. 3. Asimismo tampoco vulnera cuestiones de orden público que permitan una oposición fundada. 4. Los derechos correspondientes a acreedores y herederos, motivo último de defensa a la prohibición de esta especie de contrato, se encuentran suficientemente amparados por la normativa general vigente que los protegería de cualquier tipo de fraude o simulación. 5. Se ha afianzado la tendencia en el derecho comparado a consagrar legislativamente la plena capacidad de los cónyuges para contratar entre sí. 6. A la par de la evolución que se registra en la mayoría de las legislaciones extranjeras, los dos últimos proyectos de reforma legislativa han experimentado un cambio a favor de la libertad de contratación entre cónyuges. Asimismo el X Congreso Internacional de Derecho de Familia se pronunció a favor de la libertad contractual de los mismos. 7. La modificación en la legislación de referencia pondría a nuestro derecho a la vanguardia en la materia conjuntamente con los códigos más modernos del mundo. Sin perjuicio de todo lo antedicho se debe tener muy en cuenta que cualquier tipo de reforma legislativa que se pretenda hacer deberá tener en consideración la situación socio-cultural-histórica de nuestro país”. (MEDINA, Graciela y BERCUSSE, María P., “Compraventa entre cónyuges. Régimen actual, proyectos de reforma y derecho comparado”, en *Revista Jurídica de la Universidad de Ciencias Sociales y Empresariales*, Buenos Aires, U. C. E. S., 2002.

10. Solo con fines ilustrativos, se indican algunas de las soluciones propuestas por Armella en el seminario que se citó en nota anterior: 1. Fiduciante y fiduciario, indistintamente, cualquiera de los cónyuges: "Interpretar la celebración del contrato de fideicomiso entre cónyuges cuando ellos desarrollan los roles de fiduciante y fiduciario como un negocio jurídico familiar existente, válido y eficaz, en razón de que: a) No existe prohibición de celebración del contrato entre ellos en forma expresa; b) El régimen de incapacidad debe interpretarse restrictivamente y c) El contrato carece de virtualidad jurídica para transmitir dominio pleno entre los cónyuges, ya que el fiduciario ostentará un dominio imperfecto, limitado en el tiempo, con respecto del cual carece de derecho alguno para adquirirlo". 2. Fiduciante, alguno de los esposos; beneficiario, el otro cónyuge: "Se impone interpretar la causa fin de la celebración del contrato de fideicomiso, que en este caso no es entre cónyuges, en razón de que el contrato se celebra entre uno de los esposos y un tercero, pero en beneficio del otro esposo. Consecuentemente si el pago de los beneficios reconociera una causa de gratitud, sería inválido, pero si por el contrario la figura jurídica se utiliza con la finalidad de pagar una deuda entre esposos como alimentos o indemnizaciones, sería válido y eficaz utilizar esta figura jurídica como solución al tema". 3. Fiduciante tercero; fiduciario, uno de los cónyuges; beneficiario, el otro cónyuge: "Para mayor abundamiento se explica que el patrimonio de afectación transmitido por un tercero a uno de los esposos para que este último en carácter de fiduciario lo administre en beneficio del otro cónyuge y al cumplimiento del plazo o la condición, se lo transmita en carácter de fideicomisario, no es prohibido pues no se trata ni de una compraventa ni de una donación entre esposos. Muy por el contrario el o los bienes reconocen su origen en un patrimonio distintos al de ellos mismos". 4. Fideicomiso en protección del incapaz: "Interpretar a la figura del fideicomiso como una nueva excepción a la indisponibilidad de la legítima, armonizándola con la indivisión postcomunitaria hereditaria de la Ley 13.394 (arts. 51 y ss.)".

12. Obviamente la cuestión gira en torno a establecer si la registración de los títulos o documentos a los que se refieren los arts. 2505 y 3135 del Código Civil y 2 de la Ley 17.801, es obligatoria. Participamos de la idea contraria a la obligatoriedad inscriptoria, no obstante lo atendible que resultan los argumentos esgrimidos a favor del dictado de una norma que decida de manera clara y directa si la registración es voluntaria o no. V. VENTURA, Gabriel, *op. cit.* (cfr. nota 1), p. 65. Señala este autor: "Cuando el legislador decide incluir ciertos bienes en el ámbito de protección de un sistema registral debe, al mismo tiempo, pronunciarse sobre la obligatoriedad o voluntariedad de su registración. Ello genera consecuencias muy importantes desde el punto de vista jurídico por lo que es recomendable asimismo que dicho carácter, obligatorio o facultativo, no aparezca de manera indirecta ni inducida. Como ocurre, por ejemplo en nuestro registro inmobiliario. Sino que surja de manera indiscutida de los dispositivos que la regulen". Con similar orientación se ha sostenido: "En un plano más general, algunas provincias, no muchas, proclaman en sus legislaciones el carácter obligatorio de la inscripción. Sería el caso de Buenos Aires, (cfr. art. 3, Decreto-Ley 11.643/63), Corrientes (cfr. art. 4, Ley 1502 –hoy derogada por Ley 4298/89 en la que no se establece la referida obligatoriedad–) o Santa Fe (cfr. art. 8, Ley 6435). No se comprende muy bien el alcance de estas disposiciones, pues prescinden de detallar sanción alguna para cuando se dejara de inscribir. Entender que esa sanción residiría en la menor eficacia que tendría el derecho de turno no justificaría la opción legal por la obligatoriedad, dado que esa nota ya sería aplicable por mandato de los artículos 2505 del Código Civil y 2 de la Ley 17.801". DE REINA TARTIÈRE, Gabriel, *op. cit.* (cfr. nota 1).