

II JORNADA NOTARIAL IBEROAMERICANA

Santiago de Chile; junio de 1985

TEMA I:” LA PREVISION SOCIAL DEL NOTARIADO”

- 1) Presupuestos para la consolidación y creación de organismos notariales de seguridad social:
 - 1.1) Colegiación legal;
 - 1.2) Personas jurídicas de derecho público no estatales;
 - 1.3) Gobierno y administración independientes;
 - 1.4) Régimen de aranceles;
 - 1.5) Vertientes de recursos.

- 2) Planes comunes de intercambio de prestaciones:
 - 2.1) El notariado novel;
 - 2.1.1) Prestaciones prioritarias;
 - 2.1.2) Apoyo científico;
 - 2.2) Intercambio turístico.

Considerando:

Que la seguridad social es un derecho inalienable del hombre que debe ser satisfecho por la sociedad organizada, no dependiendo necesariamente de una relación de subordinación laboral sino de la propia condición humana;

Que el mero mutualismo sostenido por voluntades cambiantes y sustentado en la libre asociación ha sido sustituido y superado, constituyendo la seguridad social el moderno instrumento para el tratamiento solidario de las contingencias sociales;

Que la inserción en el medio social y el protagonismo de las entidades intermedias propende a mejorar la calidad de vida del hombre, sujeto y objeto del desarrollo;

Que a través de las instituciones profesionales específicas deben implementarse los regímenes de seguridad social para la protección integral de

sus afiliados y de su grupo familiar. Indirectamente, las soluciones solidarias y el amparo, objetivamente organizado ante las contingencias sociales, representan instrumentos efectivos para el arraigo de los profesionales, desalentando la emigración y estimulando la ética de sus procederres;

Que las instituciones de seguridad social notarial deben ser creadas por ley, como personas jurídicas de derecho público no estatales, y estar basadas en la preexistencia de la colegiación legal y el orden público de los aranceles, permitiendo a los propios interesados definir el alcance de las prestaciones, administrar sus sistemas y obtener sus recursos;

Que el Estado debe circunscribirse al dictado de la ley de creación por medio de la cual delega potestades en materia de control de las profesiones. La exigencia de certeza y el compromiso de su continuidad confirman su institucionalización como personas jurídicas de existencia necesaria, como un verdadero acto de realismo social;

Que en base a los presupuestos precedentes se tiende a reafirmar y perfeccionar los sistemas vigentes; a materializar la creación de instituciones en las jurisdicciones en las que no existan o que dependan de los sistemas generales; y a vigorizar a las que posean solamente entidades prestatarias o intermediarias de beneficios limitados o circunscriptos a algunas contingencias parciales, para convertirlas en instituciones integrales e independientes;

Que las cajas de seguridad social para notarios, creadas con arreglo a los presupuestos básicos enunciados, y en pleno funcionamiento desde hace varias décadas en algunos países de Iberoamérica, han demostrado ser idóneas para brindar una asistencia y previsión social de la mayor eficiencia e integralidad,

y al menor costo de administración. Ello constituye una experiencia valiosa y modelo para su expansión;

Que resulta factible planificar mecanismos de intercambio y reciprocidad de prestaciones a través de convenios internacionales o bilaterales que aborden las contingencias prioritarias susceptibles de implementación;

Que la existencia anterior de la entidad colegial, como comunidad de necesidades y aspiraciones, genera el nacimiento de la solidaridad y les permite adquirir un potencial institucional que neutralice toda posibilidad disociativa. Ello produce la incorporación automática y obligatoria, asegurando el abarcamiento de todo el sector, garantizando así el aporte de sostenimiento;

Que es condición esencial que el gobierno se encuentre en cabeza de sus propios afiliados, repercutiendo ello en la eficacia de los servicios y en la responsabilidad directa y participativa de todos sus integrantes;

Que la conducta de quienes ejerzan la conducción de las instituciones notariales de seguridad social debe estar presidida por una lealtad ineludible hacia los postulados que pregonan, desentendiéndose objetivamente de sus propias expectativas de infortunio, para asentar el concepto de que la seguridad social, cuyo compromiso de administración han contraído, involucrará, en su momento, al individuo que integra el universo respectivo;

Que la administración por parte de los propios afiliados, sin intervención del Estado, constituye para éste una garantía, al no comprometer ni su economía ni su infraestructura, permitiendo al mismo tiempo una prolija ecuación económico-financiera y el más acabado ejercicio de los principios de

solidaridad, integralidad, universalidad e inmediatez, que obedecen a un indiscutible sentido de justicia;

Por ello, la *II Jornada Notarial Iberoamericana* formula la siguiente declaración:

1) Recomendar a los notariados de Iberoamérica propiciar ante sus gobiernos la creación de regímenes propios de seguridad social, con arreglo a sus respectivas realidades y tomando en consideración los siguientes presupuestos básicos:

- a) personalidad de naturaleza jurídica de derecho público no estatal;
- b) gobierno, administración y control a cargo de sus propios miembros naturales;
- c) incorporación automática del universo profesional específico por la sola circunstancia de esa calidad y de la colegiación legal que la anteceda;
- d) regulación legal de los honorarios profesionales con carácter de orden público, sobre la base de una retribución mínima, justa y equitativa;
- e) régimen de recursos suficientes para su debida finalidad asegurado por la colegiación legal y el orden público de los honorarios, mediante el aporte principal de los propios afiliados y una razonable participación de la comunidad vinculada por una relación jurídica justificante;

2) Recomendar la planificación de sistemas bilaterales o multilaterales de reciprocidad de prestaciones, abordando las contingencias prioritarias susceptibles de intercambio, canalizando los estudios e iniciativas por el Sector Seguridad Social Notarial, y requiriendo a los notariados miembros

los mandatos necesarios para la suscripción de los acuerdos, particularmente en materia de asistencia médica programada o de alta complejidad y para los infortunios que sobrevengan a los concurrentes a eventos notariales internacionales y a los notarios y su grupo familiar en tránsito en país distinto al de su residencia;

- 3) Poner al servicio de los notariados miembros la acción del Sector Seguridad Social Notarial de la Comisión de Asuntos Americanos, como vehículo activo para la efectiva concreción de la finalidad perseguida y mediante aporte de información especializada, apoyo científico y participación directa y efectiva;
- 4) Recomendar a los organizaciones notariales poner en marcha programas que tiendan a brindar asistencia y protección integral al notario novel;
- 5) Recomendar se continúe con el estudio de la problemática de la seguridad social y de la organización notarial en las próximas jornadas que organice la Comisión de Asuntos Americanos, y sugerir a la Unión Internacional del Notariado Latino la inserción en el temario de sus próximos congresos.

DECLARACIÓN

Visto:

La resolución adoptada por el Consejo Permanente de la Unión Internacional del Notariado Latino en Florencia (Italia), el 6 de octubre de 1984, por la cual se crea el Sector Seguridad Social Notarial en el seno de la Comisión de Asuntos Americanos; y

Considerando:

Que dicha resolución ha recogido la recomendación de creación de este Sector, surgida de la I Jornada Notarial Iberoamericana, celebrada en la ciudad de Mar del Plata, República Argentina, en marzo de 1984,

La II Jornada Notarial Iberoamericana

RESUELVE

Expresar al Consejo Permanente de la Unión Internacional del Notariado Latino y a la Comisión de Asuntos Americanos el más vivo reconocimiento por la recepción y materialización de dicha iniciativa, y por la sensibilidad puesta de manifiesto para la instrumentación orgánica de los mecanismos de estudio y difusión del Derecho de la Seguridad Social, como un elemento idóneo para la consecución de sus fines y como contribución al progreso de los notariados miembros en esa materia.

TEMA II: “NUEVAS FORMAS DE CONTRATACIÓN”

SUBTEMA 1: “TIEMPO COMPARTIDO”

CONCLUSIONES

- 1) El tiempo compartido es una figura jurídica nueva, que otorga a su titular la facultad de usar y gozar de un bien inmueble durante un período de tiempo determinado al año, concluido el cual corresponderá la misma facultad a otro titular, y así sucesivamente hasta que corresponda nuevamente al primero.
- 2) La irrupción del tiempo compartido ha obligado a que los diversos países que carecen de una legislación específica utilicen figuras típicas dentro de los derechos reales o de los personales. Se recomienda la

sanción de una legislación que regule el sistema fundado en los principios de los derechos reales.

3) Se ha originado con fines vocacionales, pero sus principios se pueden aplicar para la utilización de otros bienes por el mismo sistema.

4) Cumple con una finalidad social, al permitir la optimización en la utilización de la propiedad.

5) El notario debe tener un papel activo en la formalización del negocio, garantizando con su intervención imparcial la seguridad jurídica de aquél.

6) De una adecuada legislación dependerá el desarrollo de la industria turística.

7) Se recomienda la celebración de seminarios para analizar este instituto en la búsqueda de las soluciones adecuadas a las necesidades e idiosincrasia jurídicas de cada país.

8) Cada notariado debe tener un papel activo, proponiendo los cambios necesarios en sus respectivas legislaciones locales.

SUBTEMA 2: “CLUBES DE CAMPO (COUNTRY CLUBS)”

Autoridades: Secretario, Antonio Andrés (h) (Argentina); colaborador, Rodolfo H. Centurión (Paraguay).

Trabajos presentados por: Othon Pérez Fernández del Castillo (México); Horacio Colman Lerner (Argentina); Emma Novak de Garayalde (Argentina); Norberto I. Rey, autor; Marta B. Piazza, Guillermo P. Oriol y Malvina Zalabardo, colaboradores; Antonio Andrés (h), dirección (Argentina).

CONCLUSIONES

I) Se entiende por *club de campo o complejo recreativo residencial* a un área territorial de extensión limitada, que no conforme un núcleo urbano y reúna las siguientes características básicas:

- a) esté localizada en área no urbana;
- b) una parte de ella esté equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza;
- c) la parte restante se halle acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio;
- d) el área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierte en un todo inescindible.

El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado, pero podrán reemplazarse unas actividades por otras.

Tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenársela en forma independiente de las unidades que constituyen el área de vivienda.

II) La propiedad horizontal, las formas societarias, el condominio, el dominio imperfecto, el usufructo, la servidumbre, no satisfacen todas las necesidades jurídicas del instituto, el que reclama una regulación propia y específica que tenga en cuenta:

- a) las características comunes a los clubes de campo: 1) una fracción de campo de superficie variable, cantidad máxima de viviendas, densidad, superficie mínima de las parcelas del área recreativa; 2) cerco perimetral,

como elemento de seguridad; 3) porterías de acceso, con personal de vigilancia dependiente del club de campo; 4) calles internas de utilidad exclusiva; 5) respetar los accidentes naturales de valor paisajístico, arboledas, lagunas, ríos, arroyos, etc.

b) la obligatoriedad, por parte del patrocinador, de montar la infraestructura mínima de los servicios esenciales, y asegurar la prestación de los mismos; parquear y arbolear el área, y realizar las obras de equipamiento deportivo, social y cultural que cada legislación exija;

c) serían servicios esenciales: 1) el suministro de agua potable; 2) la instalación de desagües cloacales; 3) la instalación de energía eléctrica; 4) el tratamiento de calles y acceso principal con las instalaciones centrales del club; 5) forestación de la franja perimetral; 6) sistemas de eliminación de residuos que no provoquen efectos secundarios perniciosos.

III) El sector de viviendas podría dividirse en parcelas individuales con derecho real de dominio. Este sistema establecería la propiedad exclusiva de las parcelas y, como consecuencia, de las construcciones realizadas en ellas, y la copropiedad de las cosas comunes (semejante a las leyes de propiedad horizontal). Se debería establecer restricciones al dominio relativas a la obligatoriedad o no de la construcción por parte de los titulares, a las características de ésta (altura, retiro de medianeras, etc.), urbanísticas, de estilo, conservando la característica del paisaje, previéndose sanciones de diversa gradación en caso de infracción a las reglas.

IV) Reglamentación de los servicios, instalaciones y cosas comunes que atañen al funcionamiento del sistema; reglamentación, organización y

dirección del uso de la parte social deportiva, recreativa y cultural, con posibilidad de exclusión de algunos de sus integrantes; y restricción de nuevos socios, con sistema de elección de autoridades, integrantes del consejo de administración, subcomisiones u otros organismos directivos que puedan crearse. Posibilidad de adoptar una forma societaria.

V) El uso de los servicios, instalaciones y cosas comunes inherentes al funcionamiento del sistema y el uso de la parte social, recreativa, cultural y deportiva.

VI) La contribución al pago de los gastos comunes. Estos gastos podrán dividirse en:

- 1) gastos correspondientes al pago de servicios que correspondan al funcionamiento de todo el conjunto (provisión de agua, luz eléctrica, limpieza, servicios cloacales, teléfonos, vigilancia, etc.);
- 2) gastos correspondientes a sectores sociales, recreativos, deportivos y culturales.

Al primer grupo de gastos han de contribuir obligatoriamente todos los copropietarios de viviendas del club de campo. Al segundo grupo sólo contribuirán aquellos que utilizan las actividades y en la medida de su utilización.

VII) El instituto *club de campo* podría integrarse dentro del régimen de la propiedad horizontal, en un capítulo especial y con reglamentación específica.

SUBTEMA 3: “LEASING INMOBILIARIO O ARRENDAMIENTO FINANCIERO”

CONCLUSIONES

- 1) La complejidad del contrato de *leasing* es consecuencia de estructurarse mediante una trama de relaciones jurídicas interdependientes, cohesionadas por una única causa financiera, dada por la facilitación de recursos para adquirir el bien a arrendarse.
- 2) El *leasing* o arrendamiento financiero es un contrato que aparece como una estrategia para evitar el impacto fiscal, como una alternativa de financiamiento flexible y con tendencia a ser considerado dentro del campo mercantil.
- 3) El ejercicio del derecho de opción por el arrendatario es requisito indispensable para la configuración del *leasing* o arrendamiento financiero.
- 4) El canon arrendaticio integral, que se abonará por el locatario hasta el ejercicio de su opción, no es una simple renta, sino que abona, además, los costos de amortización del bien que aquél le ha indicado adquirir a la empresa de *leasing*.
- 5) La estructura funcional del *leasing* o arrendamiento financiero admite la posibilidad de que éste tenga como objeto bienes inmuebles destinados a la producción de bienes y servicios, a la actividad profesional y a vivienda en general o de contenido social.
- 6) La contratación del *leasing* o arrendamiento financiero de objeto inmobiliario requiere el dictado de una norma legal especial, sobre todo en aquéllas legislaciones que tienen sancionado un dispositivo legal que impide a las personas físicas ser sujeto del *leasing*.

- 7) La norma legal que se sancione para el *leasing* financiero inmobiliario debe prever la flexibilidad del plazo de arrendamiento para el ejercicio de las opciones, sobre todo en aquellas legislaciones que contengan plazos máximos para aquél.
- 8) En el contrato de leasing o arrendamiento financiero con objeto inmobiliario, en particular en los casos en que éste se destina a viviendas de contenido social, la opción de compra es una condición esencial para la configuración de aquél, tal como se ha dispuesto en algunas legislaciones.
- 9) En los sistemas legales que contengan un régimen de configuración de los derechos reales de número clauso o cerrado, es conveniente organizar la figura del leasing o arrendamiento financiero inmobiliario en conexión con aquellos que fueron admitidos, de tal manera que el derecho de opción del arrendatario, expresado en la necesaria escritura pública autorizada por notario, tenga la publicidad conducente a evitar eventuales conflictos con terceros interesados.

TEMA III: “ESCRITURACIÓN DE LA VIVIENDA POPULAR”

La comisión que estudió el tema III se abocó a la tarea de desarrollar las pautas sugeridas por el coordinador internacional, notario de Colombia señor Alberto Guarnizo Vásquez, cuyo contenido, dada la muy parecida problemática que ocurre en los países participantes presentes en el seno de las deliberaciones, resultó sumamente auspicioso y permitió, consecuentemente, el análisis de las distintas situaciones que totalizan el fenómeno de las viviendas económicas.

En el entendimiento de que el notariado debe cumplir un papel protagónico en este tema de singulares características y primeras prioridades, dada su

función específica, se hace sumamente necesario resaltar que aquél debe operar activamente, ayudando con su inestimable colaboración a viabilizar de la mejor forma posible la concreción ágil y cierta de la titulación dominial.

Por ello la *II Jornada Notarial Iberoamericana*

DECLARA Y RECOMIENDA:

Que partiendo de los principios constitucionales receptados en las normas de los países participantes, de igualdad ante la ley de todos los habitantes, resulta desaconsejable establecer distintas formas de titulación cuando de la capacidad económica se trata. Todos deben acceder de una misma manera a su vivienda, y por ello los títulos que acreditan el derecho real deben ser documentados por escritura pública otorgada ante notario;

Que para los países que cuentan con un sistema diferencial sería deseable uniformar el respectivo tratamiento referido, pues con ello se preservaría una de las bases más importantes que posibilita la seguridad jurídica, esto es, el principio de matricidad, pilar del notariado de tipo latino;

Que solamente con la escritura pública redactada por notario se hace posible cumplir acabadamente con la conservación e inalterabilidad de los derechos incorporados al título. Es por ello que los documentos de origen administrativo, aun protocolizados, deberían ser sustituidos por la propia escritura, para así igualar el rango documental dirigido hacia todos los ciudadanos de cada país;

Que sin perjuicio de las circunstancias particulares que puedan caracterizarla en cada país, se considera vivienda económica, a los fines de

la participación de las estructuras notariales, a aquella que con el carácter de única sea destinada a atender las necesidades habitacionales de la población de bajos recursos económicos, en la medida de los requerimientos de su grupo familiar, y donde el Estado realiza su principal aportación mediante la construcción o el financiamiento en base a planes oficiales;

Que además, y para hacer posible económicamente el acceso a la vivienda, se considera de vital importancia que los Estados cuyas legislaciones establezcan impuestos, eximan de toda carga fiscal y administrativa a los referidos planes;

Que las escrituras públicas de transferencia de dominio y constitución de derechos reales de garantía, que afecten bienes adjudicados mediante la ejecución de planes oficiales de política habitacional referidos a vivienda de carácter económico, deben ser tratadas a bajo costo, puesto que el notariado entiende que su participación en tal sentido debe facilitar de la mejor manera posible la concreción de los títulos, pues están dirigidos precisamente a la población de escasos recursos;

Que como medio de contribuir a la disminución de costos y agilización del trabajo, resulta de suma utilidad la incorporación de tecnología moderna con apoyo de la computación;

Que es de suma importancia que para las escrituraciones se respete el principio de la justa y equitativa distribución del trabajo notarial, tendiente a repartir la carga entre el mayor número de notarios, para de esa forma efectivizar una participación activa apuntando a un mejor y más ágil

servicio, por lo que resulta aconsejable la no intervención de los notarios dependientes de organismos oficiales;

Que es recomendable, en consecuencia, la participación de los colegios o asociaciones de notarios de cada jurisdicción en la distribución y control de la tarea notarial, y por razones de economía y equidad resulta conveniente que los actos respectivos se otorguen en la jurisdicción notarial de ubicación de los bienes tutelados, coincidentes con la residencia de los adquirentes;

Que como un medio que asegure la permanencia de los adjudicatarios en el dominio del bien, se considera de primordial importancia la constitución simultánea con la adquisición de sistemas que la protejan, evitando la ejecución por terceros por causas ajenas al bien;

Que corresponde exhortar a las autoridades de cada país a propender a una mayor agilización de los trámites administrativos pre-escriturarios, a fin de facilitar la concreción de los respectivos actos notariales.

En consecuencia, el notariado latino, por razones propias de su función, es el imprescindible elaborador de la correcta y eficaz titulación de la vivienda económica.