

jornadasnotariales

# ARGENTINAS

1944-2008



**FEN**  
EDITORA  
NOTARIAL

# Jornadas Notariales Argentinas

1944 - 2008

Recopilación  
Norma E. Ciuro de Castello

Primera edición  
2010

Jornadas Notariales Argentinas : 1944-2008 / recopilado por Norma Ciuro de  
Castello. - 1a ed. - La Plata : Fund. Editora Notarial, 2010.  
330 p. ; 23x16 cm.

ISBN 978-987-1050-25-3

1. Derecho Notarial. I. Ciuro de Castello, Norma, recop.  
CDD 347.016

Hecho el depósito de Ley N° 11.723  
Derechos reservados  
Impreso en Argentina

Agradezco al staff de la Biblioteca Jurídica Central “Dalmacio Vélez Sarsfield”, del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, su colaboración, sin la cual no hubiera sido posible realizar esta publicación; y especialmente a la Sra. Agueda Carricaburu.

Norma E. Ciuro de Castello



Córdoba, 1944

# I JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

(No hubo temario ni se adoptaron resoluciones)



Salta, 18 al 22 de septiembre de 1945

# II JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

(No hubo temario, no obstante constan las siguientes resoluciones)

## RESOLUCIONES

### FUNCIÓN NOTARIAL

Eliminación de actividades ajenas a la labor específica - Funciones fedatarias atribuidas a empleados estatales - Control Bancario sobre informes registrales - Título habilitante para el cargo de secretario electoral - Secreto profesional

## PROTOCOLIZACIÓN

### **Actos o contratos pasados en otras demarcaciones**

Los delegados de los colegios de escribanos de la república, en atención a los graves inconvenientes con que se trava el ejercicio normal de la función notarial y que provienen de leyes, decretos o resoluciones administrativas o judiciales que en algunos casos imponen al notario el cumplimiento de obligaciones ajenas a su función específica o sustraen de su competencia otras que le son inherentes, hacen públicos sus anhelos de que se solucionen por medio de una legislación adecuada, para salvar entre otros los siguientes:

- 1) Liberar al escribano de las obligaciones que impone el estatuto de los partidos políticos, las que consisten en comprobar el ejercicio del derecho electoral a las partes y testigos.
- 2) Fijación de los verdaderos límites impuestos a las operaciones notariales sobre bienes de los súbditos de los países del eje o de los que hubieren estado bajo su control militar o económico y fijación de zonas fronterizas de seguridad.
- 3) Supresión de las obligaciones que sin interés jurídico se imponen al escribano con un propósito exclusivamente fiscal.
- 4) Evitar en las leyes la imposición de facultades fedatarias a empleados administrativos o judiciales que carezcan de título de escribano.
- 5) Supresión de toda reglamentación o complacencia que permita el control de las operaciones inmobiliarias por los bancos e instituciones oficiales con referencia a la expedición de informes por los registros de la propiedad, embargos e inhibiciones.
- 6) Considerar habilitante el título de escribano para ejercer las funciones de secretario electoral con las incompatibilidades impuestas por las disposiciones vigentes.
- 7) Defensa estricta del secreto profesional y de los registros públicos frente a exigencias administrativas con relación a intereses meramente fiscales.
- 8) Defender el verdadero sentido jurídico del requisito de la protocolización de actos o contratos pasados en extrañas jurisdicciones.

Mendoza, 11 al 16 de noviembre de 1946

# III JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

## TEMARIO

- I. Adopción del sistema de la referencia de antecedentes en las procuraciones y documentos habilitantes.
- II. Declaración de principios sobre legislación notarial.
- III. Interpretación de los textos legales vigentes sobre procuraciones y documentos habilitantes.

## RESOLUCIONES

### **I. Adopción del sistema de la referencia de antecedentes en las procuraciones y documentos habilitantes.**

#### DOCUMENTO NOTARIAL

Procuraciones y documentos habilitantes: adopción del sistema de la referencia.

Declarar la necesidad de la reforma del Código Civil en lo que respecta a las procuraciones y documentos habilitantes, en el sentido de sustituir el sistema de transcripciones por el de la referencia de antecedentes.

Como consecuencia de ello, deberá establecerse:

- I. Cuando se trate de documentos públicos o privados otorgados, transcritos o protocolizados en el país, será necesaria la referencia de escribano, lugar y fecha en que se otorgó la escritura.

II. Cuando las instrumentos públicos o privados provengan del extranjero, deberán ser por primera vez, protocolizados o transcriptos íntegramente en un registro notarial del país, debiendo procederse en lo sucesivo de acuerdo con lo aconsejado en el punto anterior.

III. Los instrumentos privados, como actas de sociedades o asociaciones u otros, deberá tenerlos a la vista el escribano autorizante en su original y en su defecto, copia autenticada por escribano público.

IV. En todos los casos, el escribano autorizante deberá dar fe de la existencia y alcance de la representación invocada.

V. Será anulable la escritura que no tuviere los elementos necesarios para la individualización de la representación invocada, pero comprobada su existencia con el respectivo instrumento, la escritura será válida.

## **II. Declaración de principios sobre legislación notarial.**

### ORGANIZACIÓN DEL NOTARIADO

Principios a que debe ajustarse la legislación pertinente: Estudios universitarios - Limitación del número de registros - Ingreso a la función - Autonomía institucional - Adscripciones - Inamovilidad

Hacer pública la aspiración y el propósito de propender a que las legislaciones que en lo sucesivo se dicten en materia notarial, se ajusten estrictamente a los siguientes principios que se estiman fundamentales para la subsistencia y jerarquización del notariado argentino.

I. Mantenimiento de los principios adicionales que caracterizan al notariado de tipo latino, con exclusión de todo otro sistema o procedimiento reñido con las normas jurídicas, institucionales, sociales y económicas en que se inspira nuestra actual legislación notarial.

II. Exigencia, en lo sucesivo, de estudios universitarios para el desempeño de la función notarial y jerarquización de dichos estudios mediante la exigencia de disciplinas análogas a las requeridas para el título de abogado, con más la práctica y estudios especializados para el desempeño del cargo.

III. Mantenimiento absoluto del principio de limitación del número de registros, estrictamente de acuerdo a las necesidades públicas en las distintas circunscripciones territoriales en las provincias en que así procediere.

IV. Ingreso a la función notarial por oposición o concurso.

V. Autonomía institucional del notariado, con gobierno y disciplina a cargo de los colegios respectivos.

VI. Adecuado régimen de adscripciones.

VII. Absoluta garantía de inamovilidad para el escribano regente de registro, mientras dure su buena conducta.

### **III. Interpretación de los textos legales vigentes sobre procuraciones y documentos habilitantes.**

#### DOCUMENTO NOTARIAL

Procuraciones y documentos habilitantes: estatutos y contratos sociales.

Declarar por vía de interpretación doctrinaria que los estatutos y contratos sociales de los cuales no emerja una representación, no son documentos habilitantes de transcripción necesaria.



Paraná, Entre Ríos, 29 de septiembre al 3 de octubre de 1947

# IV JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

## TEMARIO

- I. Supresión de trámites administrativos, modificación de la legislación sobre protestos, sistematización del derecho notarial.
- II. Reforma de la legislación sobre bienes reservables.
- III. Testigos instrumentales.
- IV. Liberación de obligaciones del impuesto a las ganancias eventuales.
- V. Designación de escribanos en las entidades oficiales.
- VI. Protocolizaciones por motivos jurisdiccionales.

## RESOLUCIONES

### JORNADAS NOTARIALES ARGENTINAS

#### EMBLEMA

Adoptar como emblema de las Jornadas Notariales Argentinas el usado en la III y en la IV de dichas jornadas, consistente en un círculo con la inscripción “Jornadas Notariales Argentinas”, dividido en dos campos iguales, azul el superior y blanco el inferior, representativos de nuestra nacionalidad, una llave dorada significativa de la guarda de la fe pública y una pluma blanca simbolizando el principal instrumento de trabajo del escribano.

## **I. Supresión de trámites administrativos, modificación de la legislación sobre protestos, sistematización del derecho notarial.**

### **DERECHO TRIBUTARIO NOTARIAL**

Deberes del notario en relación al pago de impuestos inmobiliarios. PROTESTOS. Necesidad de reformar el régimen legal. LEGISLACIÓN NOTARIAL. Compilación y publicación

Artículo 1º - Declarar que es aspiración unánime del notariado argentino llegar a la supresión de los trámites administrativos que entorpezcan injustificadamente el comercio inmobiliario, a cuyo fin los colegios de escribanos de cada jurisdicción deberán promover la reforma de la legislación vigente y en especial la que establece la obligatoriedad de solicitar informes para acreditar el pago de impuestos, contribuciones y tasas fiscales.

Artículo 2º - Declarar que es impostergable la necesidad de obtener la sanción de una ley modificatoria de las actuales disposiciones del código de comercio sobre protesto de papeles de comercio inspirada en los resultados de nuestra propia experiencia y en las normas de los códigos modernos.

Artículo 3º - Declarar que todos los colegios de escribanos de la República deben procurar la recopilación y publicación de las leyes, decretos y resoluciones concernientes al notariado, con el objeto de llegar a una total sistematización del mismo en cada jurisdicción y por ende en todo el país.

## **II. Reforma de la legislación sobre bienes reservables.**

### **BIENES RESERVABLES**

Reforma del régimen legal

Por los fundamentos de la ponencia del Colegio de Escribanos de Rosario, se declara necesaria la reforma de la legislación sobre bienes reservables, propiciando la sanción del siguiente proyecto de ley:

Artículo 1º - Suprímense los artículos 115 y 116 de la ley 2393 de matrimonio civil y el artículo 3590 del código civil.

Artículo 2º - Suprímase del artículo 2816 del Código Civil el último párrafo, que dice: “Y también en los bienes sujetos a reserva por el cónyuge bínubo, según los términos dispuestos en el título del matrimonio”.

### **III. Testigos instrumentales.**

#### **ESCRITURAS PÚBLICAS**

Testigos instrumentales: reforma del régimen legal

Declarar la necesidad de reformar el código civil en lo que respecta al régimen de los testigos en la escritura pública, de acuerdo a las siguientes bases:

I. Las escrituras públicas no requieren la intervención de testigos instrumentales para su validez.

II. El escribano autorizante podrá requerir la presencia y firma de testigos del acto, cuando lo juzgare pertinente.

III. Con respecto a los testamentos, se mantiene el régimen actual.

### **IV. Liberación de obligaciones del impuesto a las ganancias eventuales.**

**DERECHO TRIBUTARIO NOTARIAL.** Impuesto a las ganancias eventuales: adecuación de los deberes del notario.

**FUNCIÓN NOTARIAL.** Eliminación de actividades ajenas a su labor específica.

Artículo 1º - Realizar ante los poderes públicos de la República todos los trámites necesarios a efectos de liberar a los escribanos de las obligaciones que no sean las determinadas por el artículo 14 del decreto 14.342 que les impone la ley 12.922 y su reglamentación posterior.

Artículo 2º - Expresar el anhelo de los colegios notariales reunidos en esta asamblea, en el sentido de evitar la imposición de funciones ajenas a la actividad notarial a todos los escribanos públicos del país, de acuerdo con lo dispuesto en el inciso tercero de la declaración final de la II Jornada Notarial Argentina realizada en la provincia de Salta, y poner de manifiesto tal anhelo ante los poderes públicos de todo el país.

## **V. Designación de escribanos en las entidades oficiales.**

### **ELECCIÓN DE NOTARIO**

Respeto por parte de los bancos de la elección de notario en las compraventas.  
Distribución del trabajo oficial.

Artículo 1º - Propiciar ante los bancos y demás entidades oficiales que se respeten las designaciones de escribanos que contengan los boletos mediante los cuales se gestionen préstamos hipotecarios, o las indicaciones que se hagan por parte de los interesados en ellos.

Artículo 2º - Declarar que es aspiración de los colegios notariales de la república que todos los escribanos tengan acceso al trabajo oficial, conviniéndose, en cada jurisdicción, las condiciones dentro de las cuales se llevará a cabo esta aspiración.

## **VI. Protocolizaciones por motivos jurisdiccionales.**

### **TRANSFERENCIA DE INMUEBLES**

Tradicón e inscripción en el Registro de la Propiedad. Protocolización de instrumentos públicos relativos a inmuebles, otorgados fuera del territorio donde se ubican. Honorarios para estos casos.

Artículo 1º - Propiciar ante los poderes públicos nacionales la agregación al código civil del siguiente artículo en su título complementario:

“Art... - En todos los casos en que este código exija la tradición en la constitución o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, sólo se juzgará hecha esa tradición por la inscripción en el Registro de la Propiedad de los respectivos instrumentos públicos.

“Cuando dichos instrumentos o cualesquiera otros que exterioricen actos o contratos referentes a bienes raíces, provengan de jurisdicciones nacionales o provinciales distintas a la de ubicación del inmueble, deberán quedar incorporados mediante acta tendiente a individualizarlos, en el protocolo de un escribano público de esta última jurisdicción, debiendo inscribirse en el Registro de la Propiedad el testimonio que éste expida”.

Artículo 2º - Propiciar por intermedio de los colegios de escribanos ante los gobiernos de los distintos distritos jurisdiccionales, que incorporen a su legislación

leyes concordantes con la disposición legal a que se refiere el punto anterior, en su segundo apartado.

Artículo 3º - Propiciar por intermedio de los distintos colegios de escribanos ante los poderes públicos de las provincias y de la Capital Federal, la modificación de las disposiciones sobre aranceles en el sentido de que los honorarios aplicables a los contratos que tengan que surtir efectos en otras jurisdicciones sean inferiores a los que corresponden a dichos contratos referentes a bienes ubicados en la jurisdicción del escribano autorizante de los mismos y que los honorarios aplicables a la escritura de incorporación sean regulados con igual criterio.

Con este objeto los colegios deberán coordinar su acción a los efectos de alcanzar tales propósitos.



Rosario, Santa Fe, 23 al 29 de octubre de 1949

# V JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

## TEMARIO

- I. Sociedad entre cónyuges.
- II. Partición anticipada de bienes.
- III. Defensa del prestigio del escribano frente a la publicidad ligera de la prensa.
- IV. Creación de los anales del notariado argentino.
- V. Otras ponencias aprobadas.

## RESOLUCIONES:

### ORGANIZACIÓN DEL NOTARIADO

Principios a que debe ajustarse la legislación pertinente.

Hacer público su anhelo de que, respetándose el sistema federal de gobierno, las leyes orgánicas del notariado argentino, incluyan en su texto las características básicas del notariado latino, consignadas en la reciente resolución del primer congreso internacional.

### **Tema I. Sociedad entre cónyuges**

### **Tema II. Participación anticipada de bienes**

### PARTICIÓN DE BIENES POR DONACIÓN

Forma. Requisito de la escritura pública

Considerando:

Que los trabajos de los escribanos Colomar y Gonsebatt Uranga se refieren a una institución que se ha aplicado excepcionalmente, por lo cual la práctica notarial sobre la materia se ha orientado hacia un acentuado temor para la instrumentación de tales actos y especialmente con respecto a la validez de los títulos emanados de particiones anticipadas de bienes por donación; que dichos trabajos aportan sólidos argumentos para dilucidar la consistencia de los referidos temores y el grado de importancia de los peligros que encierran las acciones de que pueden ser objeto ambas formas de partición; que la transmisión del dominio en las sucesiones se produce por el hecho físico de la muerte del causante, circunstancia que hace suficiente título la expedición de hijuelas, ya que el juzgado en este caso dicta una resolución simplemente declarativa y no traslativa de dominio; que en cambio, en la partición anticipada por donación rigen los arts. 1184 incs. 1º y 2º, y 1810 inc. 1º por lo cual es indispensable la escritura pública; por todo ello y las críticas formuladas durante la celebración de la V Jornada Notarial Argentina,

**RESUELVE:**

Artículo 1º - Reconocer como mérito principal del contenido de esos trabajos, un ponderable estímulo a fin de que la actividad jurídico notarial se ejercite, dentro del ámbito de su función, en forma paralela a todas las instituciones,

Art. 2º - Que atendiendo a la circunstancia de haberse instrumentado hasta la fecha sólo ocasionalmente particiones anticipadas de bienes, en sus dos formas admitidas por nuestra legislación, y la escasa jurisprudencia existente, es prematuro abrir un juicio definitivo sobre las ventajas e inconvenientes de la institución con referencia concreta a la intervención notarial.

Art. 3º - Que debe propender a que los escribanos no se desentiendan de tales asuntos y, en cada caso que se presente la oportunidad de aplicar los preceptos legales que rigen la institución, procuren no recurrir a arbitrios extraños a ella, y, por el contrario, ahondar su estudio para ensanchar el cauce de las posibilidades de lograr, en tiempo próximo, una ordenada interpretación de los problemas que le son inherentes, nacidos de las situaciones prácticas que se presenten y resultados de la investigación que ellas provoquen.

Art. 4º - Que no puede admitirse sino la forma solemne de la escritura pública para las particiones por donación que el ascendiente hace entre sus descendientes o herederos. La ausencia de la escritura pública en este caso vicia de nulidad

insanable al acto. La presencia de menores, incapaces o ausentes, no autoriza a prescindir del requisito de la escritura pública. La intervención judicial en este supuesto debe limitarse a la designación del representante de esas personas para aceptar el acto y a la aprobación previa del proyecto de partición. Si todos los herederos son mayos y están presentes, la forma judicial es inadmisibile.

### **Tema III. Defensa del prestigio del escribano frente a la publicidad ligera de la prensa**

Publicidad dañosa para el prestigio del cuerpo

Artículo 1º - Condenar todo exceso de publicidad que por originar la duda sobre la integridad del escribano, no juzgada aún por quien tiene la misión de hacerlo, perjudica evidentemente el prestigio del escribano y de todo el cuerpo notarial.

Artículo 2º - Gestionar ante las autoridades judiciales, policiales y administrativas en general de cada jurisdicción, que en la información de procesos incoados contra un funcionario notarial, se omita el nombre del mismo hasta tanto haya sentencia ejecutoriada declarándolo culpable.

Artículo 3º - Iniciar igual gestión ante los centros de periodistas de cada distrito y donde no los haya, ante los distintos órganos de publicidad.

### **Tema IV. Creación de los anales del notariado argentino**

Publicación, contenido, fines.

Artículo 1º - La oficina permanente de intercambio cultural cumplirá sus fines mediante la publicación de los Anales del Notariado Argentino. Estará a su frente un director general que lo será a la vez de los Anales, y cuyo nombramiento competará al Comité Ejecutivo. La labor del director general será secundada por directores de sección nombrados directamente por aquél. La sede de la oficina podrá estar en lugar distinto a la del Comité Ejecutivo.

Art. 2º - Los Anales reflejarán el movimiento institucional, profesional y científico del notariado del país, en cuanto sea de interés nacional; abarcarán por lo menos las siguientes secciones: doctrina, jurisprudencia, legislación, actividad de la federación y actualización de los suplementos.

Art. 3º - Los Anales editarán además con el carácter de suplementos, las siguientes publicaciones: digesto de legislación, repertorio bibliográfico y registro del notariado.

Art. 4º - El contenido de los Anales podrá anticiparse a los lectores por entregas periódicas que se fijarán atendiendo al material disponible. El volumen anual se imprimirá utilizando la composición de los boletines.

Art. 5º - El digesto de legislación contendrá las leyes, decretos, acordadas, resoluciones, ordenanzas y toda otra disposición emanada de la autoridad pública atinente al notariado en el orden nacional, provincial y municipal.

Art. 6º - El repertorio bibliográfico comprenderá todas las publicaciones de interés jurídico notarial editadas en el país, clasificadas temáticamente y con una síntesis de su contenido. La O.P.I.C. llevará además un fichero que se mantendrá permanentemente actualizado y sobre cuyo contenido suministrará información al escribano que la solicite.

Art. 7º - El registro del notariado contendrá una nómina de todos los escribanos públicos del país clasificados en dos secciones, una por jurisdicciones y otra por orden alfabético. La primera contendrá la nómina de los escribanos clasificados por jurisdicciones notariales. La segunda, por orden alfabético y con referencia a los datos personales y profesionales, actuación notarial y pública, trabajos publicados y todo otro antecedente de interés notarial.

Art. 8º - El costo de los anales y de sus suplementos incluidos todos los gastos que ocasione su preparación, impresión y distribución se proveerá con los fondos que determine el presupuesto de la federación.

Art. 9º - Las sumas de dinero que se recauden por venta y suscripción de Los Anales y de sus suplementos al margen de la financiación prevista, se destinarán a formar un fondo especial para el sostenimiento de la O.P.I.C.

Art. 10º - Los colegios no afiliados podrán adherir al sistema de publicación de Los Anales en las mismas condiciones que los demás colegios.

Art. 11º - La presente resolución será reglamentado Comité Ejecutivo sobre la base de un proyecto que confeccionara la dirección general.

Art. 12º - La oficina permanente de intercambio cultural representará a la federación ante la O.N.P.I. para el intercambio de nuestras doctrinas y legislación con el extranjero.

## HONORARIOS

Participación con notarios de otra demarcación o con extraños:

Violación de reglas de ética

La segunda asamblea general ordinaria de la Federación Argentina de Colegios de Escribanos, relativo a la moción presentada por el Colegio de Escribanos de Entre Ríos sobre partición de honorarios, considerando: Que el proyecto está destinado a reglar las relaciones entre escribanos de distintas jurisdicciones, coadyuvando así, con, la intensa acción que viene desarrollando esta Federación y sus colegios afiliados, conducente a enaltecer y dignificar al notariado de la Argentina; que la resolución N° 17, relativa a protocolizaciones, aprobada en la asamblea de colegios celebrada en la ciudad de Paraná en el mes de octubre de 1947, en el art. 39 al aconsejar a los distintos colegios una acción ante los poderes públicos al efecto de establecer aranceles que regulen este aspecto de la actividad notarial, lo ha hecho fundada en el criterio de que cada escribano actuante perciba justa y exacta retribución que corresponda a la tarea por él realizada; que esta acción debe ser también proseguida por los distintos colegios, dentro de sus respectivas jurisdicciones con la adopción de las medidas competentes que conduzcan al fin expresado;

## RESUELVE:

Declarar que la partición de honorarios entre escribanos de distintas jurisdicciones y con mayor fundamento con toda otra persona ajena al notariado, es violatoria de los principios de ética.

## Tema V. Otras ponencias aprobadas.

### DERECHO TRIBUTARIO NOTARIAL

Supresión de exigencias de carácter fiscal.

Unificación del pago de impuestos.

Adecuación de la responsabilidad notarial.

Visto el dictamen de la comisión designada para considerar la posibilidad de

llegar a la supresión de trámites administrativos no indispensables, contenida en la resolución N° 8 de la IV Jornada Notarial Argentina, RESUELVE:

Artículo 1º - Declarar que la supresión de las exigencias administrativas que impongan al escribano público obligaciones de carácter fiscal ajenas a la esencia de la función del notariado latino, o subordinen el otorgamiento de las escrituras y demás actos jurídicos que aquéllos autorizaren, al cumplimiento de requisitos administrativos previos, salvo casos expresamente determinados en que estuviesen comprometidos intereses de orden público, es una aspiración del notariado nacional.

Art. 2º - Propender a la unificación del pago de los impuestos fiscales tal como rige en el sistema establecido en la Capital Federal.

Art. 3º - Recomendar que cada colegio trate de hallar las soluciones adecuadas a fin de obviar los actuales inconvenientes que se oponen al desarrollo de las gestiones administrativas a cargo de los escribanos públicos.

Art. 4º - Propender a que se eliminen las responsabilidades administrativas no imputables al escribano, en todos aquellos casos que impliquen el normal ejercicio de sus funciones, reservándose las sanciones para cuando mediare mala fe o negligencia culpable.

## INCOMPATIBILIDADES

### Régimen legal propiciado

Vista la ponencia presentada por la delegación del Colegio de Escribanos de San Luis, referente a la incompatibilidad en el ejercicio de la función notarial, y considerando: Que el proyecto formulado está destinado a colocar a todos los escribanos de la Nación en un absoluto plano de igualdad que contribuirá a elevar el prestigio de la función notarial, la que deberá comprender a los que realmente tengan vocación profesional, y entendiendo esta asamblea, siguiendo las normas establecidas en las leyes orgánicas del notariado argentino, la necesidad de un pronunciamiento expreso sobre el establecimiento de un régimen general de incompatibilidades en el ejercicio de la función notarial, acción que deberá ser perseguida por los distintos colegios dentro de sus respectivas jurisdicciones, con la adopción de medidas que conduzcan al fin expresado,

## RESUELVE:

Artículo 1º - Hacer suyo el sistema de incompatibilidades adoptado por la ley nacional 12.990, en su capítulo III de la sección primera.

Artículo 2º - Hacer conocer a los gobiernos provinciales por intermedio de los respectivos colegios de escribanos, este pronunciamiento, con el propósito de que tales principios se incorporen a las leyes orgánicas.

## ADQUIRENTES DE INMUEBLES A PLAZO

### Amparo legal

Encomendar a los colegios de escribanos de toda la República la realización de las gestiones necesarias ante las autoridades que corresponda, tendientes a obtener la sanción de leyes que contemplen y garanticen la situación de los adquirentes de inmuebles a plazos.

## REGISTRO DE TESTAMENTOS

### Su creación

Recomendar a los colegios de escribanos de toda la República la necesidad de la creación de un registro nacional de actos de última voluntad.



La Plata, Provincia de Buenos Aires, 4 al 7 de junio de 1953

# VI JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

## TEMARIO

- I. Necesidad de escritura pública en los convenios de medianería.
- II. Expedición de segundos testimonios.
- III. Escrituras de declaración de obra nueva.
- IV. Creación de seminarios de investigación de derecho tributario notarial.
- V. Contratos de sociedad. Transferencia de fondos de comercio.
- VI. Fondo común.
- VII. Título de escribano.
- VIII. Reforma de la ley 42.50 de la provincia de Santa Fe.
- IX. Comisiones de consulta.
- X. Jurisdicción voluntaria.
- XI. Inscripción en el registro de la propiedad.
- XII. Catastro.

## RESOLUCIONES

### **I. Necesidad de escritura pública en los convenios de medianería.**

#### CONVENIOS DE MEDIANERÍA

Necesidad de instrumentarlos en escritura pública.

Se declara que, conforme a las normas legales en vigor, es de toda necesidad que los convenios de medianería de paredes sean celebrados por escritura pública. Se

propicia modificar la ley de fondo en el sentido de limitar al mínimo las presunciones en esta materia y de la exigencia de la escritura pública en todos los casos.

## **II. Expedición de segundos testimonios.**

### ESCRITURAS PÚBLICAS

Expedición de ulteriores copias.

Solicitar la reforma del artículo 1007 del Código Civil, en el sentido de autorizar al escribano de registro la expedición de segundos testimonios de escrituras en las que se instituyeran obligaciones de dar o hacer previa certificación del registro de la propiedad respecto de la constancia del dominio y de sus condiciones.

## **III. Escrituras de declaración de obra nueva.**

### DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA

Formalización en escritura pública para fines fiscales y garantía de terceros.

Solicitar a los poderes nacionales y provinciales la inclusión en las leyes impositivas o en los códigos fiscales de la respectiva jurisdicción, de una cláusula que obligue a los propietarios de inmuebles a resumir en escritura pública todo lo relativo a la construcción de obra nueva en su predio, o a la modificación o ampliación de la misma, como también el importe que adeude por tales motivos. Se funda esto en la necesidad de obtener una mayor seguridad fiscal y al mismo tiempo consolidar la posición jurídica del propietario y garantizar los derechos de terceros que con él contraten.

## **IV. Creación de seminarios de investigación de derecho tributario notarial.**

### DERECHO TRIBUTARIO NOTARIAL

Creación de seminarios. Adecuación de las cargas fiscales impuestas a los notarios.

Solicitar de las universidades la creación de seminarios de investigación de derecho tributario notarial. Además de proponerse la investigación de la materia, se persigue también la supresión, disminución y adecuación de las cargas fiscales administrativas impuestas a los escribanos, en base a sistemas compatibles con la esencia de la función notarial.

## **V. Contratos de sociedad. Transferencia de fondos de comercio.**

### **SOCIEDADES. TRANSFERENCIA DE FONDOS DE COMERCIO**

Exigencia de formalizarse en escritura pública.

Solicitar la modificación de los artículos pertinentes del código de comercio y leyes correspondientes, de manera que todos los contratos de sociedad y la prórroga de ellos deba hacerse por escritura pública, bajo pena de nulidad, de la misma manera que cuando se trate de fondos de comercio.

## **VI. Fondo común.**

### **HONORARIOS**

Estudio de la implantación del fondo común.

Disponen la formación de una comisión especial compuesta por miembros de todos los colegios a efectos de estudiar la posibilidad de que se gestione ante las respectivas autoridades de cada jurisdicción la aplicación del sistema de percepción de honorarios denominado “fondo común”.

## **VII. Título de escribano.**

### **ESCRIBANO**

Uso del término reservado al agente de la función notarial. Formación universitaria. Especialización.

Requerir de las autoridades nacionales que la expresión “escribano” quede reservada a determinar la función notarial, o sea la que está a cargo del escribano de registro, disponiéndose para permitir el ejercicio de dicha función que el título universitario de capacitación para el notariado sea otorgado en lo sucesivo sólo cuando los planes de estudio sean equivalentes en número, extensión e intensidad a los exigidos para el ciclo de abogacía y, además, complementados por disciplinas propias de la especialidad.

## **VIII. Reforma de la ley 4250 de la provincia de Santa Fe.**

### **PARTICION DE BIENES RELICTOS**

Necesidad de reformar la ley 4250 de Santa Fe.

Declarar la conveniencia de reformar la ley 4250 de Santa Fe, referente a las particiones extrajudiciales de bienes en condominio provenientes de transmisión hereditaria, en el sentido de evitar superposición de funciones de otros profesionales o magistrados.

## **IX. Comisiones de consulta.**

### **DERECHO TRIBUTARIO NOTARIAL**

Estudio del régimen de obligaciones fiscales del notario.

Recomendar a los colegios adheridos la creación de comisiones consultivas mixtas permanentes, integradas por funcionarios de la administración fiscal y representantes de los colegios, para el estudio y elucidación de los problemas de orden local vinculados a los deberes y responsabilidades fiscales impuestas a los escribanos, y recomendar a la Federación Argentina de Colegios de Escribanos la creación de una comisión especial formada por delegados de todos los colegios, que estudie los problemas impositivos, procure la unidad de criterio en la materia e intervenga en la elaboración de las leyes que en la especialidad se dicten.

## **X. Jurisdicción voluntaria.**

### **JURISDICCIÓN VOLUNTARIA**

Fijación preceptiva. Principios.

Recabar de los poderes públicos que en los nuevos códigos de fondo y de forma se defina concretamente la jurisdicción voluntaria, se fijen los principios sustantivos que deben informar estos actos y se llame a colaborar en las distintas comisiones de legislación a los representantes de los colegios notariales del país.

## **XI. Inscripción en el registro de la propiedad.**

### **DERECHO REGISTRAL**

Inscripción inmediata de títulos inmobiliarios y retención hasta tanto se acredite el pago de tributos.

Propugnar que cuando se trate de la inscripción de actos extendidos en escritura pública y relacionados con la adquisición, modificación o transmisión de derechos reales sobre bienes inmuebles, los títulos ingresen al registro y sean inscriptos de

inmediato, procediéndose a su posterior retención hasta tanto se acredite el pago de los adeudas tributarios.

## **XII. Catastro.**

### **CATASTRO**

Estructura y funcionamiento.

A propósito de la sanción de la ley 14.159, de su decreto reglamentario y de la modificación de ambos, se decidió solicitar de las autoridades nacionales tener en cuenta la creación de los organismos que pudieran atender el Catastro bajo sus dos formas, complementarias entre sí, de físico y jurídico; como asimismo el dotarlo de fondos propios y constituirlo en una entidad autárquica.



San Miguel de Tucumán, 25 al 27 de octubre de 1957

# VII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

## TEMARIO

- I. El secreto profesional del notario y sus empleados.
- II. Adaptación de la actividad profesional del notariado a los métodos y procedimientos técnicos modernos y especialmente en lo que concierne: a) Identificación de las partes; b) La constatación auténtica de las declaraciones de voluntad y de los hechos; c) El aspecto gráfico de las matrices y sus copias.
- III. Estudio del régimen de las ganancias eventuales.
- IV. Régimen de prórroga de los contratos de sociedad comercial.
- V. Reiteración de la ponencia aprobada en la VI Jornada Notarial sobre la supresión de testigos en las escrituras públicas que no tengan por objeto manifestación de última voluntad.
- VI. Genética del derecho notarial.

## RESOLUCIONES

### **I. El secreto profesional del notario y sus empleados.**

#### SECRETO PROFESIONAL

Recepción legislativa. Sanciones.

- I. Que se incluya en las leyes orgánicas notariales, la inviolabilidad del secreto profesional, fijando las sanciones disciplinarias correspondientes.
- II. Que se gestione la inclusión en nuestra legislación de sanciones al notario que infrinja y quebrante el secreto profesional.

**II. Adaptación de la actividad profesional del notariado a los métodos y procedimientos técnicos modernos y especialmente en lo que concierne: a) Identificación de las partes; b) La constatación auténtica de las declaraciones de voluntad y de los hechos; c) El aspecto gráfico de las matrices y sus copias.**

DOCUMENTO NOTARIAL. Grafía. Escritura dactilografiada: modalidades. Copias al carbónico. Otros procedimientos - PROTOCOLO. General y auxiliar según su contenido - ESCRITURAS PÚBLICAS. Fe de conocimiento: medios para la formulación del juicio. Recepción de las declaraciones de voluntad - TECNICA DE LA REDACCIÓN. Inconveniencia de utilizar formularios - RÉGIMEN INTERNO DE LA NOTARIA. Organización. Archivo de copias DERECHO REGISTRAL. Anotación de inhibiciones: exigencia de datos personales - TRANSFERENCIA DE AUTOMOTORES. LICITACIONES. Conveniencia de su instrumentación en escritura pública.

*a) Identificación de las partes:*

1. Estimase conveniente dejar librado a la apreciación personal del notario la identificación de los comparecientes, para lo que podrá utilizar todos los medios que sean idóneos a tal fin;

2. Considérase necesario obtener que las autoridades registrales exijan a los efectos de trabar inhibiciones, la mayor cantidad de datos suficientes que eviten el problema derivado de la existencia de homónimos.

*b) La constatación auténtica de las declaraciones de voluntad y de los hechos:*

1. A pesar de las diversas consultas formuladas sobre este tema, no se ha conseguido definir el concepto del objeto del mismo, sin perjuicio de lo cual considera conveniente subrayar:

Que una de las misiones fundamentales del escribano, es la de interpretar fielmente la declaración de la voluntad de las personas que requieren su actividad profesional;

Que asimismo, debe el notario dejar expresa y claramente consignados los hechos que han sido de apreciación personal de éste y aquellos que son una mera manifestación de los otorgantes.

La comprobación auténtica de la declaración volitiva en lo que respecta a la transmisión de bienes muebles no fungibles e identificables, como es el caso de los automotores, sólo puede resultar de una escritura pública.

Igual procedimiento es aconsejable en las licitaciones.

Que, por otra parte, conviene señalar que la utilización de formularios, no revela generalmente la voluntad auténtica de las partes, que en ningún caso se ajusta a fórmulas rígidas y de preestablecimiento a la exteriorización de la voluntad.

*c) El aspecto gráfico de matrices y sus copias (del protocolo):*

1. Que como ha sido de resultados prácticos la implantación del sistema mecanografiado de escrituras matrices en distintas jurisdicciones, la comisión recomienda se gestione ante los gobiernos de aquellas provincias que no lo poseen, la adopción de tal sistema y que en el mismo se contemplen las siguientes modalidades:

- a) Uso de la máquina de escribir sin registro previo;
- b) Iniciación de la escritura en cabeza de sello;
- c) Utilización del resto de foja en blanco, como asiento de notas marginales;
- d) Enmiendas indistintamente a máquina o de puño y letra del escribano.

2. Dado que los elementos de duplicación mecánica al alcance del notariado argentino, no son todos los actualmente existentes en diversos países, la comisión considera conveniente, interesar a los comercios del ramo en la divulgación de los procedimientos, producción e importación de máquinas de escribir de dos o más carros, y máquinas de foto duplicación que aseguran rapidez, permanencia y legibilidad de la impresión y bajo costo.

Es aconsejable, en base a la experiencia realizada en la, provincia de Santa Fe, la expedición de testimonios al carbónico por el procedimiento de fijación hidroscópica.

También es interesante recomendar a los escribanos el empleo de la foto duplicación de copias carbónicas de la matriz, con lo que se evitaría el desplazamiento del protocolo fuera de la escribanía.

Que en este orden de ideas, se recomienda la conservación o archivo de copias de matrices, testimonios o minutas de inscripción, para que sirvan de elementos de consulta y referencia.

Que la utilización de métodos modernos de organización interna, aseguran un mejor desarrollo de la actividad práctica notarial.

Que dados los resultados prácticos obtenidos en las provincias de Mendoza y San Juan, referente a la utilización del protocolo auxiliar, se recomienda se realicen gestiones en las otras jurisdicciones para que de acuerdo a sus características se adopte un sistema similar, con un protocolo principal en el que asienten los actos de carácter contractual y otro destinado a labrar en él: actas en general, testamentos, poderes, protestos y demás actos que requieran la inmediata intervención del notario.

Que también se considera que es necesario insistir sobre resoluciones ya tomadas en anteriores asambleas notariales y gestiones iniciadas relativas a: Simplificación del acto escriturario.

Agilización del procedimiento del protesto.

Supresión de testigos instrumentales, substitución del firmante a ruego por la impresión digital del otorgante.

Inscripción directa en los registros públicos de comercio. Supresión de las cargas fiscales.

Agilización del trámite de despacho de certificados.

### **III. Estudio del régimen de las ganancias eventuales.**

#### **DERECHO TRIBUTARIO NOTARIAL**

Impuesto a las ganancias eventuales: reducción. Carácter de agente de retención del notario. Imposición de tareas fiscales ajenas a la función notarial.

a) Que el impuesto a las ganancias eventuales debe reducirse en forma tal que no incite a la ocultación de utilidades gravadas, ya que se ha divulgado la corruptela de que las partes denuncien precios inferiores al real;

b) Que la evasión que se hace del impuesto a las ganancias eventuales conspira contra el rendimiento de otros gravámenes (sellos, créditos, etc.) y de los honorarios notariales;

c) Que debe evitarse la tendencia tributaria de imponer al escribano tareas y responsabilidades ajenas a su quehacer específico;

d) Que debe solicitarse al poder ejecutivo nacional la adopción de medidas encaminadas a simplificar la actuación del escribano en su carácter de agente de retención y que la fiscalización de las planillas del impuesto a las ganancias eventuales se realice dentro de un plazo breve, después del cual quedará aquél liberado de toda responsabilidad.

### **IV. Régimen de prórroga de los contratos de sociedad comercial.**

#### **SOCIEDADES**

Prórroga de contratos vencidos. Reforma del art. 424, C. Com.

I. Que tradicionalmente, tanto la doctrina como la jurisprudencia, han interpretado que por aplicación del art. 424 del Código de Comercio, las sociedades comerciales, vencido el término de su duración, no pueden prorrogarse válidamente con efecto retroactivo al día de aquel vencimiento.

II. Que no obstante ello, recientes aportes doctrinarios y aplicaciones jurisprudenciales, se alejan de dicho criterio y aceptan la renovación en base de nuevos argumentos interpretativos.

III. Que tal divergencia de opiniones se ha reflejado tanto en los trabajos presentados en esta jornada como en el seno de esta comisión.

IV. Que como consecuencia de ello resultaría conveniente una modificación a los textos legales, tendiente a evitar las dudas que ahora se presentan.

V. Que se trata de un tema de fundamental interés para el notariado, cuyo análisis y profundización pueden considerarse todavía no agotados.

Por ello, se resuelve:

1º- Recomendar a los colegios de escribanos que propicien estudios e investigaciones sobre este tema, por los medios que consideren -convenientes, a fin de contribuir a una mejor dilucidación del problema.

2º- Que, sin perjuicio de lo que precede, el Consejo Federal auspicie la modificación del art. 424 y concordantes del Código de Comercio, a los efectos de establecer en forma indubitable la factibilidad de la prórroga.

**V. Reiteración de la ponencia aprobada en la VI Jornada Notarial sobre la supresión de testigos en las escrituras públicas que no tengan por objeto manifestación de última voluntad.**

**ESCRITURAS PÚBLICAS**

Supresión de la transcripción de documentos habilitantes, de los testigos y del firmante a ruego.

I. Insistir en la necesidad de suprimir la transcripción de la documentación habilitante en las escrituras públicas, como así también la presencia de los testigos instrumentales.

II. Propiciar igualmente la supresión del firmante a ruego en aquellos casos que se estampe la impresión digital, por estimada innecesaria, y violatoria del secreto profesional.

## **VI. Genética del derecho notarial.**

### **DERECHO NOTARIAL**

Definición y concepto. Investigación científica.

La VII Jornada Notarial Argentina declara:

1º- Su plena adhesión al pronunciamiento del tercer congreso internacional del notariado latino, que define al derecho notarial constituido por el conjunto de disposiciones legislativas y reglamentaria usos, decisiones jurisprudenciales, y estudios doctrinales sobre la función notarial y el instrumento público notarial, añadido de los principios reglados que ajustan la conducta y el quehacer del notario como notario.

2º- La génesis del derecho notarial finca en las matices institucionales de los mismos elementos orgánicos constitutivos, que han devenido mirando a la seguridad y permanencia de los actos notariales, dentro del orden público y hacia el afianzamiento de la paz jurídica.

3º- Ha menester el estudio y la investigación científica renovados de la genética del derecho notarial, al propósito de elaborar su historia tan necesaria para esclarecer su contenido y vigorizar sus fines.

### **FORMACIÓN UNIVERSITARIA DEL NOTARIO**

Título de abogado y especialización en notariado. Asignaturas especiales.

1º- Para ejercer la función de escribano público, será necesario la previa obtención del título de escribano o notario, expedido por universidad nacional.

2º- La graduación de escribano o notario requerirá la aprobación del curso de la escuela de abogacía, y, además, otro de adaptación.

3º- El curso de adaptación deberá comprender el estudio del derecho notarial, derecho tributario, ética y legislación notarial comparado, sin perjuicio de otros estudios que cada universidad pueda incorporar.

4º- Los colegios notariales del país, en cuya jurisdicción haya universidad nacional, agotarán los medios para lograr la implantación de esta resolución en el más breve tiempo. A este efecto, esos colegios contraen el compromiso de informar a los restantes, antes del 30 de diciembre próximo, las gestiones realizadas o resultados obtenidos.



Ciudad de Buenos Aires, 2 al 8 de octubre de 1959

# VIII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

## TEMARIO

- I. Transferencia de fondos de comercio.
- II. Carrera universitaria.
- III. Régimen de la capacidad jurídica de la mujer.
- IV. Trabas administrativas y fiscales que afectan el ejercicio de la función notarial.
- V. Colegiación obligatoria.
- VI. Unificación de las normas jurídicas relativas a la competencia funcional del escribano.
- VII. Bien de familia.

## RESOLUCIONES

### **I. Transferencia de fondos de comercio.**

#### TRANSFERENCIA DE FONDOS DE COMERCIO

Intervención notarial. Inscripción y régimen hipotecario: reforma legal.

Que la intervención notarial en la transferencia de fondos de comercio ofrece el máximo de eficacia, estabilidad y seguridad al situar dichas enajenaciones en un clima de rapidez, economía, seriedad y garantía.

En consecuencia, expresa sus deseos de que el Consejo Federal del Notariado Argentino:

1º- Designe una comisión que tenga por objeto estudiar la inscripción y el régimen hipotecario para fondos de comercio y otros bienes mobiliarios.

2º- Signifique al Senado de la Nación su complacencia por los conceptos vertidos sobre la función notarial al tratarse el nuevo régimen sobre transferencia de fondos de comercio.

3º- Solicite a la Cámara de Diputados de la Nación el pronto tratamiento del proyecto de reforma a la ley 11.867.

## **II. Carrera universitaria.**

### **FORMACIÓN UNIVERSITARIA DEL NOTARIO**

Título de abogado y especialización en notariado. Disciplinas especiales. Reuniones de profesores especializados. Planes de estudio. Creación de cátedras de derecho notarial: contenido. Didáctica jurídica. Cursos para graduados.

1º- Que es su anhelo que la carrera de notariado sea estructurada sobre la base del curso de abogacía con más un ciclo de especialización notarial.

2º- Que la especialización comprenda, como mínimo, las disciplinas docentes: Derecho notarial, derecho registral, derecho tributario y práctica notarial.

3º- Que se propenda a la realización de la reunión de profesores de las especialidades en notariado y delegados del Consejo Federal del Notariado Argentino y de colegios propuestas por la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad del Litoral.

4º- Que el Consejo Federal del Notariado Argentino y los colegios de escribanos auspicien ante dicha Facultad la ejecución de la ordenanza N° 3218 de fecha 26/4/58, aceptando el proyecto de los profesores de legislación notarial, don Omar A. Lassaga y don Francisco Martínez Segovia.

5º- Que el Consejo Federal del Notariado Argentino auspicie ante la Facultad de

Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de La Plata la aprobación del plan de estudios propuesto por el profesor doctor Carlos Emérito González.

6º- Que hasta tanto se pongan en vigencia los planes de estudios propiciados, se propenda a la creación de las cátedras de derecho notarial para la carrera de notariado, donde no existan y, en especial, en la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires.

7º- Que se considera que la cátedra de derecho notarial, como disciplina docente, contiene el estudio de los siguientes temas:

I. Historia del notariado. II. Legislación notarial argentina y comparada. III. Sistemas de organización notarial. IV. Función notarial. V. Documento notarial. VI. Fe pública. VII. Contenido del derecho notarial.

8º- Que debe continuarse y propiciarse en las universidades argentinas la enseñanza activa del derecho en todas las asignaturas que la admitan y descartar, en lo posible, la clase teórica de exposición.

9º- Que el Consejo Federal del Notariado Argentino comunique a las universidades particulares esta declaración a los efectos de que sus planes de estudio se reestructuren de acuerdo con los principios contenidos en el presente despacho.

10º- Que es conveniente la implantación de cursos para graduados:

a) Estos cursos deben tender hacia la enseñanza en profundidad del derecho notarial, ya sea para la formación del especialista, del científico o del docente, y a la enseñanza para la práctica general en base a la actualización, a la ampliación y a la revisión de conocimientos.

b) Su creación debe ser preocupación de los organismos rectores de la función notarial, los colegios en íntimo contacto con las facultades de derecho, siendo la colaboración total: en dirección, financiación y designación del personal docente.

### **III. Régimen de la capacidad jurídica de la mujer.**

#### **BIENES GANANCIALES**

Facultades de administración y disposición: reforma legal.

Considerando:

a) Las dificultades que en la práctica surgen en los actos escriturarios de bienes inmuebles de carácter ganancial, respecto a la capacidad jurídica de la mujer casada, como resultado de una variada y encontrada interpretación doctrinaria y jurisprudencial;

b) Los distintos trabajos presentados, basados en la experiencia profesional, que auspician la necesidad de una reforma legal con criterio notarial, con el objeto de lograr una solución definitiva a estos problemas que afectan la estabilidad de la contratación inmobiliaria.

Declara:

Que auspicia la reforma de la ley de los derechos civiles de la mujer a fin de establecer que la facultad de administrar y disponer de los bienes inmuebles gananciales corresponderá exclusivamente al cónyuge a cuyo nombre se hubiesen adquirido.

Que los efectos de la reforma comenzarían a regir a partir de su sanción.

#### **IV. Trabas administrativas y fiscales que afectan el ejercicio de la función notarial.**

##### ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

Actuación de sus agentes. Discrecionalidad y arbitrariedad. Responsabilidad. Recursos - Derecho Tributario Notarial - Objeto y carácter de la función notarial. El notario y los deberes fiscales. Personería en el carácter de responsable. Supresión del carácter de agente de retención y de la responsabilidad solidaria. Efecto liberatorio del pago. Requisitos fiscales prerregistrales. Aplicación de principios tributarios.

##### PRIMERO

I. La finalidad específica y universal de la administración es el interés, la tranquilidad y la comodidad del administrado, vale decir, en última síntesis, su beneficio y seguridad.

Consustanciada con los fines del Estado, de la cual es instrumento, debe encontrar su invariable orientación en este aspecto en las propias palabras del preámbulo de la Constitución, cuando hablan de promover el bienestar general.

Toda resolución o medida que directa o indirectamente la aparten de ella, ha de considerarse arbitraria y puede ser resistida por el administrado con los medios legales a su alcance.

II. Ha de procurarse elaborar una doctrina que establezca claramente la línea demarcatoria entre los actos discrecionales y los arbitrarios de la administración, entendiéndose por los primeros aquellos que realiza dentro de la facultad que le da el orden jurídico para la elección oportuna y eficaz de los procedimientos de que puede valerse y el momento de su aplicación, dentro de los fines de la ley; y por los segundos, los que exceden estos límites y vulneran derechos del individuo.

III. La legislación ha de propender paulatinamente a reducir a límites cada vez más estrechos la discrecionalidad administrativa, sin afectar la flexibilidad y eficiencia de la administración.

IV. Como primer paso en tal sentido, debe tenderse a la supresión al máximo posible, de la legislación delegada.

V. Ha de afirmarse el principio de que toda arbitrariedad administrativa hace responsable y punible a la administración.

VI. La responsabilidad se hará efectiva mediante la suspensión, revisión, enmienda o revocación de las medidas inadecuadas, y, en su caso, la indemnización de daños y perjuicios a los damnificados.

VII. Deben establecerse recursos tales como el de anulación por “exceso de poder” y el de revisión por “desviación de poder”, o bien incluir estos conceptos en una legislación integral del “recurso de amparo”.

VIII. Ha de facilitarse al administrado un acceso rápido, fácil y cómodo a organismos de control y protección contra el arbitrio administrativo, sean de jurisdicción administrativa o jurisdiccional. Estos organismos no han de ser especiales sino formar parte habitual de la estructura del Estado.

IX. Ante las discrepancias doctrinales sobre las ventajas de las jurisdicciones administrativas o judiciales, la asamblea plenaria se limita a reafirmar la conveniencia, basada en los principios generales del derecho, de que las cuestiones contradictorias sean resueltas por una tercera parte, y no por una de las afectadas que actúe simultáneamente como juez.

X. Sin perjuicio de adherir a la doctrina general sobre la responsabilidad del Estado por los actos de sus agentes, se estima conveniente, con un propósito preventivo, establecer la responsabilidad individual del agente de la administración por actos arbitrarios. Esta responsabilidad distinta de la jerárquica o administrativa, deberá ser económica, responder por daños y perjuicios y ser proporcionada, no al asunto en cuestión, sino a los medios pecuniarios del agente.

## SEGUNDO

I. La función notarial, que primordialmente consiste en dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a ese fin y confiriéndoles autenticidad, es ajena a la administración pública.

II. La determinación de impuestos, su recaudación y la fiscalización de su percepción incumbe al Estado y ello debe ser realizado exclusivamente por medio de sus organismos específicos.

III. Que las tareas de determinación, verificación, percepción e ingreso de impuestos son parcialmente soportables en la actualidad por los escribanos en desmedro de su actividad específica.

Compenetrados de la insuficiente organización administrativa estatal, los escribanos no desean retacear su colaboración, pero expresan la necesidad de que no se aumenten sus actuales obligaciones de carácter fiscal y administrativo y que progresivamente aquélla tome integralmente a su cargo esas funciones, permitiendo que el escribano se concrete a su labor específica.

En este orden de ideas y como inmediata aspiración del notariado, se propugna la obtención de las siguientes medidas:

1º- Facilitar al escribano medios eficaces y rápidos para ejercer la acción de reembolso y repetición contra el contribuyente y la administración respectivamente, en lo que se refiere a todas aquellas prestaciones fiscales que coactivamente es llevado a cumplir por cuenta de partes.

2º- Se reconozca pleno derecho al escribano para intervenir personalmente en su calidad de responsable, en todo procedimiento tributario, tanto sea en jurisdicción administrativa como judicial.

3º- Supresión del carácter de agente de retención asignado al escribano.

4º- Modificación del sistema de recaudación de tributos relativos al objeto sobre el que versa la instrumentación, implantando el que establece que la aceptación de un pago acredita por sí la inexistencia de deudas anteriores por igual concepto.

5º- Eliminación de requisitos fiscales previos al acto escriturario y a su inscripción, que los entorpecen o demoran. El contralor fiscal debe realizarse independientemente del proceso escriturario.

6º- Que en materia tributaria se dé estricto cumplimiento a los principios básicos que la gobiernan y delimitan, en especial los de legalidad, irretroactividad, certeza y publicidad, tanto en lo que se refiere a la determinación del tributo y del hecho imponible, como a los procedimientos necesarios para su posterior recaudación.

7º- Que el Estado sólo encomiende a funcionarios y empleados competentes la aplicación de la ley tributaria, para que lo hagan con el conocimiento teórico y práctico necesarios a fin de que no lesionen los legítimos derechos de los contribuyentes ni del escribano interviniente.

8º- Se elimine, en todo caso, la responsabilidad solidaria del escribano en materia de obligaciones tributarias.

9º- Que la verificación del cumplimiento de las obligaciones fiscales del escribano se efectúe por la administración en plazos breves y que ello implique la liberación de toda responsabilidad.

10º- Que mientras subsista la necesidad de que el escribano intervenga en la determinación, verificación, percepción y pago de impuestos, se reclama que en el cumplimiento de esas funciones extraordinarias se le reconozca la jerarquía inherente a su función y se le facilite el desempeño de su labor.

11º- Que estas sugerencias tienen el sentido de completar similares soluciones propugnadas en el primer congreso internacional del notariado latino y en las cuarta y quinta jornadas notariales nacionales, a cuyas conclusiones adhiere esta asamblea.

Se expresa, además, el anhelo de que estos principios encuentren en concreción en leyes y disposiciones administrativas.

## V. Colegiación obligatoria.

### COLEGIACIÓN NOTARIAL

Concepto. Principios aplicables.

Que el estado profesional crea una posición jurídica determinante de un conjunto de atribuciones y deberes con específica regulación normativa.

Que en el caso especial del notario, profesional del derecho que ejerce una función pública por delegación del estado, aquella posición reviste características particulares, en orden al contenido, naturaleza y fines del ministerio notarial, y a los principios y normas jurídicos que tradicionalmente han regido su desempeño.

Que la colegiación forzosa, nota esencial y permanente en el acontecer histórico de la organización corporativa del notariado latino, se ajusta a nuestro régimen constitucional, ha sido propugnada en nuestro país desde antigua data por eminentes escribanos, incluida en casi todos los proyectos legislativos sobre regulación del ejercicio profesional e incorporada finalmente en los textos legales a partir de la sanción de la primera ley notarial.

Que esa estructura no sólo responde a las múltiples ventajas que dimanan del auto gobierno, invistiendo a los colegios que ciertas prerrogativas y funciones que implican el contralor de la matrícula y el poder disciplinario, sino que, además, facilita la mayor eficacia de los servicios en favor de la sociedad, el integral desarrollo de los fines propios de los organismos representativos del notariado, la formación de una recia conciencia profesional y el mantenimiento de la dignidad y jerarquía moral e intelectual, que es, por antonomasia, signo distintivo de los componentes de la institución notarial.

Que con relación al notariado, los principios fundamentales que deben regir en la materia consisten en los siguientes:

- a) Colegiación automática del escribano una vez cumplidos los requisitos necesarios para adquirir la investidura de la fe pública notarial, por cuanto el presupuesto de la colegiación es el ingreso al cuerpo, que se produce con el ejercicio de la función notarial y no con la inscripción en la matrícula, por lo que convendría la modificación de las leyes que disponen lo contrario.
- b) Con independencia del carácter de colegiado, que surge naturalmente de los derechos y deberes inherentes al ejercicio de la función notarial, los escribanos

podrán constituir libremente asociaciones voluntarias profesionales con fines útiles.

c) Es la colegiación, y no la matriculación, la que acuerda derecho al voto secreto y obligatorio para la elección de autoridades.

d) Las contribuciones pecuniarias o cuotas a cargo de los colegiados deben ser aprobados o ratificados por la asamblea de los mismos.

## **VI. Unificación de las normas jurídicas relativas a la competencia funcional del escribano.**

### ORGANIZACIÓN DEL NOTARIADO

Unificación legislativa. Materias propias del congreso nacional y de las legislaturas provinciales.

Del cambio de opiniones registrado en la mesa redonda sobre el tema “Unificación de las normas jurídicas relativas a la competencia funcional del escribano” durante el desarrollo de la VIII Jornada Notarial Argentina resulta, después de escuchado el informe del delegado brasileño doctor Da Silva y del delegado uruguayo escribano Rufino Larraud, referidos a sus propios países:

1º- Que existe opinión favorable en el sentido de que pueden ser objeto de una legislación uniforme para todo el país la determinación:

a) De la función notarial y la competencia por razón de la materia (contenido, fe notarial y asesoramiento jurídico).

b) De las condiciones fundamentales que caracterizan al notario: título universitario, condiciones de ingreso, organización notarial autónoma, colegiación, edad y nacionalidad.

c) De las formas esenciales del documento notarial: eficacia de la fe notarial, validez del documento en el orden nacional e internacional, registro y protocolos (condiciones esenciales) y solemnidades.

d) Retribución de los servicios notariales por el sistema de aranceles de honorarios.

2º- Que existe opinión favorable en el sentido de que deben ser objeto de las

legislaciones locales las normas reglamentarias de esos principios fundamentales y los detalles que se enumeran:

a) En cuanto a la función: competencia territorial, organización y funcionamiento de los colegios, disciplina y previsión.

b) En cuanto al notario: normas reglamentarias para ingresar, ejercer y cesar en la función; nombramientos y reemplazos, residencia, licencias, caducidad, deberes y derechos. Aranceles.

c) En cuanto al documento: formación y requisitos del protocolo; su conservación y archivo. Disposiciones reglamentarias de las formas esenciales de producción y reproducción del documento notarial.

3º- Que existe opinión favorable en cuanto a las facultades del Congreso de la Nación para legislar sobre las materias del punto 19 y en cambio existe discrepancia en cuanto a la forma de legislar:

a) En el Código Civil (Martínez Segovia, Pelosi, Ramella) por entender que la enumeración del artº 67 inc. II de la Constitución Nacional es taxativa.

b) Mediante un código notarial uniforme en todo el país (Lartigau, González, Gardey, Silva Montyn) por entenderla enunciativa.

4º- Que el notariado argentino expresa su homenaje al código civil y a su ilustre autor doctor Dalmacio Vélez Sarsfield, al cumplirse 90 años de su vigencia, durante los cuales sus sabias disposiciones han permitido adaptar el notariado y su obra, el documento notarial, a las circunstancias jurídicas del país a través de tan largo tiempo.

## **VII. Bien de familia.**

### **BIEN DE FAMILIA**

Restricción del dominio. Competencia notarial.

Atento que el Poder Ejecutivo Nacional, por decreto N° 8723/58, ha designado una comisión para reglamentar el bien de familia instituido por ley 14.394, artículos 34 al 50.

**DECLARA:**

Que el acto jurídico de constitución de un bien de familia importa una modificación que restringe las condiciones del dominio de los bienes inmuebles.

Que tales actos, por disposición expresa del Código Civil, son de la esencia propia de la competencia notarial, por lo que los términos de la ley que se trata de reglamentar no pueden alterar dicho régimen sin violación de las normas constitucionales en vigor.



San Luis, 13 al 15 de octubre de 1962

# IX JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

## TEMARIO

- I. Régimen de la propiedad horizontal, afectación al sistema de unidades a construirse y actos de disposición que versen sobre las mismas.
- II. Legislación registral.
- III. Fondos comunes de inversión. Su práctica contractual.
- IV. Régimen de previsión.
- V. Distribución de la contratación oficial.

## RESOLUCIONES

### **I. Régimen de la propiedad horizontal, afectación al sistema de unidades a construirse y actos de disposición que versen sobre las mismas.**

#### PROPIEDAD HORIZONTAL

Afectación al sistema de unidades a construirse y actos de disposición que versen sobre las mismas. Requisitos. Inscripción de promesas de venta.

1º- Que de acuerdo al artículo 19 del decreto nacional número 18.734/49 es procedente inscribir en los registros respectivos el reglamento de copropiedad y administración y recaudos accesorios, aún antes de que se construya el edificio que se pretenda afectar al régimen de la propiedad horizontal, como así lo han resuelto las normas dictadas en la mayoría de las provincias.

2º- Que las reglamentaciones locales que traben el derecho señalado en el punto primero, son lesivas de la legislación nacional vigente en la materia.

3º- Que, para posibilitar soluciones prácticas, es necesario promover el dictado de reglamentaciones locales que autoricen la inscripción de actos de disposición en casos en que exista la suficiente sustentación física como los siguientes:

a) Edificios proyectados de una sola planta o sobre pisos ya existentes en edificios de más plantas.

b) En edificios en construcción que posean, como mínimo, la estructura terminada y ofrezcan a los distintos propietarios la posibilidad física de concluir la unidad que a cada uno le pertenezca.

Para la prueba de los hechos ya existentes se recomienda la formalidad de la escritura de la obra nueva.

4º- Que si de la interpretación jurisprudencial del texto actual de la ley 13.512 resultara imposible inscribir actos de disposición sobre otros tipos de unidades no construidas, se aconseja promover ante las autoridades nacionales la reforma de esta ley en tal sentido y en forma similar a otras legislaciones extranjeras.

5º- Declarar la conveniencia de que, ya sea por ley nacional o provincial, se reglamente la inscripción obligatoria de las promesas de venta de edificios meramente proyectados. Se recomienda que dichas normas tengan las siguientes características:

a) Constitución por escritura pública;

b) Inscripción obligatoria en el registro de la propiedad;

c) Efectos con respecto a terceros a partir de la fecha de la escritura, siempre que se inscriba dentro de los plazos que se establezcan;

d) Indisponibilidad del bien prometido, salvo consentimiento previo de los adquirentes;

e) Normas de publicidad previas a la venta;

f) Limitar a términos prudenciales los plazos para escriturar, previendo soluciones que protejan a los adquirentes para el caso de incumplimiento por causas que no les sean imputables.

6º- Es anhelo de esta comisión que se legisle exhaustivamente sobre responsabilidad de promotores y normas específicas aplicables a las formas asociativas en el período prehorizontal, a efectos de salvaguardar los derechos de los adquirentes de propiedades a constituir.

## **II. Legislación registral.**

### **DERECHO REGISTRAL**

Adecuación de la legislación: bases. Enajenación de inmuebles embargados.

a) Declarar la necesidad de que los poderes públicos procedan a adecuar la legislación registral inmobiliaria, como sistema de seguridad del tráfico jurídico, a la que emana del documento notarial y a la tradición negocial, propiciando:

1º- La regulación normativa de los certificados que expide el registro de la propiedad, principalmente en lo que respecta al plazo de vigencia y a la valoración de sus efectos publicitarios con relación a tercero.

2º- Determinación de plazos para la inscripción de los títulos registrables, que deberán tener efecto retroactivo a la fecha de constitución de los derechos.

3º- Eliminar, o por lo menos, reducir la incidencia de requisitos de carácter administrativo o tributario que retarden la inscripción de los títulos.

b) Declarar que es posible efectuar válidamente la enajenación de un bien inmueble embargado e inscribirlo en el registro respectivo.

## **III. Fondos comunes de inversión. Su práctica contractual.**

### **FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN**

Práctica contractual. Intervención del notario.

Visto: Que los poderes públicos han contemplado las distintas peticiones formuladas

por el notariado en congresos internacionales y jornadas notariales argentinas, como así en diversos estudios monográficos sobre la constitución de los fondos de inversión y su reglamento de gestión, exteriorizan en esta declaración su satisfacción por el progreso alcanzado en materia de intervención notarial en los contratos constitutivos de sociedades comerciales.

Que la importancia económico-financiera actual de los fondos comunes de inversión requiere una mayor intensificación de los estudios de esta importante ciencia social.

Que la labor notarial ha de perfilarse en el perfeccionamiento de los contratos constitutivos a los efectos de una amplia seguridad Jurídica y que debe finalizar con la inscripción de los contratos o reglamentos ante los registros públicos.

Que es necesario encomendar a una reducida comisión de notarios la preparación de las bases de configuración jurídica de la escritura pública de reglamento, a los efectos de analizada en toda su profundidad jurídica y económica, adecuándola a la ley y reglamentación respectiva, la IX Jornada Notarial Argentina.

## DECLARA

1º- La ley de fondos comunes de inversión interpreta una necesidad económico-financiera del país y merece la amplia profundización en el estudio de la misma y de cuanto tenga de atinente a la función notarial en su labor de estructuración jurídica de los instrumentos públicos que deben formalizarse y en el asesoramiento que debe brindarse a los otorgantes de esas escrituras públicas.

2º- El notario, en el ámbito de su función específica, debe valerse del asesoramiento técnico necesario para el perfeccionamiento del contrato que debe autorizar, en su faz económica y financiera; le corresponde finiquitar en todas sus fases hasta la inscripción en los registros públicos, los trámites que completen el proceso formal instrumental del reglamento de gestión. Procurará actuar en función similar a la fiscalización que ejerce el síndico en las sociedades anónimas a los efectos de verificar la perfectibilidad de los instrumentos que autorice.

3º- Se declara la necesidad de que las universidades y los colegios notariales, cada uno en la esfera que le corresponda, propicien cursos sobre temas de economía en general y especialmente financieros, materias de indispensable conocimiento para

los notarios argentinos en este nuevo aspecto de la función fedataria. El Consejo Federal del Notariado Argentino tomará las disposiciones pertinentes para dar cumplimiento a esta aspiración.

4º- Encomiéndose a una comisión que designará el Consejo Federal la preparación de unas bases de configuración jurídica de los instrumentos públicos previstos en la ley 15.885, a los efectos de su divulgación inmediata en el notariado argentino, como elemento básico de mayor conocimiento, a fin de complementar la actuación de los poderes públicos en el desarrollo económico financiero del país que requiere en estos instantes la colaboración de todos los argentinos.

#### **IV. Régimen de previsión.**

##### **PREVISIÓN SOCIAL**

Necesidad de su implantación. Características. Extensión extraterritorial.

1º- Propiciar la implantación de regímenes notariales de previsión social en todos los colegios de escribanos de esta república que aún no lo tengan.

2º- Destacar que dichos regimenes deberán poseer fundamentalmente las siguientes características:

- a) Independencia de los de otras actividades profesionales.
- b) Administración y gobierno a cargo exclusivo de sus afiliados sin intervención alguna del estado.

3º- Aconsejar a los colegios de escribanos en cuyas jurisdicciones existen regímenes notariales de previsión estudien la posibilidad de introducir en los mismos las modificaciones necesarias para poder incorporar como beneficiarios a los colegas de zonas que carezcan de dichos regimenes.

#### **V. Distribución de la contratación oficial.**

##### **ELECCIÓN DE NOTARIO**

Distribución de la contratación oficial. Bases para una ley nacional.

El plenario de la IX Jornada Notarial Argentina recomienda al Consejo Federal del Notariado Argentino la obtención de una ley nacional sujeta a las siguientes bases:

1º- Implántase en el modo y formas que se determinan en la ley el sistema de reparto para las escrituras públicas que instrumenten hechos o actos jurídicos en que sean partes el estado nacional, los estados provinciales, las municipalidades, los organismos dependientes de ellos, aunque sean autónomos o autárquicos, las instituciones bancarias oficiales o mixtas y las personas físicas o ideales concesionarias de servicios públicos, en tanto se instrumenten hechos o actos relacionados con éstos. Asimismo se regirán por los preceptos de la ley, en tanto ellos sean aplicables a las designaciones de oficio que los órganos jurisdiccionales competentes efectúen para la prestación de funciones notariales.

2º- En todos los casos referentes a inmuebles las escrituras comprendidas en el régimen establecido por la ley, se otorgarán ante escribano del lugar donde se hallaren radicados los bienes sobre los que verse el acto. Si la entidad otorgante careciere de representación en ese lugar, el instrumento se otorgará en la sede de la más próxima, siempre de la respectiva provincia.

3º- La prestación de los servicios profesionales a que se refiere el artículo 1º, será voluntaria, salvo que el número de optantes no permitiera satisfacer adecuadamente las necesidades de las instituciones, aun cuando ellas fueran circunstanciales.

4º- Las instituciones a que se refiere el artículo 1º solicitarán anualmente a los respectivos colegios de escribanos y en la fecha que se fije, las nóminas de escribanos que actuarán el año calendario siguiente, de acuerdo con el número que requieran para la atención de las necesidades, indicando a la vez la zona que comprende el radio de acción de las sedes centrales y filiales. Por su parte, los colegios prepararán con la misma periodicidad una nómina para atender los pedidos que el poder judicial formule para los nombramientos de oficio y las solicitudes de las entidades que, por la naturaleza de sus actividades no necesiten servicios notariales con carácter permanente.

5º- Las instituciones solicitantes podrán observar la inclusión de uno o más escribanos. Las impugnaciones se fundarán en causas estrictamente profesionales y se formalizarán por escrito ante el colegio de escribanos respectivo, el que se pronunciará sobre su procedencia. De la resolución del colegio podrá apelarse ante el órgano jurisdiccional competente.

6º- Una vez integradas las nóminas sólo se podrá suspender o eliminar de ellas a los escribanos por causas sobrevivientes derivadas exclusivamente del incumplimiento de sus deberes profesionales, de conformidad con la disposiciones legales que regulan el ejercicio de la función notarial, de directivas de las reparticiones o del colegio encaminadas a la eficiencia de los servicios.

7º- Los honorarios devengados por la actividad notarial desarrollada con sujeción a los principios de la ley serán distribuidos por el respectivo colegio de escribanos en el modo y forma que fije la reglamentación en cada jurisdicción, cuidando la justa retribución del escribano actuante.

8º- Cada colegio de escribanos deberá dictar la reglamentación de la ley en su jurisdicción.

9º- Las escribanías de gobierno, nacionales o provinciales, limitarán su actuación a la instrumentación de actos protocolares relacionados con la función pública administrativa. La instrumentación de todo otro hecho y de cualquier negocio jurídico en que fueren parte los estados nacionales o provinciales, se formalizará de conformidad con las normas de la ley.



San Salvador de Jujuy, 13 al 17 de octubre de 1964

# X JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

## TEMARIO

- I. Jurisdicción voluntaria.
- II. Régimen patrimonial de la sociedad conyugal.
- III. Pagaré hipotecario.
- IV. Cláusulas de estabilización y desvalorización monetaria y en moneda extranjera en los contratos de mutuo.
- V. Remuneración notarial.
- VI. Régimen de la propiedad. Formación del consorcio en el estado prehorizontal. Su naturaleza jurídica.

## RESOLUCIONES

### **I. Jurisdicción voluntaria.**

#### COMPETENCIA EN RAZON DE LA MATERIA

Inclusión de los actos de jurisdicción voluntaria

Considerando:

- a) Que en toda sociedad jurídicamente organizada hay derechos que se adquieren por la sola voluntad de las partes exteriorizada en legal forma;
- b) Que hay otros derechos cuyo estado jurídico no se alcanza por la sola actividad de las partes, pues en su constitución debe intervenir el estado a través de la

actuación de algún funcionario público con competencia especial determinada al efecto por la ley y poder suficiente para alcanzar ese resultado;

c) Que la intervención de ese funcionario produce un documento que reviste el carácter de auténtico;

d) Que conforme a nuestro derecho positivo, en los actos llamados de jurisdicción voluntaria, tal documento se obtiene mediante la insinuación judicial;

e) Que el notario se encuentra investido por el estado del poder de dar fe y por consiguiente con la posibilidad jurídica de autenticar muchos de esos documentos con igual eficacia que cuando interviene el juez en la llamada jurisdicción voluntaria;

f) Que el documento notarial tiene la ventaja respecto al judicial de elaborarse con mayor economía procesal y, al propio tiempo permite descongestionar la labor de los tribunales haciendo que el juez desarrolle su función específica en jurisdicción contenciosa;

g) Que, finalmente, debe quedar aclarado que cuando el notario interviene en la producción de estos documentos, lo hace como funcionario autenticante y no como profesional de derecho.

Por todos estos fundamentos la comisión aconseja al plenario la aprobación del siguiente despacho:

1º- Siendo que el notario participa del poder del estado y, por tanto, puede conferir autenticidad a muchos documentos que en la actualidad deben hacerlos los jueces porque se encuentran comprendidos dentro de la llamada jurisdicción voluntaria, se recabe a los poderes públicos el reconocimiento de este derecho a los notarios, promoviéndose las reformas legislativas correspondientes.

2º- Que este documento notarial deberá ser siempre protocolar, en forma de escritura o de acta.

3º- Que el límite de la actuación notarial se producirá por la existencia de controversia entre partes, en cuyo caso el procedimiento a sustanciarse será de exclusiva competencia judicial.

## **II. Régimen patrimonial de la sociedad conyugal.**

### **SOCIEDAD ENTRE CÓNYUGES**

Legalidad

Considerando:

Que no hay ninguna disposición legal que contraríe la facultad de los cónyuges para celebrar contratos de sociedades entre ellos o con terceros.

Que el contrato de sociedad entre esposos no altera el régimen de los bienes dispuesto por el codificador.

Que no lesiona la autoridad marital, ni la situación legal de la mujer en el matrimonio, y que las estipulaciones propias del contrato que los esposos celebraren no son derogatorias del sistema matrimonial arbitrado por el legislador.

Que la capacidad de la mujer para ejercer el comercio y formar sociedades está consagrada por la ley 11.357.

Que la Convención Interamericana de Concesión de Derechos Civiles, celebrada en Bogotá y ratificada por decreto-ley 9983 de 1957, otorgó a la mujer, por resolución del 2 de mayo de 1948, “los mismos derechos civiles de que goza el hombre”.

Que la actual doctrina es fuertemente mayoritaria en favor de la legalidad de dicha contratación.

Declara:

Debe estimarse legal la sociedad entre cónyuges.

### **BIENES MIXTOS**

En parte propios y en parte gananciales

Considerando:

1º- Que la doctrina y la jurisprudencia no es uniforme con respecto al carácter de los bienes en los cuales unas partes indivisas han sido habidas a título propio y otras con dinero ganancial.

2º- Que para los terceros contratantes la tesis de estimar a esos bienes como

totalmente propios es la más riesgosa, pues los expone a posteriores reclamaciones del esposo o de sus herederos.

Por ello se aconseja:

Que con miras a la seguridad contractual, y hasta tanto el problema sea definitivamente clarificado, se tenga a esos bienes como si fueran en parte propios y en parte gananciales.

### BIENES GANANCIALES

Facultades de administración y disposición: reforma legal.

Considerando que la problemática notarial tratada oportunamente en la VII Jornada Notarial Argentina mantiene plena vigencia, la X Jornada Notarial ratifica la declaración aprobada en la VIII Jornada Notarial. Por lo tanto, auspicia las reformas legales necesarias para que la facultad de administrar y disponer los bienes gananciales corresponda exclusivamente al cónyuge a cuyo nombre se hubiese adquirido.

### BIENES CONYUGALES

Determinación de su carácter: necesidad de reforma legal.

Considerando:

1º- Que el trabajo de los escribanos don Manuel V. Arrías y Martha G. Arrías Pabón de Cassano sobre el artículo 1224 del código civil y su interpretación doctrinaria y jurisprudencial señala las siguientes circunstancias:

a) Que en doctrina existen dos corrientes: una según la cual la única prueba para que los bienes muebles y las cosas fungibles aportadas al matrimonio conserven su carácter de propias, consiste en la “escritura pública o privada de los bienes que los esposos llevan al matrimonio”. La otra corriente distingue, según la determinación del carácter de esos bienes sea en interés de los terceros o en el de los cónyuges y sus herederos.

b) Que para algunos tribunales la presunción de dicho artículo es *juris tantum*, y para otros *jure et de jure*.

c) Que estas divergencias plantean problemas que preocupan al notariado tanto en el aspecto sustantivo como en el formal.

2º- Que las circunstancias apuntadas hacen entrever la necesidad de una revisión de las normas que regulan esta materia, tarea que ineludiblemente demandará más tiempo del que la comisión dispone.

Por ello se aconseja:

Solicitar al Consejo Federal se aboque al estudio de los problemas señalados en los considerandos precedentes por intermedio de los organismos que corresponda a fin de proponer las reformas legales pertinentes.

### **III. Pagaré hipotecario.**

#### **PAGARÉS HIPOTECARIOS**

Necesidad de ley reguladora: bases.

1º- Que el pagaré hipotecario es un título de crédito con la garantía del derecho real de hipoteca, sujeto a las leyes que disciplinan ambos institutos.

2º- Que, por consiguiente, la intervención notarial debe consistir primordialmente en la formación del documento constitutivo de la garantía hipotecaria.

3º- Que, sin embargo, en la práctica contractual dichos documentos se emiten como una modalidad del contrato de compraventa o de mutuo, en los que se establecen cláusulas referentes a las relaciones obligacionales emergentes del negocio jurídico que no pueden tener influencia en la acción cambiaria, la cual se ejercita exclusivamente con el pagaré, cuando éste ha tenido impulso circulatorio.

4º- Que tales circunstancias y la insuficiente regulación legal, han dado origen a serias dudas acerca de la aplicabilidad integral de los principios de literalidad y abstracción, que son elementos esenciales y característicos de los títulos circulatorios.

5º- Que también han jugado, entre otras, cuestiones vinculadas a la transmisibilidad del derecho real, a la cancelación, al protesto, a la prescripción y a la competencia, las cuales no han recibido interpretación pacífica en la doctrina, en la jurisprudencia ni en lo que atañe a la mecánica registral.

6º- Que son indudables las ventajas que originan los pagarés hipotecarios para la movilización y el fraccionamiento del crédito, así como para la simplificación de la cancelación de la garantía.

7º- Que no obstante las ventajas apuntadas, corroboradas por la experiencia de la provincia de Mendoza, respecto de la Capital Federal y de la provincia de Buenos Aires, que integran el ámbito territorial de utilización del pagaré hipotecario, puede afirmarse la existencia de serios motivos de preocupación en lo que hace a la aplicación de esta figura.

8º- Que, por todo lo expresado, debe estructurarse un régimen legal que contenga las previsiones tendientes a lograr su adecuado y útil empleo acorde con las ventajas que se le reconocen, como también a resolver las diferentes cuestiones que en la actualidad se susciten para asegurar la protección de los interesados, especialmente del deudor.

9º- Que una regulación legislativa idónea debe tener en cuenta, como mínimo, los siguientes aspectos:

a) Asegurar la titularidad del derecho hipotecario al portador legítimo del pagaré.

b) Establecer normas relativas a la faz registral, comprensivas de la reducción de la deuda hipotecaria de acuerdo con los pagarés que se abonaren, de la publicidad de la existencia de los documentos, los cuales llevarán la pertinente atestación del notario interviniente del acto del cual proceden y, a requerimiento de los interesados, los datos de su inscripción y, en su momento, de la cancelación total o parcial, por acta notarial de recepción de los documentos entregados por el deudor o un tercero en la que se dejará constancia de su inutilización.

c) Señalar con nitidez la relación del pagaré hipotecario con las características de los títulos circulatorios.

d) Establecer normas explícitas en cuanto atañe a la caducidad, prescripción, competencia, emisión de uno o varios pagarés y función de la escritura pública en el proceso de ejecución.

e) Dar solución concreta a los problemas que se originan al deudor para los casos de pago anticipado, citación de los acreedores en la subasta judicial y asunción de la deuda hipotecaria por los terceros adquirentes del inmueble.

Por ello, esta comisión sugiere se apruebe la siguiente resolución:

Primero: Que el consejo ejecutivo del Consejo Federal del Notariado Argentino designe una comisión para elaborar un anteproyecto de ley, que regule de manera orgánica la disciplina legal de los pagarés hipotecarios sobre las bases antes enunciadas.

Segundo: Que aprobado que sea dicho anteproyecto por el Consejo Federal, este organismo efectúe las gestiones necesarias para obtener su sanción legislativa.

#### **IV. Cláusulas de estabilización y desvalorización monetaria y en moneda extranjera en los contratos de mutuo.**

##### **CONTRATOS DE MUTUO**

Cláusulas de estabilización y desvalorización monetaria y en moneda extranjera.

Conveniencia de regulación legal adecuada

Considerando:

1º- La deficiente regulación de las obligaciones pecuniarias en el sistema monetario nacional.

2º- Que nuestro orden privado, en lo relativo a las prestaciones emanadas de negocios jurídicos, no prohíbe la inclusión de cláusulas de ajuste a valores firmes.

3º- Que si bien las obligaciones en moneda extranjera son válidas, las limitaciones comprendidas en las leyes reguladoras de la política monetaria nacional, determinan una constante inestabilidad en los derechos de los beneficiarios, por cuya circunstancia sería menester que estas leyes también comprendieran disposiciones relativas a obligaciones particulares.

4º- Que la inclusión en los negocios privados de pactos que contemplen cláusulas de ajuste, prestaciones en divisas firmes y su adecuada garantía real, implicarían la concreción de un recíproco equilibrio conmutativo entre acreedor y deudor.

5º- Que la experiencia habida en las plazas financieras internacionales demuestran que, mediante la contratación en valores estables, se logra una reducción de los servicios financieros y un desaliento de la especulación.

La X Jornada Notarial Argentina

DISPONE:

Que el Consejo Federal del Notariado Argentino, con la cooperación de todos los colegios notariales del país y de organismos afines y especializados, promueva un amplio estudio tendiente a la satisfacción de los siguientes objetivos:

I. La ulterior sanción de normas que regulen eficazmente las obligaciones con cláusula de valor y aquellas que comprendan prestaciones en moneda extranjera, y además un específico régimen de garantías reales de estas deudas, que contemple, entre otros supuestos, la procedencia de la vía ejecutiva.

II. La determinación de los factores socio económicos que fundamentaren la tasa de interés como adecuada compensación del capital sin afectar la moral y las buenas costumbres.

Anexo:

Además, como especial recomendación, la X Jornada Notarial Argentina, no obstante la reconocida validez de las cláusulas de valor y de las prestaciones en divisas, se permite señalar:

1. La complejidad jurídica y financiera que es propia de la contratación con inclusión de ellas, deriva de la deficiente regulación legislativa que se anotó en la resolución aprobada en esta misma fecha.

2. La conveniencia de hacer una prudente aplicación de esas cláusulas o prestaciones que, por abarcar los complejos aspectos expresados en el apartado anterior, deben ser elaboradas con un adecuado asesoramiento.

## **V. Remuneración notarial.**

### **RETRIBUCIÓN DE SERVICIOS NOTARIALES**

Regulación de acuerdo a modalidades zonales. Bases para una reforma de los sistemas de retribución.

La X Jornada Notarial Argentina en consideración al tema IV del temario, después de escuchar las distintas opiniones sobre los sistemas de percepción de los

honorarios, y a las dificultades existentes para acomodar a todo el territorio una única forma de retribución del trabajo desarrollado por los notarios.

Declara:

1º- Que la forma y modalidades de remuneración de la labor de los escribanos es un tema que interesa a todo el país.

2º- Que las características distintas de cada jurisdicción y ajustándose a las normas federalistas de la Constitución Nacional, hacen indispensable que cada colegio fije el sistema de percepción y distribución que contemple sus necesidades.

3º- Que los colegios deben, en defensa de la ética hoy seriamente lesionada, estructurar las normas necesarias para que se respeten los aranceles en toda su latitud, propiciando reglas punitivas si fuese necesario.

Y además

Que debe promoverse la modificación de los actuales sistemas de retribución arancelaria en las distintas jurisdicciones a los efectos que garantice:

1º- La prioridad de la jurisdicción territorial del notario en materia de transacciones inmobiliarias.

2º- La percepción íntegra del arancel.

3º- El destino de parte de los honorarios para atender sistemas previsionales, jubilación decorosa, y acceso a la vivienda familiar y al ámbito de trabajo.

## **VI. Régimen de la propiedad. Formación del consorcio en el estado prehorizontal. Su naturaleza jurídica.**

### **PROPIEDAD HORIZONTAL**

Necesidad de regulación legal del período prehorizontal. Conveniencia de constitución de sociedad civil consorcista.

1º- Que es indispensable se dicten normas legales específicas que rijan el período prehorizontal, con el objeto de atender y solucionar las situaciones que se plantean durante el lapso que abarca.

2º- Que hasta tanto no se dicten esas normas, las seguridades a que son acreedores los compradores de unidades en propiedad horizontal y terceros, aconsejan otorgar la titularidad dominical del inmueble a una sociedad civil, conforme a la ley de fondo, integrada por los primeros, desde el comienzo de la edificación o de la promoción, y hasta la adjudicación a cada socio de su unidad en propiedad horizontal, y adecuada a las modalidades típicas del estado prehorizontal.

3º- Que si bien el decreto-ley 9032/63 no contempla en forma integral la solución de los inconvenientes del preconsorcio, y es observable en punto al uso y registración de documentos no auténticos, se hace aconsejable su inmediata aplicación por las previsiones de garantía que contiene para el comprador.

San Juan, 12 al 15 de octubre de 1966

# XI JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

## TEMARIO

- I. Capacidad para adquirir y transferir bienes.
- II. Ratificación y confirmación de actos jurídicos.
- III. La convención internacional americana de Bogotá y los derechos civiles de la mujer.

## RESOLUCIONES

### **I. Capacidad para adquirir y transferir bienes.**

#### CAPACIDAD PARA ADQUIRIR Y TRANSFERIR BIENES

Bases para una reforma legislativa. Menores, habilitación y emancipación.  
Conflictos de leyes.

Que es aspiración común llevar al seno del Consejo Federal del Notariado Argentino, de los colegios notariales del país y demás instituciones afines, el deseo de promover un amplio estudio del régimen de la capacidad para adquirir y transferir bienes, que sienta las bases de una ulterior reforma legislativa vinculada con los siguientes puntos:

1º- La modificación del régimen de la capacidad del menor, en el derecho privado, y en particular, en lo relativo a los límites de edad requeridos para disponer de los bienes, con miras a la concordancia de normas de orden internacional;

2º- La adecuada regulación de los regímenes de habilitación y emancipación;

3º- La uniforme solución de los conflictos de leyes en materia de capacidad, mediante la aplicación de la ley del domicilio limitada por el orden público interno.

## **II. Ratificación y confirmación de actos jurídicos.**

### **CONFIRMACIÓN Y RATIFICACIÓN**

Negocios jurídicos distintos. Concepto. Redacción de escrituras.

#### **CONSIDERANDO:**

Que debe tenderse al logro de una máxima eficiencia y exactitud en la redacción de las escrituras e instrumentos notariales, mediante el empleo de una terminología precisa, rigurosa y segura.

Que no obstante ser la confirmación y la ratificación medios normalizantes de actos entre vivos, unilaterales, de segundo grado, expresos o tácitos, con efectos retroactivos y carácter declarativo, y estar sometidos a similares disciplinas subjetivas, objetivas y de forma, circunstancias a las que se agrega el hecho de que, aún dentro del ámbito jurídico, se utilicen con frecuencia ambos términos como sinónimos, conforme con su acepción gramatical, deben distinguirse como negocios jurídicos autónomos, y referidos a situaciones distintas, perfectamente individualizables unas de otras.

En consecuencia, la XI Jornada Notarial Argentina recomienda: emplear correctamente, en su sentido técnico-jurídico, los institutos confirmación y ratificación, de acuerdo a los siguientes conceptos:

**Confirmación:** es el acto jurídico unilateral mediante el cual una persona capaz de cambiar el estado de su derecho, conocedora del vicio que priva de sus efectos propios a un acto jurídico del que es parte, y legalmente facultada para alegarlo en su interés, habiendo cesado el vicio, convalida el acto susceptible de nulidad, ya sea mediante una declaración formal que contenga la sustancia del acto confirmable, la manifestación del vicio de que adolecía y su intención de repararlo, o bien mediante la ejecución voluntaria de la prestación a su cargo.

**Ratificación:** es el acto jurídico unilateral por el cual una persona, capaz de cambiar el estado de su derecho, toma a su cargo un negocio jurídico hecho para ella por otra persona carente además de poder suficiente.

POR ELLO: se considera conveniente suprimir en el cierre de las escrituras, el verbo ratificar, con el que se quiere significar, en su acepción gramatical, la aprobación que prestan las partes al contenido del documento.

### **III. La convención internacional americana de Bogotá y los derechos civiles de la mujer.**

#### **CAPACIDAD DE LA MUJER CASADA**

Convención de Bogotá: ley de la Nación. Necesidad de normas reglamentarias de adecuación.

#### **CONSIDERANDO:**

Que la Convención Internacional Americana de Bogotá, sobre concesión de los derechos civiles a la mujer, aprobada por el decreto ley 9983/57, ley 14.467, es ley de la Nación de acuerdo con el artículo 31 de la constitución nacional, habiendo quedado incorporado al ordenamiento jurídico argentino el principio de que la mujer goza de los mismos derechos civiles que el hombre.

Que el principio de que se trata, por otra parte, ha sido sostenido con antelación por la República Argentina en el orden internacional, al adherirse al acta final de la conferencia interamericana sobre problemas de la guerra y de la paz reunida en el año 1945 en el castillo de Chapultepec (México) por decreto ley de fecha 27 de marzo de 1945, a la Carta de las Naciones Unidas dada en la ciudad de San Francisco el 26 de junio de 1945, ratificada por decreto-ley del 8 de septiembre de 1945 y a la Declaración Universal de Derechos Humanos, aprobada y proclamada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 10 de diciembre de 1948 y, en el orden local, al ser sancionada la constitución del año 1949, luego derogada.

Que como consecuencia de la convención internacional americana, ratificada, ha quedado reconocida la fórmula jurídica de capacidad de la mujer, sin distinción de su estado de familia.

Que si bien por la naturaleza del principio incorporado, la mujer casada goza de iguales derechos que su cónyuge, la aplicación práctica del mismo podría no ofrecer dificultades al juzgado en los casos concretos que se llevaren para su decisión, pero la amplitud de sus efectos e implicancias afecta no sólo al ordenamiento jurídico general, sino al particular de los varios institutos del derecho positivo, al punto

que, a su amparo, cabrían diversas soluciones sin con ello modificar el espíritu del precepto, como sería, por ejemplo, el régimen matrimonial de bienes en su administración y disposición; el ejercicio de la patria potestad, domicilio, etc.

Que es de advertir la escasa doctrina en la que se vislumbran discrepancias entre los comentaristas, la falta de casos jurisprudenciales y lo que es más sintomático, la no aplicación de la ley preceptiva, no obstante sus casi 8 años de vigencia.

POR TANTO: Teniendo en cuenta la trascendencia que la convención ratificada tiene en nuestro derecho positivo, LA XI JORNADA NOTARIAL ARGENTINA, declara:

Que siendo ley de la Nación, el principio de la igualdad de los derechos civiles de la mujer con el hombre, sancionado por la Convención Internacional Americana de Bogotá de 1948, aprobada por el decreto-ley 9983/57, ratificada por ley 14.467, con el fin de dar coherencia al sistema normativo y crear certidumbre y seguridad, es necesario y conveniente dictar normas reglamentarias que adecuen nuestro ordenamiento jurídico para precisar sus alcances y efectos.

Resistencia, Chaco, 15 al 19 de agosto de 1968

# XII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

## TEMARIO

- I. Capacidad de hecho.
- II. Hechos y actos jurídicos.
- III. Régimen de la sociedad conyugal.
- IV. Derechos reales.
- V. Derecho sucesorio.

## RESOLUCIONES

### **I. Capacidad de hecho.**

## MENORES

Capacidad especial por actividad laboral o profesional - Emancipación  
Representación. Inhabilitados. Publicidad

## CONSIDERANDO

- a) Que el temario fijado se orientó hacia la clarificación de las situaciones de hecho a que pudiera estar abocado el notario en su ejercicio profesional.
- b) Que la falta de antecedentes que tradicionalmente guían al jurista en la interpretación de las normas, tales como las actas de comisiones redactoras,

discusiones parlamentarias y resoluciones jurisprudenciales, dificultan la elaboración del documento notarial, con la garantía de seguridad que le es propia.

c) Que la doctrina y el derecho comparado no son uniformes como para suplir la carencia de los supuestos antes mencionados.

d) Que de acorde con el sentido que guió a la comisión, se evitan enunciados referidos a temáticas en que la norma es clara, o no es de aplicación notarial.

Por ello:

La XII Jornada Notarial Argentina

DECLARA:

## I. MENOR ADULTO

A) Que obtiene título habilitante.

1) Edad requerida: al respecto han surgido dos opiniones: la primera considera que bastan 14 años cumplidos. La segunda estima que el requisito de 18 años establecido en el artículo 128 se refiere tanto al menor que obtiene título habilitante, como al que celebra contrato de trabajo.

2) Por título habilitante debe interpretarse el expedido por autoridad competente (sea oficial o privada) que habilita par el ejercicio de una profesión.

3) Que celebra contrato de trabajo: El concepto de contrato de trabajo ha de considerarse en su aceptación técnica dada por el derecho laboral, que implica relación de dependencia.

## II. EMANCIPACIÓN

A) Publicidad.

1) La inscripción del documento de habilitación, debe realizarse solamente a los efectos de su publicidad.

2) Ante la ausencia de normas reglamentarias, relativas al cumplimiento de este requisito, se recomienda:

a) Que se gestione ante los gobiernos provinciales la pronta sanción de normas

para aplicación de la ley del Registro Nacional de Estado Civil y Capacidad de las Personas, en lo que a este tópico se refiere.

b) Que el lugar de la inscripción sea la ciudad capital de la provincia en la que el documento tenga origen; siendo suficiente esta inscripción en todo el ámbito del territorio nacional.

## B) Capacidad

1) Que la capacidad otorgada a los menores emancipados por los artículos 128, 131, 134 y 135, es aplicable tanto por causa de matrimonio, como por habilitación de edad.

2) Con respecto a los bienes adquiridos a título gratuito, la prohibición del inciso 2º del artículo 134, y la aplicable del artículo 135, subsistirá hasta la mayoría de edad, no solamente en relación a dichos bienes, sino también con referencia a todos aquellos que reemplacen a los mismos mediante actos jurídicos realizados a título oneroso.

3) En relación a la influencia de los artículos 128, 131, 133, 134 y 135, sobre las incapacidades contenidas en el Código Civil respecto a la compraventa, cesión de créditos, locación, etc., han surgido tres posiciones:

a) La de quienes consideran la tácita derogación de esas incapacidades, ante la redacción del artículo 128 y concordantes.

b) La de quienes consideran la subsistencia de las incapacidades, ante la falta de una expresa derogación.

c) La de quienes entienden que la subsistencia de esas prohibiciones debe recaer solamente sobre los bienes adquiridos a título gratuito, quedando derogada su aplicación sobre los bienes adquiridos por el trabajo del emancipado.

## III. REPRESENTACIÓN

La inclusión del padre como representante necesario del menor en el inciso 2º del artículo 57, determina la intervención del ministerio pupilar, conforme al artículo 59 del Código Civil.

## IV. INTERDICTOS E INHABILITADOS

La sentencia que determina la interdicción e inhabilitación judicial, deberá complementarse con un eficaz sistema de publicidad.

## II. Hechos y actos jurídicos.

### NEGOCIO JURÍDICO

Forma - Prueba - Vicios - Imprevisión - Lesión subjetiva

Abuso del derecho - Mandato irrevocable

La XII Jornada Notarial Argentina, con relación a los artículos del Código Civil que a continuación se enumeran

DECLARA

#### A) FORMA Y PRUEBA DE LOS ACTOS JURÍDICOS.

Artículo 1184.

I. a) Que la reforma del artículo 1184, lo ha concordado conforme a la doctrina, con el art. 1185 y por lo tanto, la exigencia de escritura pública en todos los casos enumerados en él, es ad probationem quedando obligadas las partes, a hacer escrituras públicas.

b) Que conviene expresarlo así, en los documentos privados que se otorguen con intervención notarial, y pactar las partes el plazo y demás modalidades a que se sujetará el cumplimiento de la obligación de hacer escritura pública.

II. Que frente a la modificación de los incisos 39, 49 y 69 y no de sus correlativos artículos 1162, 1223 y 3345 y a la circunstancia de que en éstos se mantiene el límite de \$ 1000, o a la existencia de inmuebles para exigir la escritura pública, deben considerarse derogadas estas normas que el legislador no modificó para concordarlas con las del artículo 1184.

Artículo 1185 bis.

a) A los efectos de no enervar los beneficios que el artículo 1185 bis acuerda a los compradores de buena fe se aconseja conferir fecha cierta a los boletos de compraventa privados.

b) Debe interpretarse la remisión del arto 1186 como referido al art. 1185 y no al art. 1185 bis.

Artículo 1193

Se advierte que en caso de sancionarse una ley que modifique el valor nominal de nuestro signo monetario, sería necesario adecuar el alcance de esta disposición a tal circunstancia.

### Artículo 1810

La XII Jornada Notarial Argentina destaca la trascendencia de la reforma de este artículo:

I) Que decide definitivamente la interpretación acerca del alcance solemne de las donaciones de inmuebles y de prestaciones periódicas o vitalicias. Ellas no se consideran como obligaciones de hacer escritura (art. 1185) sino que carecen de acción.

II) Que en las donaciones al Estado puedan bastar las actuaciones administrativas) pero como ello es facultativo, nada obsta a que estas donaciones adopten la forma de escritura pública.

### B) VICIOS DE LOS ACTOS JURÍDICOS

(Imprevisión y lesión subjetiva)

### Artículo 1198

I) El escribano debe receptor y plasmar la voluntad de los otorgantes de suerte que la escritura refleje claramente las pretensiones e intereses que los mueven a celebrar el contrato, evitando la utilización de cláusulas, que aunque usuales, puedan dificultar su interpretación y alcance.

II) El escribano en su calidad de asesor y consejero de las partes debe prevenir a éstas, que los efectos de los contratos con prestaciones diferidas o fluyentes pueden ser modificados o resueltos por la ocurrencia de acontecimientos extrínsecos o imprevistos en el momento de la celebración del mismo.

III) Debe destacarse una vez más la importancia de prever la constitución en mora de pleno derecho (artículo 509 segundo párrafo), para ponerse a cubierto de la incidencia de la imprevisión, en razón de lo dispuesto en el artículo 1198, penúltimo párrafo.

### Artículo 954

En los contratos de compraventa debe señalarse que dentro de la función de asesoramiento y de tutela de la seguridad jurídica que garantiza la intervención notarial, corresponde advertir a las partes que de alguna manera y al margen del notario pretenden exteriorizar en la escritura un precio, distinto al valor real de los bienes negociados, la posible perturbación a que se expone el comprador, si el vendedor, alegando una real o supuesta necesidad, ligereza o inexperiencia

concomitante al acto, demande al comprador alegando que éste ha obtenido una ventaja patrimonial desproporcionada y sin justificación.

### C) ABUSO DEL DERECHO

#### Artículo 1071

Al recogerse por el legislador la teoría del abuso del derecho, se impone con mayor evidencia al notariado el cuidado de que los contratos no puedan impugnarse por comprender pretensiones que aunque importen el ejercicio de un derecho propio, atenten contra los fines previstos por la ley que los acuerda y contra los principios impuestos por la moral y las buenas costumbres.

### D) MANDATOS IRREVOCABLES

#### Artículo 1977

I) Es de buena técnica notarial que del instrumento que contenga el contrato de mandato, resulten en forma clara y precisa los extremos previstos por el artículo 1977, cuidando muy especialmente, en su redacción, si la determinación del plazo se refiere al contrato o sólo a su irrevocabilidad.

II) La irrevocabilidad prevista por el art. 1977 comprende los artículos 1980 y 1982.

## III. Régimen de la sociedad conyugal.

### SOCIEDAD CONYUGAL

Régimen patrimonial - Administración y disposición de bienes - Consentimiento conyugal - Responsabilidad por deudas - Disolución - Separación de hecho

El plenario, considerando las disposiciones legales que comprenden los distintos aspectos del temario, los analizó desde el punto de vista doctrinario y científico, computando la opinión de los autores nacionales y extranjeros, y particularmente los estudios enunciados precedentemente.

Como consecuencia de los debates, prevaleció en gran parte, el criterio de que en las conclusiones definitivas privara la seguridad y certeza que debe resultar de los documentos autorizados por notarios, y la necesidad de que éstos ajusten su conducta al principio de legalidad.

Quedó así evidenciado reiteradamente que no siempre coincide la valoración puramente científica y conceptual con los expresados fines que deben presidir la función notarial.

En este orden de ideas, y en el examen de los distintos puntos del temario en consideración, se analizaron los siguientes aspectos:

1º) Administración y disposición de bienes gananciales adquiridos por la mujer.

2º) Administración y disposición de bienes gananciales adquiridos por el marido.

3º) Adquisición de bienes propios.

4º) Análisis del artículo 1277 del Código Civil, particularmente en lo referente a naturaleza jurídica del consentimiento; ámbito del consentimiento con relación a división de condominio, boletos de compraventa, cancelaciones, cesiones de créditos hipotecarios, hipotecas por saldo de precio; exteriorización de consentimiento y autorización judicial supletoria.

5º) Disposición de inmuebles propios.

6º) Articulado vigente de la ley 11.357.

7º) Disolución de la sociedad conyugal.

8º) Separación de hecho.

De los resultados del debate, opinión de la mayoría y guiada por las expresadas características de la función notarial, la XII Jornada Notarial Argentina

**DECLARA**

#### **I. ADMINISTRACIÓN y DISPOSICIÓN DE BIENES**

**Gananciales adquiridos por la mujer.**

Para evitar toda duda de interpretación, es aconsejable que el escribano informe a la adquirente que invierte dinero proveniente de su trabajo personal u otro título legítimo, la conveniencia de dejar constancia de esa circunstancia en la escritura de adquisición.

La falta de dicha constancia podrá ser suplida en acto posterior, sin perjuicio de los derechos de terceros.

En el supuesto de que la escritura no tuviera esa constancia, ni pudiera ser

expresada en documento posterior la administración y disposición corresponderá a ambos cónyuges.

## II. GANANCIALES ADQUIRIDOS POR EL MARIDO

No se considera necesario dejar constancia que el bien es adquirido con el producto de su trabajo personal o cualquier otro título legítimo, dado que conforme con el 2º párrafo del arto 1276 del Código Civil, aunque pudiera reputarse de origen dudoso, igual la administración y disposición correspondería a él.

## III. PROPIOS ADQUIRIDOS POR CUALQUIERA DE LOS CÓNYUGES

Cualquiera sea el cónyuge que efectúe la adquisición y especialmente a los efectos del 2º apartado del artículo 1277 del Código Civil se considera necesario hacer la manifestación respectiva, conforme a lo dispuesto por el artículo 1246 para la mujer.

## IV. ANÁLISIS DEL ARTÍCULO 1277 DEL CÓDIGO CIVIL

1º) Naturaleza jurídica del consentimiento.

Se considera que dicho requisito importa conformidad con el negocio jurídico que realiza el cónyuge disponente. Como consecuencia de su naturaleza y de lo dispuesto por los artículos 59 y 69 de la ley 11.357, no se requiere certificación por inhibiciones de quien asiente.

2º) Ámbito del consentimiento

### A) EXTINCIÓN DEL CONDOMINIO POR DIVISIÓN DE LA COSA COMUN

No obstante lo dispuesto por los artículos 2695 y 2696 del Código Civil es conveniente que se otorgue el acto con el consentimiento del cónyuge no titular, excepto en aquellos casos en que la forma de dividir quedó determinada en el mismo acto de constitución del condominio y también en supuestos similares.

### B) BOLETOS DE COMPRAVENTA

Recogiendo la opinión mayoritaria de la Comisión, se considera que no es necesario el consentimiento del consorte del titular vendedor, cuando exista

boleto de compraventa con fecha cierta suscripto con anterioridad a la vigencia de la reforma.

En cuanto a los boletos de compraventa que se suscriban a partir del 19 de julio de 1968, el consentimiento del cónyuge del vendedor, también es conveniente que sea en el mismo.

### C) CANCELACIONES

No se considera necesario el consentimiento del consorte del titular del crédito para cancelar hipotecas, cuando la misma sea consecuencia de la extinción normal de la obligación a que accede.

### D) CESIONES DE CRÉDITOS GARANTIZADOS CON HIPOTECA

Se considera necesario que el cónyuge del cedente preste su conformidad con el acto.

### E) HIPOTECAS POR SALDO DE PRECIO

Se considera necesario que el consorte del comprador que grava el inmueble adquirido con derecho real de hipoteca en garantía del resto de precio que queda adeudando, preste su consentimiento para la constitución de ese gravamen.

Asimismo se considera conveniente que en los boletos de compraventa en que el comprador se obligue a garantizar con hipoteca el saldo de precio que quedará adeudando, su consorte preste su asentimiento.

El consentimiento puede prestarse:

### F) EXTERIORIZACIÓN DEL CONSENTIMIENTO

#### a) *Con respecto al tiempo*

- 1) Antes o coetáneamente al acto de disposición del cónyuge titular.
- 2) En el caso excepcionalísimo de otorgarse un acto sin el consentimiento, el escribano deberá dejar constancia de su falta en el mismo instrumento.
- 3) La falta del consentimiento podrá subsanarse otorgándolo con posterioridad al acto en documento de igual o superior especie, en cuanto a la autenticidad.

*b) Con respecto al contenido: en forma especial o general*

El consentimiento general, respecto de varios actos o negocios o todos los previstos en el arto 1277 del código civil no importa renuncia de derechos, dado que siempre queda la posibilidad de su revocación.

*c) Con respecto al documento*

El mismo deberá contener de modo manifiesto la expresión del consentimiento.

El documento puede ser:

- 1) Específico, con referencia al consentimiento.
- 2) Poder, entre cuyas facultades conste la de prestar consentimiento en nombre del otorgante.

Se considera conveniente que el poder para disponer del inmueble propio sede del hogar conyugal en que hubiere hijos menores o incapaces sea especial con determinación del inmueble.

## G) AUTORIZACIÓN JUDICIAL SUPLETORIA

La negación del consentimiento facultará la autorización judicial supletoria por las causales que la ley norma.

La audiencia previa es necesaria tanto en el caso de los bienes gananciales como en el de los bienes propios.

## V. DISPOSICIÓN DE BIENES PROPIOS

- 1) Se requerirá el consentimiento del cónyuge no titular para gravar el que sea sede del hogar conyugal cuando hubiere hijos menores o incapaces.
- 2) Cuando no sea sede del hogar conyugal con hijos menores o incapaces, será suficiente que conste en el documento que contenga el acto dispositivo, la manifestación del titular en tal sentido.

## VI. ARTICULADO VIGENTE DE LA LEY 11.357

En razón de permanecer vigentes los artículos 59 y 69 de la ley 11.357, la responsabilidad por las deudas de cada uno de los cónyuges no ha sufrido alteración, siendo de aplicación la doctrina y jurisprudencia anterior a la reforma.

## VII. DISOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL

Se ha incorporado una causal más de disolución de la sociedad conyugal. La sentencia de divorcio, que produce la disolución de la mencionada sociedad, retrotrae sus efectos al día de la notificación de la demanda.

Dicha sentencia sólo producirá el efecto consignado cuando haya sido dictada a partir de la vigencia de la ley 17.711.

Para los cónyuges divorciados, con sentencia anterior a la reforma, rigen en cuanto a la administración y disposición de los bienes los principios de los artículos 1276 y 1277.

## VIII. SEPARACIÓN DE HECHO

Si bien la reforma no reglamentó la separación de hecho, recogió en el artículo 1306 del Código Civil la interpretación jurisprudencial, en virtud de la cual, producida la misma, el cónyuge que fuere culpable de ella no tiene derecho a participar en los bienes gananciales que con posterioridad a la separación aumentaron el patrimonio del no culpable.

En lo atinente a administración y disposición de bienes, también rigen para los separados de hecho los principios de los artículos 1276 y 1277.

### DESPACHOS DE DIVERSAS MINORÍAS

1) Boleto de compraventa.

Es necesario el consentimiento del consorte del cónyuge disponente para otorgar la escritura traslativa de dominio aun existiendo boleto de compraventa -tenga o no fecha cierta- anterior a la vigencia de la ley 17.711.

2) Cesiones de créditos garantizados con hipoteca.

No se considera necesario que preste su consentimiento el cónyuge no titular para ceder un crédito garantizado con el derecho real accesorio de hipoteca.

3) División de condominio.

Sólo se requiere el consentimiento del cónyuge no titular cuando la extinción del condominio por división de la cosa común entrañe una disposición que pueda afectar el patrimonio conyugal. A tales efectos deberá analizarse cada caso en particular para determinar las respectivas circunstancias de hecho.

4) Hipoteca por saldo de precio.

No se considera necesario que el cónyuge del comprador que grava el inmueble adquirido con derecho real de hipoteca en garantía del saldo de precio adeudado, preste su consentimiento para la constitución del gravamen.

#### 5) Cancelaciones

Se considera necesario el consentimiento del cónyuge que cancela, por tratarse de la extinción de un derecho real registrable.

#### DECLARACIÓN DOCTRINARIA I

El artículo 1276 del Código Civil determina:

A) Cada uno de los cónyuges tiene la libre administración y disposición de sus bienes propios y de los gananciales “adquiridos con su trabajo personal” o “por cualquier otro título legítimo”.

B) Corresponde al marido la administración y disposición de aquellos bienes cuyo origen no se puede determinar o la prueba fuere dudosa.

Ante la disposición expresa del primer párrafo del artículo 1276 se desprende que la titularidad del bien sin establecer que el mismo ha sido adquirido con el trabajo personal o por cualquier otro título legítimo, coloca a estos bienes en la categoría de “origen indeterminado” o “prueba dudosa” considerado en el segundo párrafo del artículo citado, ya que no resulta de la ley que la expresión “trabajo personal o por cualquier otro título legítimo” sea simplemente enunciativa o ejemplificativa.

En consecuencia los bienes gananciales adquiridos por la mujer sin que resulte de la escritura o documento posterior que lo hubo con alguno de los medio, antes mencionados, son administrados y dispuestos por el marido.

En este aspecto se considera que no existe contradicción entre lo dispuesto por el artículo 1276 del Código Civil y el artículo 15 de la ley 17.801, dado que ambos deben ser interpretados armónicamente, y la tesis sustentada no afecta el principio registral del tracto sucesivo.

Lo precedente sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1277 del Código Civil. Es además fundamento de esta posición, el hecho de que de aceptarse la teoría de la simple titularidad, resultaría que no existirían inmuebles ni bienes muebles y derechos registrables que puedan considerarse como de origen indeterminado o cuya prueba fuere dudosa, y que el artículo 1276 en su segundo párrafo sólo se referiría a los muebles y derechos no registrables, interpretación que a nuestro entender es difícil de sostener, considerando las palabras finales del apartado “... salvo lo dispuesto en el artículo siguiente”, las que no tendrían razón de ser.

## DECLARACIÓN DOCTRINARIA II

Desde un punto de vista puramente teórico, con una base de interpretación fundada en el principio de la igualdad jurídica de los cónyuges -principio que no niega la unidad de dirección y de destino de la familia- podría formularse la siguiente construcción doctrinaria, cuyos puntos principales, en cuanto a los bienes adquiridos por los cónyuges serían:

- a) Administración separada de los bienes con titularidad exclusiva (art. 1276-1).
- b) Disposición del único titular, con el consentimiento del otro (art.1277).

La interpretación se basaría en la incidencia de los siguientes preceptos:

1) Administración (art. 1276).

- a) “Cada uno de los cónyuges tiene la libre administración... de sus bienes”.
- b) La referencia a la calidad de los bienes del mismo artículo sería meramente ejemplificativa, pues aquella no ha cambiado. Los bienes son propios y gananciales, luego su origen no ofrece ninguna duda.
- c) Los bienes indeterminados son excepcionales y, en consecuencia, su calificación debería ser restrictiva.

2) Disposición (art. 1276).

- a) La disposición del bien corresponde exclusivamente al cónyuge titular.
- b) El cónyuge no titular cuando corresponda, deberá prestar su consentimiento a la disposición del titular.
- c) La vigencia de los artículos 5º y 6º de la ley 11.357, determinaría que el pedido de inhibiciones se hiciera solamente por el cónyuge titular.

## IV. Derechos reales.

### REGIMEN REGISTRAL

Carácter - Alcance - Efectos

### VISTO

La modificación del artículo 2505 del Código Civil y lo dispuesto por la ley 17.801, que establece el régimen de los Registros de la Propiedad Inmueble en cada provincia, en la Capital Federal y Territorio Nacional de Tierra del Fuego, Antártida Argentina e Islas del Atlántico Sur, incorporada a dicho código la XII Jomada Notarial Argentina

## DECLARA

1º- Que las modificaciones introducidas al Código Civil en este aspecto refirman de manera incontrovertible la sistemática establecida por Vélez Sarsfield, para la constitución, transmisión, declaración o extinción de los derechos reales sobre inmuebles, vale decir del título y modo, previendo únicamente la inscripción en los registros respectivos como requisito de oponibilidad a terceros.

2º- Que dicha publicidad, al dar respaldo constitucional a los Registros Inmobiliarios, confirma el carácter adjetivo de los mismos confiriéndoles una especial caracterización por el juego armónico de los siguientes principios:

a) La publicidad de los negocios jurídicos en gestión, mediante anotación preventiva, crea una reserva de prioridad en favor de los derechos reales en proceso de formación.

b) Efecto retroactivo de la registración del derecho real a la fecha en que haya sido instrumentado, siempre que el documento fuere otorgado dentro del término de vigencia de la certificación y presentado en el plazo legal.

c) Adopción de la técnica del folio real que confiere mayor eficacia, certeza y seguridad a las inscripciones, anotaciones, certificaciones e informes que debe emitir el Registro.

d) Establecimiento de limitaciones a la facultad calificadora del registrador en el examen de la legalidad y autenticidad de los documentos registrables.

e) Aplicación del tracto sucesivo abreviado que posibilita los negocios jurídicos simultáneos, sin la necesidad de la previa inscripción de cada uno de los documentos resultantes.

f) Prevalencia de la inscripción frente a cualquier restricción o limitación surgida de normas de carácter administrativo o tributario impuesto al negocio jurídico causal y los inmuebles materia del contrato.

g) Regulación de las inscripciones y anotaciones condicionales y provisionales frente a la prioridad reservada o adquirida, en los casos de la publicidad del negocio en gestión y de los supuestos de observación subsanables a los documentos inscribibles.

## SISTEMA REGISTRAL

Reglamentaciones locales: pautas

### VISTO

Los resultados de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad, convocada por el Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, con el apoyo de la Secretaría de Estado de Justicia de la Nación, la XII Jornada Notarial Argentina

### DECLARA:

1º- Adherir a sus siguientes conclusiones:

a) En cuanto a plazos, los previstos por la ley 17.801 en el sentido de que se mantengan por su carácter sustantivo o procesal, los establecidos por los artículos 5º, 9º inc. b y 24º.

b) En lo relativo a la forma de peticionar certificaciones, redacción de asientos y demás constancias documentales se procure su tipificación y uniformidad dentro de cada Registro, para la debida interpretación entre partes, terceros interesados y profesionales intervinientes.

c) En cuanto a la conveniencia de la adopción en cada demarcación territorial de leyes de colaboración y asistencia técnica del notariado a los Registros de la Propiedad, similares a la ley 17.050 que rige para la Capital Federal, a fin de lograr en el menor plazo posible, los elementos y materiales indispensables para la implantación de las nuevas técnicas de la ley y reestructuración de los Registros.

e) En lo referente a la aplicación gradual de la técnica del folio real, realizando las evaluaciones previas y programas aconsejados, comprobando la situación organizativa, diagramando las etapas necesarias, fijando las necesidades materiales y medios idóneos, ponderando las medidas de seguridad de los documentos registrados e implantando cursos de capacitación para el personal de cada Registro con la colaboración de los Colegios Notariales.

f) Para que el Instituto de Derecho Registral proyecte el modelo de reglamentación de los artículos que por imperio de la ley deban ser reglados localmente, a fin de procurar su mejor coordinación y aplicación en todo el país, sin perjuicio de las adecuaciones que exijan las modalidades imperantes en cada provincia.

g) Apoyo a la creación del ente de información y asesoramiento en sede del gobierno nacional, para beneficio de la reestructuración de los registros provinciales.

2º- Aconsejar, que por razones de garantía y seguridad jurídica, las reglamentaciones locales no hagan uso, salvo en casos de excepción, de la facultad de reducir los plazos a que alude el inciso a) del punto 1º) de esta declaración.

## POSESIÓN

Muebles e inmuebles

## VISTO

El inciso d) del tema IV y el análisis individual de los artículos 1185 bis y 2355 “in fine” y sus concordancias con las normas vigentes, y

## CONSIDERANDO:

Que los artículos de referencia se han fundado en una realidad social, fallos jurisprudenciales y posiciones doctrinarias;

Que el artículo 2355 “in fine” considera legítima la adquisición de la posesión de inmuebles de buena fe, mediando boleto de compraventa, incorporando así una situación jurídica nueva;

Que la interpretación y aplicación de dichas normas puede originar dificultades y situaciones dudosas o inseguras.

Por tanto, la XII Jornada Notarial Argentina

## DECLARA:

1º) Que es necesario efectuar un estudio exhaustivo de las implicancias de los artículos citados, solicitando que, por intermedio del Consejo Federal del Notariado Argentino, la Universidad Notarial Argentina y el Instituto Argentino de Cultura Notarial encaren esa tarea.

2º) Que sea tratado como tema específico en una próxima Jornada Nacional.

## HIPOTECA

Plazo de caducidad de la inscripción

## VISTO

El texto de los artículos 3151 y 3197, la XII Jornada Notarial Argentina

## DECLARA:

1º- Que según el nuevo texto de dichos artículos, tanto el plazo de caducidad de

la inscripción de la hipoteca, como la extinción de los efectos de su inscripción, se amplían de 10 a 20 años.

2º- Que dicha ampliación resulta aplicable a las hipotecas existentes a la fecha de vigencia de la ley 17.711.

3º- Que la nueva redacción de los artículos consagra la interpretación sostenida de antaño por el notariado, en el sentido de que dicho plazo extingue los efectos de la inscripción y no la hipoteca.

4º- Que adhiere a las observaciones que al respecto ha formulado el Instituto Argentino de Cultura Notarial (Ley 17.711, Aplicación en la Actividad Notarial, ed. 1968, pág. 154), en el sentido de la inconveniencia de la ampliación del plazo de vigencia de la inscripción de hipotecas.

## HIPOTECA

Efectos - Extinción - Permuta de rango

### VISTO:

El agregado que la reforma del código civil ha hecho al artículo 3135, la XII Jornada Notarial Argentina

### DECLARA:

1º- Que dicho agregado viene a llenar un vacío en la normatividad reguladora del régimen hipotecario en el sentido de que, mediante la contratación, propietarios y acreedores pueden reservarse en favor de aquéllos, el derecho de constituir ulteriormente otras hipotecas de grado preferente, expresando el monto a que éstas podrán alcanzar.

2º- Que el contenido y alcance de la autorización no deben ser interpretados en sentido limitado, o sea el de reserva de grado o rango, situación configurativa de la denominada posposición de hipoteca, como tampoco de que el consentimiento exigido deba ser concedido en el acto constitutivo del derecho real, sino en el momento en que fuere expresamente requerido por el negocio jurídico.

3º- Que siendo la permuta de rango, convención de carácter análogo a la referida anteriormente pero que trata sobre hipotecas ya inscriptas, no expresamente determinada por el código y utilizada con frecuencia en el tráfico inmobiliario, cabe

interpretar que el agregado al artículo, es omnicomprendido de cualquier forma que, por voluntad de las partes, resuelva alterar el orden del rango hipotecario.

4º- Que como bien lo condiciona el texto del agregado, tales situaciones negociales, de efectos jurídico-registrales y que afectan el orden de los privilegios, requieren en cualesquiera de los supuestos el expreso consentimiento del deudor y acreedor y el de los demás titulares de derechos con prioridad o rango inscripto o anotado sobre el inmueble objeto del contrato.

5º- Que con la reforma introducida en el régimen de la hipoteca, al sistema cronológico para el ordenamiento del rango registral, se ha adicionado el de carácter convencional, como también que en general, el instituto del derecho real de hipoteca regulado por el código, excluye el sistema de encasillado o rango fijo que se impone en otras legislaciones.

## HEREDERO APARENTE

Análisis de la norma

La XII Jornada Notarial Argentina

### DECLARA

I. Que la reforma al artículo 3430 recoge la realidad práctica, doctrinaria y jurisprudencial considerando poseedor de la herencia con quien se puede contratar válidamente, a aquel que obtuvo a su favor declaratoria de herederos o la aprobación judicial de un testamento.

Desde el punto de vista notarial, la reforma en este aspecto facilita la labor del notario, ya que cuando se han cumplido los requisitos antes indicados puede el heredero aparente disponer de un bien de la herencia sin entrar a juzgar su condición de pariente en grado sucesible, y la ausencia o inacción de los parientes más próximos que, juntamente con el requisito de posesión pública y pacífica, exigidos por el artículo en su anterior redacción, tomaban confusa y complicada la aplicación del mismo.

II. Que la reforma precisa en el último párrafo del artículo 3430 el concepto de tercero de buena fe, al expresar que será considerado tal, quien ignorase la existencia de sucesores de mejor derecho o que los derechos del heredero aparente estaban judicialmente controvertidos.

III. Que la reforma haciéndose eco de la doctrina y la jurisprudencia sustituye el término enajenación por el de disposición, ampliando así el campo de aplicación del artículo y evitando controversias en cuanto a si ciertos actos jurídicos estaban incluidos dentro de la norma legal. En consecuencia y atendiendo a la implicancia notarial del boleto de compraventa -prescindiendo de su naturaleza jurídica- entendemos que se ha facilitado la interpretación en favor de la validez de los boletos suscriptos por el heredero aparente, como medio de hacer imperar así la seguridad y la confianza en las transacciones.

IV. Que la reforma mantiene la alusión a los bienes inmuebles cuando en realidad debió referirse a bienes registrales como con criterio lo hizo en otra parte de la misma, ya que la evolución operada con posterioridad en la doctrina y en la legislación nacional trajo aparejado el reconocimiento legal de esta nueva categoría de bienes, cuya disposición por parte del heredero aparente, consideramos deberán regirse por los principios del artículo 3430.

V. Que la reforma salvo una mayor precisión en el léxico jurídico empleado (se usa la expresión percibido en lugar de pagado) mantiene incólume la legislación en cuanto a los derechos y obligaciones que tienen entre sí el heredero aparente y el legítimo.

## **V. Derecho sucesorio.**

### **REGIMEN SUCESORIO**

Examen general

La XII Jornada Notarial Argentina

#### **DECLARA:**

Es de fundamental importancia el estudio detenido de las modificaciones introducidas en el orden sucesorio, para que el notario pueda aplicar, prácticamente, su conocimiento en la función específica de asesoramiento.

Debe tenerse muy en cuenta la nueva situación del cónyuge, en la que introducen normas de notoria justicia, así como también el derecho conferido a la nuera, a los medios hermanos, al adoptante y a los hermanos extramatrimoniales, y la reducción de la vocación hereditaria ab-intestato en la línea colateral.

Estas modificaciones tendrán trascendencia para el notario cuando intervenga en particiones privadas, anticipos a los herederos forzosos y, fundamentalmente, en materia testamentaria, a fin de no incurrir en preterición de los legitimarios o afectaciones de las legítimas, y evitar que la disposición de última voluntad, gestada con su asesoramiento, sea atacada la de inoficiosa.

En general, la reforma se limita, en esta materia, a consagrar corrientes jurisprudenciales y doctrinarias predominantes. No obstante, incurre en el error, como en otras partes, de no concordar los textos, lo que determina la subsistencia de normas contradictorias, como por ejemplo los artículos 3545 y 3585.

En otros aspectos, es incompleta. Tal, el artículo 3569 bis, que concede vocación hereditaria al adoptante, pero no resuelve lo relativo a concurrencia de éste con la familia de sangre del adoptado, y no aclara si es o no legitimario. Entendemos que en estos casos, el notario deberá observar que no se lesionen las legítimas establecidas en la ley para quienes pueden concurrir con el adoptante.

## PARTICIÓN PRIVADA

### Pautas generales

La XII Jornada Notarial Argentina

### DECLARA:

I. Que de acuerdo con el artículo 3462 del Código Civil, ley 17.711, los herederos capaces, pueden hacer la partición privadamente por escritura pública (art. 1184, inc. 2º, Cód. Civ.).

II. Que la reforma al consignar “capaces” y no “mayores de edad”, como lo establecía el artículo derogado, comprende a los menores emancipados por matrimonio o por habilitación de edad y los considera capaces para hacer una partición privada, a pesar de lo dispuesto en el artículo 135 del Código Civil, en virtud del efecto declaratorio de la misma, cuya ficción legal importa reconocer que la transmisión de los bienes adjudicados se ha hecho directamente por el causante y en el momento de la muerte (arts. 3282, 3420, 3441 y 3503, del Código Civil).

III. Que los notarios deberán tener presente al intervenir en la partición lo establecido en los artículos 3475 bis, 2326 del Código Civil y especialmente el vicio de la lesión subjetiva consagrado por la doctrina y por el artículo 954 del Código Civil.

IV. Que no obstante la nueva redacción del artículo 3462 es conveniente hacer constar en el acto la voluntad de los herederos de dividir toda la herencia en forma privada y el notario observará que ésta no sea contraria a la esencia de la partición. Así habrá de destacarse la utilidad y conveniencia de la actuación notarial, poniendo en práctica su conocimiento de la ciencia y técnica jurídica, que es inherente a su función, al dar al acto la validez, eficacia y seguridad -fines del derecho- que le confiere la legitimación, legalización y configuración notarial.

## RÉGIMEN SUCESORIO

Legítima - Preterición de herederos - Revocación de testamento

La XII Jornada Notarial Argentina

### DECLARA:

Artículo 3604

Si bien el artículo reformado ha ganado en cuanto a su ajuste terminológico, conserva defectos que han sido expuestos por la doctrina, y no se justificaba su repetición, como en el caso de seguir refiriéndose al “testador”, cuando debió decir “causante”, y el mantenimiento de la expresión “plena propiedad” que ha dado lugar a discrepancias sobre su alcance.

En cambio al reemplazar la expresión “herederos legítimos” por “forzosos” se ha cumplido lo señalado por la doctrina y que se desprendía del texto del artículo.

Igualmente al sustituir el adverbio “aunque” por “cuando” se da fin a la controversia que se reflejó en fallos encontrados.

En consecuencia, los contratos sólo se consideran presumiblemente gratuitos “cuando” se constituya una renta vitalicia o se reserve el usufructo.

Sin perjuicio de ello y teniendo en cuenta la esencial misión de seguridad de la intervención notarial, se plantea el interrogante, remitido a una futura reunión, de determinar si a los contratos celebrados entre el causante y uno de los herederos forzosos, en los que usufructo o una renta vitalicia, deben concurrir los conformidad.

Artículos 3715 y 3828

La reforma suprime el rigorismo de los artículos anteriores y se adapta a la doctrina imperante, a la legislación moderna y a la tendencia jurisprudencial.

En la armonía de ambas disposiciones se acentúa el respeto a la voluntad del testador.

La nueva norma, consagrada por el artículo 3715 conforme a la cual la preterición no invalida a institución hereditaria, sólo conduce a la reducción defendiendo la legítima.

El artículo 3828, en su nueva redacción, establece la revocación tácita cuando medie incompatibilidad entre las disposiciones de distintos testamentos.

Esa incompatibilidad puede consistir en imposibilidad de ejecución simultánea de las disposiciones contenidas en los testamentos, o del análisis de la intención del testador, tal como surge del conjunto, aun cuando las disposiciones puedan ser cumplidas. Por consiguiente, dado que la labor del notario debe prevenir litigios y asegurar la certeza en la interpretación de la voluntad del testador, la Comisión Quinta aconseja al plenario la aprobación de la siguiente recomendación:

El notario, ante la instrumentación de actos de última voluntad, debe:

- I. Procurar que no se afecte la legítima de los herederos forzosos.
- II. Indagar si existe voluntad revocatoria y, de mediar ella, hacerlo constar en forma expresa en el documento.

## SOCIEDADES

Anteproyecto de ley general - Posición del notariado

### CONSIDERANDO:

Que el Anteproyecto de Ley General de Sociedades dado a conocer por la Secretaría de Estado de Justicia de la Nación introduce en la legislación de fondo algunas modificaciones que son producto de posiciones doctrinarias muy controvertidas;

Que, sin perjuicio de las observaciones formuladas al Anteproyecto, en lo relativo a las formalidades de constitución y modificación de las sociedades, se introduce un sistema fundado en legislaciones de tradición y extracción histórica totalmente extrañas a nuestro derecho;

Que las razones invocadas para ello en la Exposición de Motivos, sólo aluden a un problema adjetivo que en modo alguno pueden modificar el carácter sustantivo de los principios que inspiraron al legislador para -por vía de excepción- exigir la escritura pública como requisito constitutivo en las sociedades por acciones, principios que adquieren en la época actual particular relevancia dada la trascendencia política y económica que tiene la creación de las sociedades en el ámbito privado y público;

Que en las Sesiones de Estudio organizadas por la Cámara de Sociedades Anónimas en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, en la Comisión respectiva, se produjo un pronunciamiento mayoritario en favor del mantenimiento del actual régimen en materia de actos constitutivos de sociedades.

Que las mismas tuvieron lugar los días 12, 13 y 14 de agosto de 1968 y fueron

inauguradas por el señor Secretario de Estado de Justicia de la Nación, doctor Conrado Etchebarne, con la participación de delegados de las instituciones profesionales, universidades, facultades y entidades representativas de todo el país;

Que en la Comisión Primera, encargada del estudio de la forma de constitución de las sociedades anónimas, se pronunciaron en favor de mantener el actual régimen los delegados de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad Nacional de Buenos Aires, del Colegio de Abogados de la Capital Federal, de la Universidad Nacional del Sur, de la Universidad Nacional del Litoral, de la Universidad Argentina de la Empresa, de la Cámara de Sociedades Anónimas de Rosario, de la Cámara de Sociedades Anónimas de la Provincia de Buenos Aires, y del Consejo Federal del Notariado Argentino y solamente se pronunciaron en favor de la modificación propuesta por el Anteproyecto los delegados de la Cámara de Inversores en Valores Mobiliarios y de la Sociedad Rural Argentina, opiniones éstas muy respetables pero que pierden relevancia ante la posición contraria que, aparte de mayoritaria, fue adoptada por entidades jurídicas, profesionales y especializadas;

Que estas Jornadas, por su carácter nacional, son representativas de todo el notariado de la República;

Que el Consejo Federal del Notariado Argentino, en representación del notariado de todo el país, ha presentado sus objeciones a la Secretaría de Estado de Justicia, ha participado en sesiones y debates públicos, y ha desarrollado una intensa actividad en defensa de principios ya consagrados en todo lo relacionado con las sociedades comerciales.

Por ello, la XII Jornada Notarial Argentina

#### RESUELVE:

1º) Tributar un voto de aplauso al Consejo Federal del Notariado Argentino por todo lo actuado en relación con el Anteproyecto de Ley General de Sociedades.

2º) Hacer suya la posición sustentada por el Consejo Federal en el memorial presentado a la Secretaría de Estado de Justicia respecto de dicho anteproyecto.

3º) Dejar expresada la inquietud del notariado argentino por algunas de las innovaciones fundamentales que tratan de introducirse, especialmente en materia de actos constitutivos de sociedades por acciones, que se apartan de las más puras

tradiciones jurídicas latinas -reafirmadas en el transcurso del proceso evolutivo del derecho positivo argentino-, como así también de elementales razones de legitimidad, seguridad y prudencia.

4º) Dar a conocer la presente declaración al señor presidente de la República, al señor ministro del Interior, al señor secretario de Estado de Justicia, y a las instituciones interesadas.

Santa Fe, 24 al 26 de septiembre de 1970

# XIII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

## TEMARIO

Tema I. Adquisición de inmuebles con entrega de unidades en pago o contraprestación.

Tema II. Actos jurídicos. Presupuestos necesarios para caracterizar al adquirente de buena fe a que se refiere el artículo 1051 del Código Civil.

Tema III. Sociedades comerciales en formación o de hecho. Su régimen jurídico. Contratación inmobiliaria por y para la misma.

Tema IV. Documento notarial extraprotocolar. Requisitos para su validez. Sus efectos legales.

Tema V. Boleto de compraventa. Su régimen jurídico: artículos 1185 bis y 2355 último apartado del Código Civil.

Tema VI. Sociedad conyugal. Facultades de disposición de los cónyuges divorciados mediante sentencia anterior a la ley 17711, sin separación de bienes.

Tema VII. La deformación del contrato a consecuencia de la ley fiscal y su influencia sobre la actividad notarial.

## DESPACHOS DE COMISIONES

**Tema I: Adquisición de inmuebles con entrega de unidades en pago o contraprestación**

## PONENCIA

Del análisis de los trabajos presentados, y como resultado de las deliberaciones realizadas, la Comisión I propone la siguiente ponencia:

## I. NATURALEZA JURÍDICA

1º) La transmisión de dominio de un inmueble, cuya contraprestación consista en la adjudicación del dominio de unidades a construirse en él, no encuadra en una sola de las formas contractuales típicas de nuestro derecho positivo.

2º) Se trata de un contrato innominado, atípico, cuya configuración resulta de la combinación de elementos de los distintos contratos en que convenga ubicar cada supuesto en atención a sus modalidades particulares, aunque en muchos casos se lo instrumenta como permuta, por ser el contrato más afín.

3º) Reserva: Lo encuadran en la permuta los escribanos Raúl R. García Coni, José M. R. Orelle y Rodolfo Olivé.

## II - CONFIGURACIÓN

4º) Las múltiples facetas que presenta este negocio hacen que, en ciertos casos, el mismo pueda encuadrarse en los términos de otros contratos (permuta, sociedad, locación de obra, compraventa, etc.) circunstancia ésta que debe tener en cuenta el escribano interviniente, a fin de instrumentar la operación en la forma que más se adapte a la voluntad y necesidad de los interesados.

## III - GARANTÍAS

5º) Deben ponderarse: garantías suficientes a favor del contratante que se desprende de un derecho real a cambio de un derecho obligacional, la cobertura de los riesgos que pueden significar la concurrencia de diversos privilegios (arts. 3927, 3931, 3932, 3933 y concordantes del Código Civil) y el derecho del comprador de unidades.

## IV - BONDAD DE TÍTULOS

6º) En cuanto a la bondad del título de dominio sobre el inmueble, es de advertir que está subordinada al cumplimiento del contrato.

7º) La contratación posterior sobre el inmueble, debe hacerse mediando expresa prevención del pacto original (art. 1174 C. Civil).

## V - RECOMENDACIÓN

8º) Como la normatividad de nuestro derecho positivo es insuficiente porque no equilibra eficazmente los intereses en juego, resulta indispensable legislar sobre las siguientes instituciones:

- a) La vinculación o afectación del inmueble al régimen de la propiedad horizontal (edificio no construido o en construcción) como medida previa a la contratación.
- b) Implantación del derecho de superficie.
- c) Creación de la sociedad inmobiliaria como una de las posibles etapas anteriores a la adjudicación de las unidades.
- d) Aumento de las indemnizaciones y de las penas en los casos de delitos contra la economía popular.

Además, formula el siguiente

### PROYECTO DE DECLARACIÓN

La XIII Jornada Notarial Argentina adhiere al Congreso Argentino de la Pre Horizontalidad, a celebrarse en la ciudad de Buenos Aires (5 - 7 de octubre de 1970), formulando votos por el éxito de las deliberaciones.

### **Tema II: Actos jurídicos. Presupuestos necesarios para caracterizar al adquirente de buena fe a que se refiere el artículo 1051 del Código Civil**

#### DESPACHO EN COMÚN

Como punto de partida la Comisión expresa que el concepto jurídico del tercer adquirente presupone uno o varios actos o negocios jurídicos, con relación a los cuales ese sujeto es un extraño. Luego, un nuevo acto o negocio jurídico, en el cual ese sujeto es parte y se relaciona con el otro sujeto (adquirente) del último acto, por el contenido de las dos relaciones jurídicas que se suceden.

En consecuencia, el tercer adquirente del art. 1051, no tiene que haber sido "parte" del acto o negocio anterior (o de los anteriores) que estén viciados de nulidad.

#### DESPACHO N° 1. SIN MAYORÍA

I- Que la buena fe que refiere el art. 1051, está expresada en sentido subjetivo (buena fe creencia). Se apoya en la apariencia jurídica.

II- Que, por tanto, tiene un sentido estrictamente personal.

III- Que debe manifestarse según los hechos o comportamientos de ese sujeto.

IV- Que estos hechos pueden ser simplemente intelectivos (creencia de su juridicidad, o desconocimiento o ignorancia de su antijuridicidad); o también volitivos (ausencia de una específica voluntad dolosa); o intelectivos, con ausencia de culpa (falta de toda diligencia).

V- Que los hechos o comportamientos, sólo pueden ser valorados por la ley, que debe establecer sus requisitos y condiciones y determinar sus efectos (adquisición o pérdida de un derecho); o resarcimiento indemnizatorio.

VI- En consideración a lo que antecede, esta Comisión opina que el tercer adquirente (en la forma antes configurada) debe quedar a salvo de los efectos de la acción de nulidad que se pueda promover contra su transmitente (o alguno de los transmitentes anteriores, en la concatenación que resulta de los anteriores titulares) por un vicio preexistente a su adquisición, si tiene justo título (con causa eficiente y forma legal, sin que, como resulta de la ley, tenga título perfecto); se le hizo tradición del objeto sin oposición de tercero; y tiene su título inscripto en el Registro inmobiliario.

#### DESPACHO N° 2. SIN MAYORÍA

Ratificando las conclusiones de la I Convención Notarial del Colegio de Escribanos de la Capital Federal respecto a los presupuestos necesarios para caracterizar al adquirente de buena fe a que se refiere el artículo 1051 del Código Civil, se considera que:

I- La buena fe requerida para lograr la protección que brinda el artículo 1051 del Código Civil al tercer adquirente a título oneroso, después de la reforma introducida por la ley 17.711, consiste en la íntima convicción del sujeto de actuar conforme a derecho, unida a la diligencia que, razonablemente, deba poner para la celebración del negocio jurídico.

II- La buena fe del adquirente debe existir en el momento de la adquisición, careciendo de importancia que posteriormente tenga conocimiento del vicio que enerva la eficacia jurídica de su título.

III- Para que exista la buena fe es menester que el vicio que causa la nulidad no sea manifiesto (ostensible, visible) porque en ese caso pudo y debió haber sido advertido por el adquirente al estudiar el título, lo que eliminaría la presunción de buena fe.

IV- Es irrelevante para la protección acordada por el art. 1051 que el acto sea nulo o anulable y que la nulidad pueda calificarse como absoluta o relativa. En cualquier caso el tercero estará protegido siempre que el vicio no sea perceptible.

V- La protección del tercero de buena fe lo pone a cubierto de reivindicaciones sin modificar el régimen del Código Civil en materia de nulidades. La reforma se limita a legitimarlo en razón de su buena fe, unida a la adquisición onerosa.

VI- Por tratarse de vicios visibles, la ley presume la mala fe del poseedor cuanto su título tiene vicios de forma (art. 4009).

VII- La circunstancia de que el transmitente tenga su título inscripto, no hace presumir por sí sola, la buena fe del adquirente. Si bien es cierto que el art. 9º inc. a) de la ley 17801 no permite la inscripción de “documentos viciados de nulidad absoluta y manifiesta”, es obvio que existen numerosas nulidades manifiestas cuya percepción no es posible a través del documento a registrar. Además debe tenerse en cuenta que el art. 4º de la misma ley establece que: “la inscripción no convalida del título nulo, ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes”.

VIII- Según se deduce de lo que precede, para que el tercero pueda demostrar su diligencia como requisito justificante de su buena fe, el estudio del título tiene, después de la reforma del art. 1051, mayor trascendencia que antes de ella. También parece conveniente que el adquirente quede documentado en cuanto a la realización de dicho estudio y su resultado.

### **Tema III: Sociedades comerciales en formación o de hecho. Su régimen jurídico. Contratación inmobiliaria por y para la misma.**

#### PONENCIA DE LA MAYORIA

##### CONSIDERANDO:

a) Que las sociedades irregulares y las sociedades de hecho tienen personalidad propia, como personas de existencia ideal, como lo ha reconocido la Jurisprudencia en diversos fallos, como así también la mayor parte de la doctrina;

b) Que esa personalidad es de carácter precario, no asimilable totalmente a la de sociedades regulares, ya que su existencia futura es incierta por hallarse sujetas permanentemente a una acción de rescisión que puede ejercer cualquiera de los socios en cualquier momento;

c) Que las razones que han llevado al reconocimiento de personalidad jurídica propia a esas sociedades no regularmente constituidas, obedecen fundamentalmente a preservar la buena fe de terceros como así también el crédito comercial, y a proteger al mismo tiempo intereses legítimos, originados en situaciones repetidas frecuentemente en la realidad jurídica;

d) Que en la misma situación que las genéricamente llamadas sociedades irregulares y de hecho, se hallan las sociedades “en formación”, expresión que alude al período que media entre el acuerdo de voluntades para constituir la sociedad y el cumplimiento de todos los requisitos de orden formal previstos en la ley para los distintos tipos societarios;

e) Que esas sociedades “en formación” incurren en irregularidad: en tanto y en cuanto, por intermedio de personas debidamente habilitadas al efecto, o bien mediante quienes habrán de integrar sus órganos societarios futuros, celebren actos jurídicos de los comprendidos en su objeto futuro, por cuanto en dicho período fundacional no pueden tener otro objeto que la configuración del tipo jurídico elegido;

f) Que para ser titular de derechos reales y, particularmente, titular de dominio, se requiere una capacidad y existencia estables, ajustadas a los requisitos que el ordenamiento jurídico prescribe para reconocer en su plenitud la personalidad jurídica de las personas de existencia ideal;

g) Que la misma finalidad que llevó a doctrina y jurisprudencia a reconocer la personalidad de estas sociedades, es argumento suficiente para afirmar que son sujetos de derecho de existencia transitoria, pasibles de desaparecer como tales en cualquier momento, sin ajustarse a formalidad alguna, a diferencia de lo previsto para las sociedades regulares;

h) Que es deber del notariado buscar los medios para que las relaciones jurídicas se establezcan sobre bases seguras, con la más completa protección para los intereses de las partes,

### LA XIII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

#### DECLARA:

1º) Las sociedades irregulares y de hecho tienen una personalidad jurídica precaria, sujeta a una acción de rescisión por parte de cualquiera de los socios que la componen, de conformidad con el artículo 296 del Código de Comercio.

2º) Esa personalidad precaria es insuficiente para ser titular de derechos reales, ya que no pueden probar su existencia sino para lo pasado siendo “nulas para lo futuro”.

3º) En consecuencia, la contratación inmobiliaria por parte de estas sociedades, deberá hacerse o bien por vía de la gestión de negocios, o bien mediante la comunidad de los bienes o de los derechos, sin que puedan hacerlo por sí mismas a través de quien o quienes las administren.

4º) En igual situación se encuentran las sociedades “en formación”, que aún no han completado todos los requisitos de orden formal previstas en la ley para su tipo.

5º) A los efectos de asegurar los derechos de terceros en tales contratos, será conveniente que el notario haga comparecer al acto a todos los integrantes de esa sociedad no regularmente constituida, con la manifestación de que contratan con bienes de la sociedad y para ella.

6º) Que sin perjuicio de ello, debe propenderse a que, mediante medidas adecuadas, se abrevien los plazos de tramitación de las sociedades en su período constitutivo, particularmente las sociedades anónimas y las de responsabilidad

limitada, a fin de que, poniendo la diligencia debida, puedan comenzar a realizar su objeto sin necesidad de incurrir en irregularidades por la excesiva duración de ese período.

## PONENCIA DE LA MINORÍA

### CONSIDERANDO:

Que aceptamos la posibilidad de la contratación inmobiliaria por las sociedades irregulares (de hecho, o en formación, originaria o sobreviviente) a título de excepción, cuidando en todos los casos que existe absoluta certeza de que no se encuentra en peligro la integridad de los intereses legítimos de las partes o de los terceros en general y a partir de una situación preexistente, para aquellos casos en que no resulte posible la regularización o subsanación de un modo simultáneo con el acto a instrumentarse o de inmediato o a corto plazo y siempre y cuando no haya norma legal expresa que brinde una solución jurídica más adecuada teniendo en cuenta que no podemos sino posibilitar -con las seguridades jurídicas del caso- el tráfico inmobiliario y no excluirlo del comercio, fundamentado por las siguientes razones:

1º) Que la sociedad irregular tiene un patrimonio autónomo, desvinculado del de cada uno de los socios.

2º) Que, como consecuencia de esa autonomía patrimonial, son preferidos los acreedores sociales a los acreedores particulares de los socios (artículos 296 y 417 Cód. de Com., conforme Fernández, Zavala Rodríguez, Segovia).

3º) Que su personalidad se manifiesta frente a terceros y frente a los socios de tal manera que entre sociedad y socios hay derechos y obligaciones, como entre dos sujetos distintos.

4º) Que puede ser declarada en quiebra (art. 55, ley 11.719).

5º) Que son activa y pasivamente admitidas en juicio.

6º) Que, de los arts. 297 y 298 del Cód. de Com., surge el reconocimiento legal de la existencia de la misma y los distintos medios de prueba admitidos para demostrar su existencia.

7º) Que el art. 33 del Cód. Civil, la Jurisprudencia, a través de numerosos fallos y la gran mayoría de la doctrina, reconocen a las sociedades irregulares y de hecho personalidad, distinta de la de los socios que la integran.

8º) Que el Código de Comercio no discrimina entre los distintos tipos de irregularidad sometiendo a todos al mismo régimen, ya se trate de sociedades originarias o sobreviniente irregulares (arts. 288, 296, 324, 424 del Cód. de Com. y 6º de la ley 11.645).

9º) Que las sociedades irregulares o de hecho no pueden asimilarse a la comunidad de bienes o condominio.

10º) Que los arts. 41, 296, 297, 298 del Cód. de Com. se refieren expresamente a la existencia de la sociedad, comunidad de intereses, nunca al condominio o comunidad de bienes.

11º) Que el art. 296 del Cód. de Com. establece: "Que la sociedad será nula para lo futuro (rescindible según la doctrina y jurisprudencia) pero producirá sus efectos respecto de lo pasado".

12º) Que concordando el art. 296 del Cód. de Com. con el 1197 del Cód. Civil, supletorio en materia comercial, resulta que el contrato es ley entre las partes, consecuentemente mal pueden ser estas socias entre sí y condóminos respecto de terceros.

13º) Que los arts. 41 y 297 del Cód. de Com. establecen claramente que la sociedad existe para los terceros que contrataron con ella, luego existen también respecto a los socios.

14º) Que consideradas las sociedades de hecho e irregulares como tales, y no como condominios, acarrea claras ventajas para el tráfico inmobiliario:

a) Porque le otorga mayor fluidez.

b) Porque brinda mayor seguridad y protección para los terceros por cuanto, si son adquirentes reciben un título derivado de la sociedad que actúa representada por todos sus socios y si son acreedores no corren el peligro de que su garantía disminuya al disponer individualmente un socio (considerado condómino) de su parte indivisa.

c) Constituye una verdadera sanción para los socios que han actuado irregularmente, ya que el condominio les permitirá optar entre actuar colectiva o individualmente, en tanto que la sociedad exige la actuación armónica de todos o la resolución judicial, teniendo además una responsabilidad solidaria, ilimitada y sin beneficio de excusión con respecto a las obligaciones sociales.

d) Los socios no pueden disponer ni gravar su parte en la sociedad; los condóminos pueden hacerlo libremente.

e) La cuota parte de cada socio no puede ser embargada ni ejecutada por sus acreedores particulares; la parte indivisa del condómino puede ser ejecutada por los acreedores de éste.

f) Como manifestamos el socio es solidaria e ilimitadamente responsable por los actos sociales (arts. 294 y 324 del Cód. de Com. y 6º de la ley 11.645). El condómino sólo responde en proporción a su parte por las obligaciones de la comunidad y el artículo 2701 del Cód. Civil establece que al condómino que administra se le aplican los principios del mandato y no los del socio administrador.

#### POR TODO ELLO RESUELVE:

1º) Las sociedades irregulares (originaria, sobreviniente, de hecho o en formación) tienen personalidad y por ello capacidad para la contratación inmobiliaria en las situaciones enunciadas en el exordio.

2º) Esa posibilidad de contratación se propugna por:

- a) Razones de fluidez en el tráfico.
- b) Mayor seguridad para los terceros.
- c) Por su carácter de efectiva sanción para los socios al ser considerados como tales.

Esta comisión.

#### RECOMIENDA:

Que dada la importancia creciente del tráfico jurídico internacional, se incluya en las próximas Jornadas Nacionales, un tema referido a las sociedades comerciales en el derecho internacional privado.

Validez de los títulos emanados de las sociedades en comandita por acciones que tienen vicios de constitución.

a) Que en virtud de que la teoría de las nulidades o bien las consecuencias de los vicios provenientes de los actos jurídicos de carácter civil, no son aplicables al artículo 296 del Cód. de Comercio, cuando dice que “será nula para lo futuro”.

b) Que las sociedades a que se refiere el artículo 296 del Cód. de Comercio (que no le han hecho constar por escrito, o no inscriptos o constituidos con vicios que no afectan al orden público) indica que la palabra “nulidad” está empleada en el sentido de “rescisión” y sería simplemente irregulares sujetos a la acción de rescisión por parte de cualquier socio y en cualquier tiempo, pero subsanables en todos los casos señalados sino se plantearan la acción de rescisión.

c) Que no es de aplicación en esta materia lo establecido en el artículo 1050 del Cód. Civil que prescribe que “la nulidad pronunciada por los jueces vuelve las cosas al mismo o igual estado en que se hallaban antes del acto anulado”.

d) Que la sociedad en todos los casos es irregular y no nula y consecuencia de ello es el carácter esencialmente subsanable, confirmable de los, vicios formales de constitución de una sociedad comercial.

e) Que con respecto a las sociedades irregulares las consecuencias del artículo 296 son sólo para el futuro.

f) Que en virtud de lo expuesto analizaremos los títulos de propiedades:

a) Emanados de las sociedades en comandita por acciones mal constituidas;

b) De la transmisión de los inmuebles de dichas sociedades;

c) De la situación de los títulos de sociedades en comandita por acciones declaradas por error insanablemente nulas.

#### LA XIII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA DECLARA

1º) Los títulos de propiedades emanados de sociedades en comandita por acciones mal constituidas, no están afectados por la irregularidad porque:

a) Las consecuencias del artículo 296 C. Comercio, son sólo para el futuro, y

b) Porque “el justo título (para la prescripción) es todo título que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad estando revestido de las formalidades exigidas para su validez, sin consideración a la condición de la persona de quien emana (artículo 4010 del Cód. Civil).

2º) En el supuesto de transmisión de inmuebles de sociedades en comandita por acciones en que si bien no ha habido pronunciamiento judicial acerca de la validez de su constitución, el notario advierte en el contrato constitutivo que éste adolece de vicios subsanables, aconsejamos dos soluciones:

a) Aplicando la técnica de subsanación, ya sea confirmación o ratificación del contrato, según el caso (arts. 289 y 295 del Cód. de Comercio y 1059, 1061, 1062 y 1064 del Cód. Civil), inscribiendo dicho acto en el Reg. Púb. de Comercio, y luego otorgando la escritura traslativa de dominio, donde constaría en la acreditación en la personería el acto convalidante.

b) Si no se desee utilizar la técnica de subsanación, debe comparecer en la escritura traslativa de dominio, sólo quienes resulten ser socios comanditados y los comanditarios que acrediten con la tenencia de sus acciones que exhibirán ante el notario, por ser los actuales titulares de sus derechos de tales, sin interesar al notario que sean los titulares del capital accionario, desde el momento en que se constituyó la sociedad o que lo sean como sucesores a título universal o singular. No siendo necesario la comparecencia del gestor del negocio porque el gestor por esencia lo es de un negocio ajeno”.

3º) Si por sentencia judicial se declarara por error insanablemente nulo a una sociedad en comandita por acciones, no afectaría al título de propiedad porque:

a) Las consecuencias del artículo 296 son sólo para el futuro.

b) Dado que si se admite la existencia de la sociedad irregular (con contrato escrito) y de hecho (sin contrato escrito) art. 298 del Código de Comercio, la justicia no puede negar la existencia de la sociedad como irregular o de hecho aplicando al caso la interpretación ya referida del artículo 298 del Código de Comercio.

(Aprobada por Santa Fe, Chaco, Córdoba, Formosa y Buenos Aires. Se abstuvieron: Capital Federal y Entre Ríos).

## DECLARACIÓN DE LA DELEGACIÓN DEL COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES AL TEMA III

La escritura pública y la constitución de sociedades

La delegación del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires correspondiente al Tema III de la XIII Jornada Notarial Argentina propicia que estas Jornadas Notariales aprueben la conclusión extraída del despacho de la Comisión que analizó la “valoración de la escritura pública” en la XII Jornada Notarial Bonaerense realizada en el año 1968 en la ciudad de Bahía Blanca, que dice:

“Que, en la escala de los valores jurídicos formales, en lo que se refiere a

documentos realizados mediante procesos voluntarios, la escritura pública notarial está en el límite superior, por las siguientes razones, que se puntualizan como principales.

1º) **AUTORÍA:** porque su autor intelectual es un profesional universitario especializado en la materia, que ejerce una función pública típica.

2º) **VERDAD:** porque la escritura tiene autenticidad absoluta: a) en su configuración externa (fuerza probante formal), como resultado de sus particulares signos sensibles específicos; b) en lo interno (fuerza probante material o sustantiva), derivadas de la calidad de su autor (persona pública) y de la exactitud de sus dichos y de los hechos que expresa fueron realizados y cumplidos por él o de los que indican que los requirentes han ejecutado en su presencia (actos de vista).

3º) **PRUEBA:** porque toda la fuerza probatoria del documento tiene eficacia para quienes lo otorgan y para tercero (por su exactitud e integridad) tanto para las necesidades del tráfico como para una eventual contienda judicial.

4º) **LEGITIMIDAD Y LEGALIDAD:** por que la correcta actuación del notario asegura la legitimidad de la actuación de los otorgantes y la legalidad del acto o negocio documentado.

5º) **FORMA DE SER Y DE VALER:** por que el documento notarial contiene la declaración misma de los requirentes (consentimiento - otorgamiento). Lo que en numerosos casos, configura la forma de ser y en otros la de valer del acto o negocio.

6º) **TITULARIDAD:** porque además, es requisito de eficacia del acto o negocio, pues, en muchos supuestos, el cambio de las titularidades y situaciones jurídicas, no adviene por la sola voluntad de los interesados, sino a partir del momento en que se produce el documento específico, autorizado por el notario.

7º) **VALORES FUNDANTES:** y porque la escritura, como toda actuación notarial, realiza en propia sede, los valores fundantes de autonomía, seguridad, paz y solidaridad, y precisamente, en su faz cautelar, el orden, como valor fundado en heteronomía.

8°) Que el desconocimiento de estos valores así enunciados y de otros que ha puesto de relieve la literatura jurídica especializada, es causa de perturbación al juego formal de las titularidades, rompe el equilibrio natural de las instituciones y corroe las bases legales del ordenamiento jurídico, con grave riesgo para la sociedad, la seguridad a que ella aspira y la estructura básica en que se asienta el propio Estado.

Consecuente con estos razonamientos, la Comisión III en el plano de la realidad jurídica, práctica y concreta, entiende:

1º) Que, en el aspecto socio económico de la escritura se advierte la rapidez, el costo moderado y la trascendencia hacia la comunidad, porque:

a) La escritura, como reflejo de la actuación antiburocrática de su autor, el notario, tiene por característica su rapidez, sólo entorpecida por el trámite de las reparticiones públicas.

b) La actuación notarial que asegura la intervención de un profesional universitario con una función específica, no resulta oneroso, pues el costo del servicio representa una retribución justa y mucho menor que la misma intervención de las oficinas públicas estatales. Por otro lado, el concepto de seguridad jurídica supera el mero aspecto económico”.

(Escribanos de la Provincia de Buenos Aires: Alberto Aramouni, Alberto Fernández Arsuaga y Néstor A. Onsari).

#### **Tema IV: Documento notarial extraprotocolar. Requisitos para su validez. Sus efectos legales.**

Por las razones que los dará nuestro miembro informante, la Comisión del Tema IV, solicita del Plenario la aprobación de la siguiente:

PONENCIA

LA XIII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

DECLARA:

Son documentos extraprotocolares los autorizados fuera del protocolo por notario en ejercicio de sus funciones y dentro de los límites de su competencia territorial, material y personal y en las formas prevenidas por la ley.

Estos documentos revisten el carácter de instrumentos públicos, con arreglo a lo dispuesto por el art. 979, inc. 2º) Código Civil y gozan en consecuencia de la protección estatuida en el art. 993 de dicho cuerpo legal.

## RECOMIENDA

I- Las formalidades de los documentos extraprotocolares reguladas mediante una ley de carácter nacional o por leyes nuevas o modificatorias que sancionen las legislaturas locales, deben ajustarse a las siguientes pautas:

a) Suprimir de esa categoría las actas, salvo aquellas que requieran facción extraprotocolar por establecerlo expresamente leyes nacionales. Por consiguiente sólo podrán extenderse fuera del protocolo estas últimas y los certificados.

b) El notario debe limitarse a aseverar la existencia material de los hechos cumplidos por él o que pasaren en su presencia, sin perjuicio de integrar el contenido del documento con los juicios de notoriedad referidos al tiempo y lugar y a la fe de conocimiento, indispensables para su eficacia. Las calificaciones que no reúnan esos caracteres, harán fe en tanto no se declare probado lo contrario.

c) Serán registrados en libros llevados con similares requisitos que el protocolo, mediante el sistema de anotaciones, de la constancia del requerimiento o por cualquier otro procedimiento idóneo para alcanzar los fines de seguridad, fijación espaciotemporal y conservación.

d) Las certificaciones, autenticaciones o legitimaciones de firmas e impresiones digitales deben serlo de personas que las estampen en presencia del notario, coetáneamente a la autorización del documento y sean de su conocimiento o suplido éste en la forma determinada por el art. 1002 del Código Civil.

Igual procedimiento debe observarse para la certificación de existencia de personas y en otras situaciones análogas.

e) La palabra notario utilizada precedentemente está referida, en todos los casos, a quienes ejerzan funciones de titular, adscripto o sustituto de registros notariales.

f) En el caso de que la formación de los documentos extraprotocolares sea reglada por leyes locales, éstas deberán ajustarse a las normas del Código Civil sobre instrumentos públicos y escrituras, en todo cuanto sean aplicables a aquellos documentos.

II- Que además de cumplir las disposiciones contenidas en el art. 83 del anteproyecto de ley notarial nacional, el notario deniegue la certificación de la autenticidad de impresiones digitales o de firmas a ruego en los supuestos del art. 1012 del Código Civil.

#### CONSIDERA

Que no es aceptable la adopción del instrumento privado con la certificación notarial de firmas cuando se documenten actos jurídicos que por su trascendencia o valor económico debieran formalizarse mediante escritura pública. Tal es la política legislativa que debe propugnarse en la materia.

#### **Tema V: Boleto de compraventa. Su régimen jurídico: artículos 1185 bis y 2355 último apartado del Código Civil**

#### LA XIII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

#### DECLARA:

**Primero:** Respecto del artículo 1185 bis:

1º) Que no obstante que la norma sólo aluda al boleto de compraventa deben considerarse comprendidas en ella:

a) Todos los contratos de enajenación de inmuebles de carácter oneroso que debiendo ser hecho por escrituras públicas se formalicen por instrumento privado;

b) Todos los contratos de enajenación de inmuebles de carácter oneroso que habiendo sido hecho por escritura pública no se hubieren inscripto en el Registro de la Propiedad inmueble dentro del plazo que establece el artículo 5º de la ley 17.801;

c) Todos los contratos de enajenación de inmuebles de carácter oneroso que habiendo sido hechos por instrumentos públicos otorgados en país extranjero no se hubieren presentado a juez competente a los efectos previstos en el artículo 1211 del Código Civil.

2º) Que el acreedor adquirente no puede invocar el beneficio de la oponibilidad:

a) Contra otros acreedores aunque sus créditos sean posteriores al contrato

de enajenación si no se ha decretado el concurso, o quiebra del deudor enajenante;

b) Contra otros acreedores aunque sus créditos sean posteriores al contrato de enajenación y aunque se haya decretado el concurso o quiebra del deudor enajenante, si los créditos de aquéllos se hallan garantizados con hipotecas u otros derechos reales;

c) Contra un tercero que haya adquirido el dominio del bien, aunque el negocio causal traslativo del dominio sea posterior al contrato de enajenación que generó el; derecho del acreedor adquirente.

Estos principios no rigen en el supuesto de que se demuestre que los citados acreedores o el adquirente del dominio tenían conocimiento de la existencia del boleto o contrato anterior.

3º) Que para el contrato de enajenación pueda ser opuesto al concurso o quiebra del deudor enajenante, es imprescindible que si se han formalizado por instrumento privado éste tenga fecha cierta.

4º) A los efectos anteriores la norma deberá integrarse con un sistema de publicidad adecuado.

5º) Que a pesar de que la ley establece que el juez “podrá” disponer que se otorgue al comprador escritura traslativa de dominio, ha de interpretarse como si dijera que el juez “deberá” disponer que se otorgue al comprador la escritura traslativa de dominio.

6º) Que no obstante que la ley nada dice al respecto debe entenderse que el juez también debe poner al acreedor adquirente en posesión del inmueble cuando no se haya hecho su tradición.

**Segundo:** Respecto del artículo 2355, última parte:

1º) Que debe propiciarse que en una próxima reforma se restituya a la norma su redacción primitiva y se modifique el artículo 2356 en los siguientes términos: “La posesión puede ser de buena o mala fe. La posesión es de buena fe cuando el poseedor por ignorancia o error de hecho se persuadiere de su legitimidad. También será de buena fe cuando se adquiriera en cumplimiento de la obligación emergente de un contrato de enajenación de inmuebles de carácter oneroso que debiendo

ser hecho por escritura pública se haya formalizado por instrumento privado o que habiendo sido hecho por instrumento público no se hubiesen cumplido otros requisitos legales a los efectos de la mutación del dominio.

2º) Que hasta tanto no se haga realidad la expresión anterior debe interpretarse es legítima:

a) Cuando es el ejercicio de un derecho real constituido de conformidad a las disposiciones del Código Civil.

b) Cuando sin ser lo anterior, se adquiera de buena fe mediando boleto de compraventa u otro contrato de enajenación de inmuebles de carácter oneroso.

### **Tema VI: Sociedad conyugal. Facultades de disposición de los cónyuges divorciados mediante sentencia anterior a la ley 17.711, sin separación de bienes**

CONSIDERANDO QUE:

1º) A partir de la reforma del Código Civil, los principios generales que rigen el derecho transitorio, ante la concurrencia de normas sucesivas reguladoras de una situación jurídica sustentan la aplicación con efecto inmediato y no retroactivo de la ley.

2º) En presencia de efectos generados por situaciones jurídicas anteriores, que se han cumplido bajo el imperio de la ley vigente al tiempo de su producción, la aplicación de una nueva norma, implica la violación de ese principio, en la medida que los modifique, aumente o disminuya.

3º) Los efectos inmediatos y de gestación futura, a que da lugar la vigencia de la nueva norma, ante el status que los esposos divorciados ostentan, caerán en sus previsiones en tanto y en cuanto ello no importe alterar los ya producidos durante el imperio de la ley anterior.

4º) El divorcio decretado por sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada con anterioridad al 1º de julio de 1968, en relación a la comunidad patrimonial no operaba la separación de bienes, y por tanto no disolvía la sociedad conyugal; asignando el artículo 1306 del Cód. Civil, en su primitiva redacción al cónyuge inocente, la prerrogativa de accionar en tal sentido.

5º) Los actos de disposición de bienes inmuebles, derechos y muebles registrables, adquiridos durante la existencia de la sociedad conyugal con prescindencia de la participación que a cada uno de los cónyuges le pudiese corresponder en ellos, se encuentran sujetos a la limitación impuesta por el artículo 1277 del Código Civil, ya que la caracterización de los bienes como propios o gananciales, depende exclusivamente de la ley, y conforme a ella, pertenecen a la sociedad conyugal como gananciales, los existentes a la disolución, si no se prueba que pertenecían a alguno de los cónyuges cuando se celebró el matrimonio o que los adquirió después por herencia, legado o donación (artículo 1271 Cód. Civil).

6º) La laguna legal creada por la inexistencia de normas concretas que se relacionen con el caso en examen, hace que cualquier posición que se adopte al respecto suscite en doctrina opiniones encontradas.

7º) El escribano, al instrumentar los actos que dan por resultado la circulación de valores económicos, debe brindar a la comunidad seguridad jurídica, sustento de su actuación profesional, extremando el cumplimiento de las exigencias legales.

LA XIII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA ratificando lo resuelto por la celebrada en 1968 en la ciudad de Resistencia,

DECLARA

I- Los cónyuges divorciados mediante sentencia anterior a la vigencia de la ley 17.711, sin separación de bienes, no podrán celebrar los actos previstos en el artículo 1277 del Código Civil, sin el asentimiento o la autorización judicial supletoria que éste exige.

II- A partir del 1º de julio de 1968, cualquiera de los cónyuges, fundado en la legitimación activa consagrada por el artículo 1306 del Código Civil -en su nueva redacción- podrá solicitar la separación judicial de bienes, con independencia de la culpabilidad atribuida a uno u otro.

DESPACHO DE LA PRIMERA MINORÍA

CONSIDERANDO QUE:

La ley 17.711 configura un caso típico de normas de aplicación inmediata, por el juego de las disposiciones de los artículos 3º, 1306 y 4046 del Código Civil,

SE DECLARA:

1º) Las sociedades conyugales con sentencia de divorcio anterior al 1º de julio de

1968, sin separación de bienes, a partir de esa fecha quedaron disueltas ipso jure por imperio de las disposiciones contenidas en la ley 17.711.

2º) Empero, esta disolución no tiene efectos retroactivos, por lo que los bienes adquiridos por alguno de los cónyuges con posterioridad a su sentencia de divorcio sin separación de bienes y antes del 1º de julio de 1968 deberán regirse respecto a su calidad de propios o gananciales, conforme al antiguo ordenamiento jurídico. Por ello, para este caso se recomienda a los señores notarios exigir el consentimiento del cónyuge no titular para la disposición de los bienes pertinentes.

#### DESPACHO DE LA SEGUNDA MINORÍA

##### FUNDAMENTOS:

1º) Los notarios somos profesionales de derecho y como tales debemos aplicar el “derecho vigente”. Una norma derogada ya no es ley, su invocación no es fundamento aceptable: obsérvese la mala técnica que significa aplicar un requisito nuevo (el con sentimiento) para hacer más rigurosa una norma ya derogada, para captar o irrazonable de esa formulación

2º) El artículo 1306 del Cód. Civil no hace distingos entre sentencia anterior o posterior a su entrada en vigencia: solamente exige sentencia de divorcio. La norma es de aplicación o no lo es: pero no puede serlo por partes. Si aplicamos el artículo nuevo, entonces la sociedad conyugal está ya disuelta y sólo hay que requerir la liquidación, que antes como ahora puede hacerlo cualquiera, sin interesar el carácter de inocente o culpable. Pero si se sostiene que no debe aplicarse, que deben subsistir dos regímenes diferentes para una igual situación, simplemente por ser distintas las fechas de sus sentencias, entonces no se podría sino atenerse estrictamente al régimen anterior y permitir solo al cónyuge inocente solicitar la separación, con toda la secuela que esta situación produce.

3º) La necesidad de la nueva ley preexiste a su sanción, lo contrario equivaldría a decir que las leyes nos son impuestas como castigo, y esa necesidad, y esa conveniencia de la nueva legislación impone su aplicación inmediata. La aplicación inmediata de la ley no afecta derechos amparados por la Constitución por cuanto lo que caracteriza a los bienes gananciales es que sean adquiridos por los esposos durante la vida en común por el esfuerzo de cualquiera de ellos. Cuando cesa la convivencia, cesa para los cónyuges la posibilidad de continuar adquiriendo bienes que revistan aquel carácter.

Por lo expuesto proponemos:

Cualquiera sea la fecha de la sentencia de divorcio, se produce la disolución de la sociedad conyugal de pleno derecho y con efecto al día de la notificación de la demanda conforme con lo preceptuado en los arts. 1306 y 3º del Código Civil.

Los bienes adquiridos por cualquiera de los cónyuges divorciados con sentencia firme, ingresan al patrimonio del adquirente si lo han sido con posterioridad a la notificación de la demanda de divorcio y en consecuencia tiene las más amplias facultades para disponer de ellos y/o gravarlos.

### **Tema VII: La deformación del contrato a consecuencia de la ley fiscal y su influencia sobre la actividad notarial**

LA COMISIÓN VII DE LA XIII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA ELEVA AL PLENARIO EL SIGUIENTE DESPACHO:

Esta Comisión ha estudiado y debatido el tema sometido a su consideración en la siguiente forma: En primer término, las causas y la evidencia del fenómeno. En segundo lugar, la posición del notario frente a él y por último las soluciones a esta situación, sometiendo al plenario el siguiente dictamen:

I- Las causas que originan la elusión pueden clasificarse de la siguiente forma:

a) Económicas: Entre las que puede destacarse como una de las principales la elevada presión tributaria.

b) Político - técnicas: Entre las que se citan como ejemplo la disconformidad con el gasto o inversión fiscal de lo recaudado.

c) Jurídicas: A las que puede encabezar un inadecuado y confuso sistema legal que favorece el clima elusivo.

d) Psicológicas: Tales como la sensación de injusticia originada por la relativa impunidad de que a veces gozan los grandes evasores.

e) Accidentales: Como las crisis, siniestros, etc., no compensados por una rápida y saneadora desgravación.

II- Es un fenómeno evidente la mutación de formas de expresión de la voluntad

de las partes, en el total o en variados aspectos, a consecuencia de la influencia de la ley fiscal.

La inexactitud en todos los presupuestos que conforman la real dirección derecho imponible, no puede ser asimilada a mutación de formas, sino, por el contrario, al ejercicio de actos fraudulentos tendientes a repulsar ilícitamente el gravamen.

III- La posición del notario debe variar según se trate de dos zonas de manifestación del fenómeno, ya sea, de la deformación contractual o la mutación de la forma jurídica:

a) En ambas zonas el notario, como profesional del derecho está obligado a asesorar a los requirentes sobre las consecuencias jurídicas y tributarias de los actos en que intervienen, en un caso en forma pasiva, al denegar la prestación de funciones y en el otro en forma activa.

b) En la zona legal o de la elusión para elegir la forma tributaria más económica dentro de las que sean idóneas para documentar la real voluntad de las partes.

c) La zona de la ilicitud que conduciría a la defraudación fiscal, para cuya configuración el notario no debe colaborar ni permitir que sus conocimientos científicos resulten útiles para “enseñar” a defraudar al fisco, debiendo adoptar una actitud docente que procure evitar la evasión.

IV - Las soluciones dentro de las muchas consideradas en el seno de la Comisión pueden enumerarse como de carácter doctrinario y legislativo, unas, y de tipo institucional y ejecutivo las otras.

a) Soluciones de carácter doctrinario y legislativo:

1º) Es conveniente que el Estado respete los hábitos contractuales de los particulares, cuando a través de los impuestos sólo persiga obtener una mayor recaudación.

2º) Es necesario que evite la existencia de orientaciones opuestas entre la legislación en materia de derecho privado y la política tributaria, cuando el fisco sólo procure recaudar mayores ingresos.

3º) Resulta conveniente que se estructure un régimen tributario dotado de una mayor unidad, claridad, permanencia y difusión de las leyes impositivas.

4º) Debe reconocerse que los particulares pueden regular sus relaciones en la forma que mejor convenga a sus intereses, siempre que no se violen disposiciones legales, ni se deforme la realidad negocial; aunque ello implique una menor carga tributaria.

b) Soluciones de carácter institucional y ejecutivo:

1º) Es aspiración del notariado que, para obtener los objetivos señalados precedentemente, el Consejo Federal del Notariado Argentino continúe su eficiente acción dentro de esta materia, sugiriendo como uno de los posibles métodos la designación de una comisión permanente, integrada por miembros de renovación parcial y escalonada, para que mantenga permanentemente actualizado el estudio y fundamentación de los proyectos de reforma de la legislación tributaria.

2º) Que los Colegios de Escribanos procedan de la misma forma para cumplir igual cometido con respecto a la legislación tributaria local.



Mar del Plata, Provincia de Buenos Aires, 11 al 14 de octubre de 1972

# XIV JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

## TEMARIO

Tema I. La propiedad inmobiliaria urbana en el mundo actual. Adquisición. Protección. Limitaciones.

Tema II. El notariado en el mundo moderno. Expansión de la actividad de la administración pública en la contratación privada. El acto público notarial y su función esencial.

Tema III. Valor y eficacia de las resoluciones de divorcio en el derecho internacional privado.

Tema IV. Sociedades comerciales. a) El empresario individual de responsabilidad limitada (La sociedad de un solo socio. Patrimonio de afectación). b) El levantamiento del velo de la personalidad jurídica de las sociedades comerciales. La teoría de la penetración.

Tema V. Representación de personas colectivas de derecho privado en negocios instrumentados en escritura pública: 1) Sociedades civiles; 2) Sociedades comerciales; 3) Sociedades irregulares; 4) Sociedades de hecho; 5) Asociaciones con personería jurídica; 6) Fundaciones; 7) Otros sujetos de derecho.

## PONENCIAS

**TEMA I. La propiedad inmobiliaria urbana en el mundo actual. Adquisición. Protección. Limitaciones**

1º) El derecho de propiedad es un derecho natural que se fundamenta en la prioridad ontológica y de finalidad del hombre respecto a la sociedad, y por ende cumple una función social.

2º) La inviolabilidad del derecho de propiedad, en nuestro país, está proclamada en la Constitución Nacional, sin tener el carácter de absoluto en razón de que los derechos están sujetos a las leyes que reglamentan su ejercicio haciéndolo compatible con el derecho de los demás.

Nuestro ordenamiento positivo ratifica el concepto del derecho de propiedad con sus caracteres típicos y con las limitaciones que conforman el ejercicio regular de los derechos y el principio rector del artículo 1071 del Código Civil que acentúa el predominio de la regla moral como fundamental norma de conducta, incorporando la teoría del llamado "ejercicio abusivo del derecho".

3º) El urbanismo, como ciencia que regula la distribución de las masas sobre el suelo, debe concebirse con un criterio corporativo y biológico, que satisfaga al espíritu y la vida y que esté estructurado a la medida del hombre, para que sea el medio que comprenda y proyecte en sí, el alma social.

4º) La escasez habitacional en la que estamos comprendidos socava las bases de la convivencia social, ataca la unidad familiar, fomenta la delincuencia, la promiscuidad y el vicio en todas sus formas, deteriorando lo bueno y noble del espíritu humano.

5º) Los institutos jurídicos vigentes en nuestro derecho positivo, que posibilitan el acceso a la propiedad, son idóneos, sin perjuicio que con ánimo de adecuación a nuevas formas ya receptadas por la comunidad, y que hacen a la función socio-económica de la vivienda, se incorporen medios tales como el "FIDEICOMISO" y las "SOCIEDADES INMOBILIARIAS".

6º) En nuestro país, los esfuerzos privados y oficiales para disminuir la escasez de viviendas, deben guiarse por principios normativos que contemplen la capacidad de ahorro de la población, hoy limitada; la creación de créditos diferenciales adaptables a las posibilidades de los destinatarios; la incentivación de la empresa privada para promover la vivienda de sus empleados y obreros; el aprovechamiento de la capacidad creadora y la dinámica ejecutiva de la actividad privada; la creación de grupos habitacionales completos y homogéneos, concretados en

planes reguladores de viviendas económicas dignas, estéticas y salubres. Debe establecerse, consecuentemente, una política nacional coherente para permitir el acceso a la vivienda, principalmente de los sectores con menores recursos económicos.

7º) La vivienda será protegida teniendo en mira la necesidad social que la misma contiene, haciéndose extensiva, esa protección, al accionar indebido de su titular, al ataque de terceros y a la actividad estatal en cuanto signifiquen privaciones o limitaciones; propendiéndose a resguardar el derecho en sí y a las personas que integran los núcleos que el mismo ampara.

8º) Dado que la discrecionalidad del poder administrador puede llegar a ser arbitraria y abusiva en desmedro del derecho de propiedad, las restricciones administrativas deben tener como principio normativo la proporcionalidad entre el sacrificio individual y la conveniencia colectiva. El individuo solamente puede ser privado de su propiedad o limitado en el ejercicio de su derecho, por resolución judicial fundada en ley que declare la utilidad pública, y ser previamente indemnizada.

## **TEMA II**

### **El notariado en el mundo moderno. Expansión de la actividad de la administración pública en la contratación privada. El acto público notarial y su función esencial.**

#### **DESPACHO**

Considerando que:

Primero

1.- La expansión de la actividad de la administración pública en la contratación privada es un aspecto del fenómeno más amplio, la publicitación del Derecho Privado, que obedece al devenir socio-económico y está dotado de obvias connotaciones políticas.

2.- Dicha expansión puede considerarse como beneficiosa en cuanto tiende a proteger a la parte contractualmente más débil, pero debe ser rechazada toda vez que se torna abusiva.

3.- Ella se produce a través de los tres poderes del Estado:

a) Legislativa: que afecta al negocio en formación, y se traduce en la obligatoria adhesión a cláusulas negociales predeterminadas.

b) Judicial: que afecta al negocio en sus efectos, y encuentra expresión en la potestad reconocida al juez para valorar la intención práctica de las partes.

c) Administrativa: por medio de: a) Extensión de la fe pública administrativa mediante la asignación de competencia para autorizar el instrumento público a funcionarios administrativos del ente oficial que es parte en el negocio instrumentado. b) Onerosidad fiscal: La búsqueda del hecho imponible más económico impone formas contractuales que no reflejan la realidad negocial.

d) Trabas burocráticas: ampliamente conocidas son las que retardan el otorgamiento de la escritura pública, provocando la necesidad de las partes de recurrir a la previa instrumentación del negocio; éste queda así sustraído en su nacimiento de la esfera de actuación del profesional de derecho idóneo, y privado de la seguridad y certeza que el moderno ritmo de vida torna cada día más indispensable. De la inmediata escrituración del negocio dependen, en consecuencia, cuestiones más serias que los intereses fiscales o notariales en juego: la seguridad misma de la contratación está hoy subordinada al hecho de que se encuentre una solución al respecto.

## Segundo

1- La realidad negocial de nuestros días está signada por la complejidad que provoca la creciente atipicidad del negocio.

2- Las nuevas exigencias socioeconómicas inciden en el mundo del derecho, transformando sus estructuras y obligando a adecuarlas a la realidad.

3- Esta adecuación suele resultar parcial y tardía. Ello dificulta, por otra parte, la interpretación judicial del negocio, toda vez que se sigue recurriendo a esquemas rígidos o documentos tipo que resultan insuficientes para plasmar la voluntad negocial.

4- Es por ello imperioso destacar la decisiva importancia con que hoy cuentan la configuración o instrumentación notarial del negocio. El notariado ha ido incorporando a su actividad una labor asesora, reconocida por la doctrina y la ley, que lo obliga al conocimiento de la realidad jurídica y económica que maneja y a una permanente actualización. Esto se evidencia, sobre todo, cuando configura negocios que no encuadran en ninguno de los tipos legales reconocidos, satisfaciendo así plenamente los intereses de los particulares mediante una regulación especial e idónea.

## PROPONE

I) Procurar instrumentar el negocio jurídico en escritura pública en el mismo momento en que se exteriorice la voluntad contractual.

II) Elaborar, con la colaboración técnica respectiva, planes que tiendan a obtener celeridad en los informes de la administración pública necesarios para el quehacer notarial, procurando a la vez su aplicación inmediata.

III) Exigir a la administración pública el cumplimiento de los plazos legales referentes a información y certificaciones.

IV) Procurar que las oficinas administrativas emitan las boletas de pago de los impuestos, tasas y contribuciones con la totalidad de la deuda exigible hasta la fecha de emisión, en una primera etapa, para obtener como fin del proceso la substitución del certificado de deuda por la presentación del último recibo con la constancia del pago.

V) Estudiar en profundidad las causas que motivaron las reformas legislativas, la problemática de su aplicación y la recepción jurisprudencial, para cumplir acabadamente con la función asesora.

VI) Crear en cada contrato las normas particulares para ese caso, previendo las consecuencias del comportamiento futuro de las partes y agotando las soluciones contractuales que desalienten la acción judicial.

VII) Hacer un adecuado uso de la libertad contractual que brindan las normas supletorias, creando de relación comercial acordes con el fin querido por las partes, la costumbre y las reales posibilidades de cumplimiento dentro de un marco de buena fe y que impida el abuso del derecho.

VIII) Recordar que el aprovechamiento de los defectos legales para obtener ventajas contractuales genera una reacción jurisprudencial que las atempera o anula.

IX) Tratar de que a cada prestación futura corresponda una cláusula que prevea el camino a seguir ante su incumplimiento (así, por ejemplo, el contrato puede prever cláusulas de estabilización o la actuación de árbitros que eviten el planteo judicial de la acción de reajuste, en caso de invocarse la teoría de la imprevisión; el instituto de la lesión obliga a asesorar sobre las consecuencias de una notoria desigualdad

en las prestaciones, y el "abuso del derecho" impone un tratamiento realista de las cláusulas penales y pactos resolutorios, para impedir su desconocimiento o retardo en sede judicial.

Además, considerando que:

1) El Consejo Permanente de la Unión Internacional del Notariado Latino y los últimos Congresos acordaron constituir las comisiones de "Jóvenes Notarios" e "Internacional permanente" para el estudio del notariado frente al mundo moderno.

2) Las profusas modificaciones legislativas que se vienen produciendo en los últimos años en todo el mundo y la incorporación de nuevos países, en su mayoría anglosajones, a la Comunidad Económica Europea.

3) La vinculación temática de esta Jornada Notarial Argentina, estrechamente ligada a la vigencia de institución notarial, con el XII Congreso Internacional del Notariado Latino.

#### RECOMIENDA

I) Que el Consejo Federal del Notariado Argentino promueva ante quien corresponda el cumplimiento de los acuerdos citados en el considerando.

II) Que el Consejo Federal del Notariado Argentino, por intermedio de los organismos de la Unión y de los órganos directivos de los notariados de los países que la integran procure la difusión de los valores de la escritura pública y de la intervención notarial, no solo frente a las autoridades gubernativas nacionales, de los nuevos países de la Comunidad Económica Europea, sino también frente a los organismos supranacionales.

III) Que todos los que de alguna manera contribuyan al tratamiento del temario del XII Congreso Internacional del Notariado Latino, arriben a resoluciones concretas de contenido práctico y positivo en defensa de los principios básicos del notariado latino y destinadas a adecuar la mecánica notarial a las exigencias del mundo moderno obteniendo para el trámite celeridad, seguridad y certeza.

Considerando que:

1- La sociedad actual exige una mayor interdependencia entre los hombres, las instituciones y la comunidad.

2- Es imprescindible hallar los medios que proyecten al notariado en la comunidad.

3- Dicha proyección persigue como fin difundir la confianza en el notario, su honestidad e idoneidad profesional, y la magnitud de la tarea que en beneficio de la sociedad realiza en su quehacer diario.

4- Ello requiere una mecánica capaz de transmitir a la sociedad los principios que avalan la profesión, utilizando los distintos medios de comunicación masiva.

5- Se impone dirigir la acción hacia objetivos perfectamente definidos.

#### RECOMIENDA

Que el Consejo Federal del Notariado Argentino tome las medidas concretas que logren:

A) Ampliar la comunicación del notariado con los organismos profesionales integradores de la actividad jurídica, respetando los límites de la función específica de cada uno.

B) Afianzar el cumplimiento de su acuerdo constitutivo, manteniendo una estrecha y permanente relación con los poderes públicos en todos sus niveles para impedir reformas legislativas que no cuenten con adecuadas garantías de publicidad y previa participación del notariado en el tratamiento de aquéllas.

C) Permanente información a la opinión pública sobre el motivo y razón de ser de la función notarial, utilizando el asesoramiento técnico que la materia requiere al servicio de la línea y fines trazados por el Consejo Federal.

### **TEMA III. Valor y eficacia de las resoluciones de divorcio en el derecho internacional privado**

#### DESPACHO

Considerando:

Que a través de las ideas predominantes en el mundo jurídico y la sociedad argentina, ésta se muestra directamente interesada en la estabilidad de la familia, a cuyo mantenimiento coadyuva la subsistencia del vínculo matrimonial.

Que la presencia de situaciones fácticas, convierten en disvaliosa la permanencia de la comunidad de vida y bienes, circunstancias que instan a recurrir en el ámbito jurídico al arbitrio del dispositivo legal, que receptando las controversias susceptibles de debilitar las relaciones personales de los esposos, adviene para consagrar el cese de la relación marital.

Que la sociedad, frente a cuestiones inherentes al Derecho de Familia, como el matrimonio y el divorcio de neto interés público, por intermedio del Estado, tiene principal injerencia en el proceso formativo y en la etapa disolutiva del connubio.

Que ante el ostensible y creciente movimiento migratorio, y las diferencias conceptuales de cada sociedad, en materia de divorcio, la eficacia extraterritorial de sentencias y su secuela de consecuencias, caracterizadas por relevantes elementos extranjeros, compromete, en la formulación de la norma indirecta, adoptar las técnicas específicas del Derecho Internacional Privado, condensadas en las disposiciones que impone el derecho positivo nacional y supranacional. Estructura ésta, que se encuentra imbuida del espíritu liberalista, que subraya el postulado constitucional de igualdad para todos los habitantes, ante la ley en el orden civil.

Que esa equiparación de los seres en la escena jurídica, cobra proyección en la igualdad de derechos de los cónyuges dentro de la familia, creando un clima de estricta justicia, donde no quepan distingos de credo, raza o sangre.

Que el notario en ejercicio de su función pública y en cumplimiento de su trascendental deber de asesoramiento y consejo, vitaliza el derecho y califica la relación jurídica al tomar contacto con instrumentos nacidos al amparo de otra soberanía, como lo son las sentencias que emplazan y constituyen estados de familia y resuelven las relaciones patrimoniales entre cónyuges. En su análisis, se debate en la disyuntiva de solucionar, evaluando los requisitos extrínsecos e intrínsecos, por vía de su interpretación, los posibles conflictos de leyes que se susciten en el campo internacional con el objeto de hallar los puntos de conexión respecto a la jurisdicción competente y la ley aplicable, concernientes al estado y capacidad de las personas y consecuentemente, al régimen de las relaciones familiares.

Que en este proceso valorativo, desarrollado con criterio objetivo, la actuación notarial en la admisibilidad del divorcio foráneo y las subsiguientes nupcias, no

importan una instancia para validar o nulificar esos institutos jurídicos, sino la de conferirles eficacia, acorde con los principios impuestos en nuestras leyes, cumplidos que fueren los requisitos de forma y fondo. De tal manera extrae las consecuencias y alcance en el ámbito del Derecho Internacional Privado, atendiendo al ejercicio de los derechos nacidos para los cónyuges divorciados, tanto en el orden personal como patrimonial.

Que para ello la sociedad los incorpora como custodios del derecho y pretende que en la exégesis de los supuestos factibles, no se confiera relevancia jurídica en territorio argentino a las sentencias de divorcio dictadas por tribunales extranjeros, en la medida que conculquen nuestro orden público, máxime, cuando las disoluciones se intenten al amparo de leyes cuyas valoraciones están en abierta pugna con principios de positiva vigencia, que consagran indubitablemente nuestras normas.

Que la intervención notarial se ha de virtualizar mediante el desconocimiento absoluto de trascendencia jurídica, o el reconocimiento plano o con los alcances limitados a la mera separación personal de los esposos, de las sentencias disolutivas de uniones matrimoniales, sin perjuicio de la virtualidad de otros efectos conexos que hacen a las personas o a la comunidad de los bienes.

Que las reglas de competencia jurisdiccional, complementan la valla normativa de la soberanía argentina, para evitar que polaricen sus efectos instituciones que contrarían elementales principios, consustanciados con las ideas incitas en nuestra organización socio - político - económica.

Que atento las soluciones inspiradas en el derecho positivo argentino interno e internacional, que nos ligan con ciertos estados, el reconocimiento de validez de las sentencias de divorcio extranjeras, quedará subordinado, en principio, al desarrollo de un proceso regular, signado por la efectiva competencia judicial en la esfera internacional, el respeto de la inviolable defensa en juicio y la no contravención al orden público.

Que ante la progresiva intensificación de las relaciones internacionales, la complejidad legislativa que domina la concepción del divorcio, sus causas y efectos, la inexistencia a nivel ínter estadual de criterios uniformes de solución de conflictos de leyes, y la orfandad en el ámbito del Derecho Internacional Privado de convenciones, por las que se amplíe el campo de legislaciones que fundamenten

principios comunes, aconsejan en sede notarial, tener en cuenta las siguientes recomendaciones:

1º- Aspecto formal:

A) Por tratarse de sentencias que provienen de extraña jurisdicción, resulta exigible reúnan los siguientes elementos:

- 1) Su legalización por autoridad competente en el lugar de origen;
- 2) Su autenticación por el Agente Consular Argentino;
- 3) La legalización del Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto; y
- 4) En su caso, la debida traducción.

B) El notario debe verificar con espíritu crítico, si de la sentencia resulta:

- 1) Que el Tribunal fue competente en el orden internacional;
- 2) Que la parte hubiere sido legalmente citada (como garantía del debido proceso);
- 3) Que el objeto sobre el que versare el juicio, fuere válido según nuestro derecho;
- 4) Que la sentencia no contenga disposiciones contrarias al orden público nacional;
- 5) Que haya pasado en autoridad de cosa juzgada en el territorio donde se pronunció.

C) Para la determinación de la competencia del Tribunal, deberá tenerse en cuenta la ley del domicilio conyugal.

En principio el notario, en su apreciación, deberá considerar por tal, el lugar donde los cónyuges han establecido de consuno su real y efectiva residencia, con ánimo de permanecer en él.

D) Cuando la sentencia extranjera de divorcio reúna los requisitos enunciados precedentemente, produce sus efectos en sede notarial y registral, sin necesidad de un juicio especial de conocimiento.

2º) Aspecto sustancial de sentencia de divorcio extranjera con relación a nuestro derecho y en particular con la función notarial:

A) La capacidad de los divorciados presenta los siguientes supuestos:

- 1) Bienes registrables adquiridos después de la disolución: para su ulterior disposición no se requiere el consentimiento conyugal del art. 1277 del Código Civil.

2) Será admisible la sentencia que disponga, además, la partición y adjudicación de bienes, cuando esté conforme a nuestro derecho interno y, en su caso, con los Tratados vigentes, en todo lo referente a derechos reales y legislación registral. Para la posterior disposición de los bienes registrables que se adjudiquen, no será necesario el consentimiento conyugal, excepto el supuesto previsto por el segundo párrafo del artículo 1277 del Código Civil.

3) Si como consecuencia de la sentencia, se efectúa la partición y adjudicación de los bienes por acto extrajudicial (sin homologación, otorgado en el extranjero, según el derecho vigente en el lugar de su celebración), será aplicable, por interpretación, el procedimiento previsto por los arts. 1211 y 3129 del Código Civil.

4) La inexistencia de partición judicial o extrajudicial, obligará al notario a exigir el consentimiento conyugal.

3º) Relaciones de la sentencia extranjera con la técnica documental notarial: Se estima prudente que en la escritura donde deba citarse una sentencia extranjera para indicar el estado civil del otorgante, el autorizante formule una relación circunstanciada de ella, y anexo al protocolo su testimonio o copia autenticada. A su vez, cuando de la sentencia resulte adjudicación de bienes, si aún no está registrado, será conveniente, además, su transcripción en la escritura, principalmente para darle matricidad y el debido cumplimiento al tracto abreviado registral (art. 16 ley 17.801).

4º) Declaración especial que se propone:

Para facilitar el ejercicio de la función notarial, la comisión recomienda que al tratarse este tema en el próximo congreso de la Unión Internacional del Notariado Latino, la Delegación Argentina proponga a los representantes de los países que la integran, recaben de las autoridades competentes, que de las copias que se expidan de las sentencias para su efecto probatorio extraterritorial resulte.

a) Forma de adquisición de la competencia por el tribunal en la esfera internacional;

b) transcripción literal:

1) de la resolución respectiva,

2) de las piezas que acrediten la citación de las partes y

3) la constancia de que ha adquirido autoridad de cosa juzgada.

Todo ello sin perjuicio de cualquier otra referencia que tienda al mismo fin.

**Tema IV. Sociedades comerciales. a) El empresario individual de responsabilidad limitada (La sociedad de un solo socio. Patrimonio de afectación). b) El levantamiento del velo de la personalidad jurídica en las sociedades comerciales. La teoría de la penetración.**

**SUBTEMA**

a) El empresario individual de responsabilidad limitada (La sociedad de un solo socio. Patrimonio de afectación).

**PONENCIA**

1º) Que es deber del notario, por la índole específica de su función, estar en contacto con la realidad cambiante de las modalidades de la vida socioeconómica y contribuir, en la medida de sus posibilidades, al dictado de las normas jurídicas que regulen esa misma realidad.

2º) Que la limitación de la responsabilidad individual reconoce un antiguo origen en nuestra legislación civil y comercial, con una evolución marcadamente favorable a la extensión de este principio.

3º) Que la ausencia de una reglamentación que admita la limitación de la responsabilidad del empresario individual, ha obligado a la adopción de fórmulas subsidiarias reñidas con el espíritu de nuestro ordenamiento positivo.

4º) Que esta realidad y la vocación de vigencia y legalidad que debe tener todo ordenamiento, requiere una respuesta afirmativa a la posibilidad y conveniencia de la limitación, incorporándola a nuestro derecho positivo.

5º) Que el notariado ha sido consecuente con la viabilidad de la incorporación de esta limitación de la responsabilidad a nuestro ordenamiento positivo, a través de congresos y jornadas de estudio e investigación.

6º) En consecuencia, la regulación que se dicte en esta materia deberá contener, entre otras, las siguientes bases normativas:

- a) Tener la suficiente autonomía, regulando con precisión y minuciosidad, todos los aspectos de la afectación.
- b) Proteger el desarrollo de una actividad civil o comercial que se realice con fines de lucro y en forma organizada y habitual.
- c) Exigir que el acto de afectación y sus modificaciones se constituyan por escritura pública como instrumento de máxima garantía y certidumbre.

- d) Determinar el tiempo y forma de hacer efectiva la afectación, fijando un adecuado sistema de valuación de los bienes que integren el aporte del capital afectado.
- e) Reglamentar su registración y establecer una debida publicidad.
- f) Prever las normas para la desafectación.

Por todo ello la XIV Jornada Notarial Argentina declara:

1º) Solicitar al Consejo Federal del Notariado Argentino, la recopilación, ordenamiento y publicidad de todo el material existente al respecto.

2º) Requerir del mismo Consejo el estudio de las normas de la futura legislación a dictarse, que contemple la incorporación en nuestro derecho, la limitación de la responsabilidad del empresario individual.

SUBTEMA b). El levantamiento del velo de la personalidad jurídica en las sociedades comerciales. La teoría de la penetración.

## PONENCIA

Considerando:

I) Que la desestimación de la personalidad jurídica en las sociedades comerciales es consecuencia de la necesidad del Estado contemporáneo de evitar que, utilizando la diferente personalidad de las personas colectivas, con la de sus integrantes, se tuvo al crearlas.

II) Que sin perjuicio de que la conveniencia de que las normas reguladoras del Instituto resulten de preceptos claros y específicos, se advierte la dificultad de lograrlo, por tratarse de un tema en el que las circunstancias de hecho concurrentes son decisivas, razón por la cual para algunos autores debe ser el poder jurisdiccional quien adopte la decisión que se estime pertinente cuando aparezcan en colisión los presupuestos fácticos con el mencionado ordenamiento jurídico.

III) Que los profesionales del Derecho deben tener conciencia que la existencia de una personalidad diferenciada, entre la sociedad y los socios, no genera una situación de objetiva impunidad aplicable a todos los casos.

IV) Que el notariado asiste con especial preocupación a la difusión de las doctrinas que con uno u otro enfoque conducen a la mencionada desestimación doctrinas que si bien tienen como fundamento inderogable la defensa del orden social pueden, eventualmente, conducir a la inestabilidad jurídica con sus perturbadoras consecuencias.

Se estima que:

- a) Es conveniente que se profundicen los estudios notariales sobre esta materia y se difundan ampliamente las principales concepciones doctrinarias y las aplicaciones jurisprudenciales.
- b) En su labor asesora el notario debe advertir a los requirentes, en los casos que lo estime oportuno, la existencia de esta problemática.

**Tema V. Representación de personas colectivas de derecho privado en negocios instrumentados en escritura pública: 1) Sociedades civiles; 2) Sociedades comerciales; 3) Sociedades irregulares; 4) Sociedades de hecho; 5) Asociaciones con personería jurídica; 6) Fundaciones; 7) Otros sujetos de derecho.**

La Comisión V presenta al Plenario el siguiente

**DESPACHO**

A los efectos de acreditar la representación en los negocios que deban instrumentarse en escritura pública, se requerirá:

**a) Para las sociedades civiles**

- 1) Escritura pública de constitución y, en su caso, las de modificación.
- 2) Escritura pública en que se designen los integrantes del órgano de representación diferenciado, cuando en el contrato se lo hubiere creado sin nominar sus miembros.
- 3) Escritura pública en que la totalidad o la mayoría de los socios, según el caso, presten conformidad al acto si éste hubiere sido prohibido en el contrato o si no fuere un acto ordinario de administración.

**b) Para las sociedades comerciales**

- 1) Para comprobar la existencia de la sociedad, el contrato constitutivo, sus modificaciones, reglamento en su caso, y su inscripción es el Registro Público de Comercio.
- 2) Estudiar la capacidad de la misma con relación al acto a otorgarse, teniendo en cuenta su tipo y objeto. Los actos notoriamente extraños al objeto social no pueden ejecutarse sin la previa modificación del contrato.
- 3) La documentación de la que surja la integración del órgano de administración.
- 4) En los casos en que la ley o el contrato diferencien el órgano de administración, la designación del representante social.
- 5) Si el órgano administrador fuere colegiado, el documento que exteriorice su

manifestación de voluntad de ejecutar el acto, salvo en el supuesto que éste sea un acto ordinario de mera administración, comprendido en el objeto de la sociedad.

6) Tratándose de actos en los que, por su naturaleza, la ley o el contrato exijan una manifestación de voluntad que exceda la competencia del órgano de administración, el documento que acredite la decisión adoptada por el órgano que correspondiere.

Con relación al requisito formal de inscripción que exige el art. 60 de la ley Nº 19550, es necesario para legitimar al representante de una sociedad comercial en el negocio jurídico.

Pendiente la inscripción, la representación puede ser ejercida por el reemplazado, sin que ello signifique privar al nuevo órgano administrador de su poder de decisión.

Fuera del ámbito notarial, las designaciones o cesaciones pueden ser opuestas a la sociedad por los terceros contratantes.

Reserva de la escribana Salomé Schaffel de Poliak:

1) La remisión que efectúa el art. 60 de la ley Nº 19.550 al art. 12 de dicho cuerpo legal determina que los terceros a quienes es inoponible la falta de inscripción de la designación del nuevo administrador o representante, son aquellos que contrataron de buena fe con el administrador aparente, esto es, el que ha cesado en sus funciones sin que se haya inscripto en el registro respectivo dicha cesación.

2) Es válida la contratación celebrada por el representante social, aunque la designación de éste se halle en trámite de inscripción en el Registro Público de Comercio. La omisión de registro de la calidad de representante no afecta al acto celebrado.

### **c) Para las asociaciones profesionales de trabajadores ley Nº 14.445**

El otorgamiento de personería gremial a una asociación profesional de trabajadores, comprende también el de la personalidad jurídica.

No obstante es legalmente posible la existencia de asociaciones profesionales que gocen únicamente de personalidad jurídica.

Cuando en un negocio instrumentado en escritura pública intervenga una asociación profesional de trabajadores, el notario requerirá:

1) Los estatutos aprobados por el Ministerio de Trabajo e inscriptos en el Registro que al efecto lleva la misma.

2) El acta de designación del órgano administrador.

3) El acta de decisión de este órgano respecto al negocio jurídico a instrumentar.

4) El notario comprobará si las actas han sido confeccionadas con los requisitos del decreto N° 4339/72.

**d) Para las fundaciones:**

1) La fundación es una persona jurídica que goza de plena capacidad conforme a los fines de su institución.

2) Si el acto jurídico a celebrar no apareciere claramente comprendido en el objeto, deberá determinarse su vinculación con éste por cualquiera de las siguientes pautas: Que sea accesorio del objeto o tenga por finalidad prepararlo o facilite su ejecución.

En estos casos la vinculación del acto con el objeto debe surgir en forma expresa de la deliberación que acuerde otorgarlo.

3) La representación se acreditará con:

a) El estatuto, aprobado por resolución de la autoridad administrativa de aplicación.

b) La constitución del órgano administrador, que es el Consejo de Administración.

c) Si el estatuto admitiere la delegación de facultades en un comité ejecutivo o en un delegado ejecutivo, las actas que así lo acrediten, redactadas con las formalidades de la ley N° 19.836.

d) La decisión de otorgar el acto que corresponde únicamente al Consejo de Administración o al comité ejecutivo en su caso.

Córdoba, 4 al 7 de septiembre de 1974

# XV JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

## TEMARIO

Tema I. Las excepciones a la regla *locus regit actum* en materia de disposiciones *mortis causa*, de sucesiones y de transmisión inmobiliaria.

Tema II. Evolución del derecho de familia en cuanto a la filiación y a las relaciones personales y patrimoniales entre cónyuges.

Tema III. Las garantías de los adquirentes de viviendas frente a los promotores y constructores.

Tema IV. La naturaleza de la función notarial.

Tema V. La conducción notarial. El dirigente notarial. Su formación y actividades. Adecuación a las exigencias del mundo moderno.

## PONENCIAS

**Tema I - Las excepciones a la regla *locus regit actum* en materia de disposiciones *mortis causa*, de sucesiones y de transmisión inmobiliaria.**

Despacho

La XV Jornada Notarial Argentina, con relación a la regla *locus regit actum* y sus excepciones,

DECLARA:

1º) La regla *locus regit actum* comprende cualquier tipo de forma o solemnidad,

dada la amplitud y claridad de los términos del artículo 12 y concordantes del Código Civil;

2º) Esta regla es imperativa y las partes sólo están autorizadas a utilizar otra forma que no sea la de la ley del lugar de la celebración, cuando nuestro ordenamiento así las faculta, como en el caso de las disposiciones de última voluntad (arts. 3636, 3638 y 3825 del Cód. Civil).

El inciso 4º del art. 14 del Cód. Civil no constituye una excepción a la regla. Dicha norma, de carácter excepcional y general, sólo es de aplicación cuando, de acuerdo a la ley del lugar de celebración, el acto está viciado de nulidad;

3º) Con respecto a la transmisión o constitución de derechos reales sobre inmuebles, los arts. 1211 y 3129 del Cód. Civil, importan una excepción de alcance limitado a la regla, ya que sólo exigen que medie instrumento público, pero el carácter de tal y sus solemnidades se rigen por la ley del lugar de su otorgamiento;

4º) En materia testamentaria, el artículo 3638 se refiere exclusivamente a los testamentos otorgados fuera de nuestro país, en razón de que, para los instrumentados en territorio de la República, rige el artículo 3634;

5º) Conforme a nuestra legislación, la publicidad de los actos jurídicos sujetos a ella, se rige por la ley de la situación de los bienes y, en este sentido, constituye una excepción a la regla *locus regit actum*.

## **Tema II. Evolución del derecho de familia en cuanto a la filiación y a las relaciones personales y patrimoniales entre cónyuges.**

Despacho en común

### **I. EVOLUCIÓN DEL DERECHO DE FAMILIA EN CUANTO A FILIACIÓN**

No sólo la legislación, sino también las costumbres, han evolucionado en la Argentina hacia una igualdad jurídica de los diversos tipos de filiación, tendiente a hacer desaparecer toda diferencia de trato ostensible y oficial de los hijos, quedando ellos, frente al Estado y a los terceros, en un mismo plano.

Tal evolución, basada en el principio del respeto a la dignidad humana, no ha afectado a la institución matrimonial ni a la familiar, de tal suerte que la equiparación de las diversas filiaciones tiene como límite la protección de esas instituciones.

La ley argentina ha receptado también el instituto de la adopción, hasta su modalidad actual de adopción plena.

## II. EVOLUCIÓN DEL DERECHO DE FAMILIA EN CUANTO A LAS RELACIONES PERSONALES ENTRE CÓNYUGES

Nuestro siglo asiste a la constante promoción social de la mujer, incluso la casada. La consecuencia ha sido la evolución de la legislación hacia la igualdad jurídica de los cónyuges. Subsisten sin embargo diferencias, tal como en el caso de la fijación del domicilio conyugal, cuanto en el de la patria potestad. Quizás debamos entonces mejor hablar de una complementación antes que de una igualdad entre cónyuges, co-responsables ambos, en igualdad, del destino y del grupo familiar.

## III. EVOLUCIÓN DEL DERECHO DE FAMILIA EN CUANTO A LAS RELACIONES PATRIMONIALES ENTRE CÓNYUGES

Tal evolución se ha reflejado no sólo en el plano de las relaciones personales entre los cónyuges, sino también en las patrimoniales. El régimen de la administración de la sociedad conyugal ha sufrido modificaciones a partir de la estructura ideada por Vélez, pasando por la ley 11.357, hasta llegar al decreto-ley 17.711.

En toda esa evolución se refleja nitidamente ese progreso de la situación social de la mujer, lo que es sin duda loable, puesto que iguales son la dignidad y la responsabilidad del hombre y de la mujer.

Cabe señalar sin embargo, que en ese proceso se ha oscurecido en el campo doctrinario y jurisprudencial, la interpretación de la norma en materia de sociedad conyugal. Ello hace necesario la realización de estudios en los que el notariado no debe estar ausente, además del dictado de las leyes consecuentes para lograr una armónica y coherente estructura del régimen de la administración de los bienes del matrimonio.

## IV. CONSENTIMIENTO Y TRANSMISIÓN DE ACCIONES NOMINATIVAS NO ENDOSABLES

Considerando:

a) Que la ley de circulación de las acciones nominativas no endosables, está dada, conforme a la legislación sustantiva vigente, por la notificación al ente emisor e inscripción en los libros que éste debe llevar.

b) Que dicha anotación tiene efectos constitutivos respecto de la legitimación, pero no para la transferencia de las acciones, toda vez que reviste el carácter de accesoria del negocio jurídico de transmisión del título y es posterior al mismo, sin integrarlo.

c) Que el libro en el cual se anotarán la titularidad, transferencia y eventuales gravámenes que pudieran afectar a las acciones, si bien impuesto legalmente, no

reúne los caracteres de público, general ni único, por cuanto no hay delegación expresa del Estado de tal función legitimante ni publicita a todas las acciones nominativas no endosables, sino que cada sociedad lleva un libro al efecto.

d) Que la anotación en dicho libro sólo hace a la legitimación e individualización del titular de acciones, con finalidades ajenas a la celeridad en la circulación y transmisión de derechos con el máximo de seguridad y simplicidad que exige el desenvolvimiento de las relaciones jurídicas negociales en el mundo moderno.

Por ello, la Comisión concluye:

Es innecesario el asentimiento conyugal que requiere el artículo 1277 del Código Civil, para la enajenación de las acciones nominativas no endosables.

## V. ASENTIMIENTO GENERAL ANTICIPADO

Despacho de la mayoría

El asentimiento general anticipado tiene plena eficacia jurídica porque:

- 1) No existe norma legal alguna que lo prohíba (art. 19 Constitución Nacional).
- 2) No implica abuso del derecho, en virtud de que no contraría los fines que tuvo en mira la ley al crear el requisito del consentimiento, que es la protección del patrimonio de la sociedad conyugal mediante el arbitrio de brindar a un cónyuge la posibilidad de ejercer un control sobre determinados actos patrimoniales del otro, y no el de obligarlo a hacerlo.
- 3) La ley puede prever que en algunas circunstancias, y si así lo estima conveniente a sus intereses, un cónyuge fiscalice la actividad patrimonial del otro, pero no debe forzarlo a ello porque significaría imponer legalmente la desconfianza entre los cónyuges, debilitando así uno de los pilares fundamentales del matrimonio.
- 4) Si el requisito del asentimiento hubiera sido impuesto con la intención de proteger principalmente los intereses de la familia y mediatamente los de la sociedad conyugal, los hijos tendrían derecho a impedir la ejecución de un acto perjudicial a los intereses familiares al ser ejecutado por uno de sus padres, aun con el consentimiento del otro.
- 5) Si la ley atribuye al cónyuge consentidor la suficiente aptitud para evaluar la conveniencia o inconveniencia de un acto jurídico que pretenda ejecutar el otro, no puede negársela para valorar con qué amplitud y en qué medida puede hacer

uso del derecho de fiscalización que la ley le otorga. Ello así, pues si estima inconveniente expresar su consentimiento general y anticipado, le basta con no darlo; y si lo dio, con revocarlo.

6) La exigencia del asentimiento específico para cada acto no impide la posibilidad de que el cónyuge disponente pueda defraudar al otro si ésta es su intención, ya que una vez ejecutado el negocio, la contraprestación permanece íntegramente en su poder y nada obsta a que disponga de ella según su exclusivo arbitrio si no se trata de alguno de los bienes comprendidos en el artículo 1277, como lo es el dinero, según así lo corrobora la actual jurisprudencia.

7) Si por hipótesis se considerare de orden público el requisito del asentimiento, aquél se referiría siempre a la necesidad de su manifestación, pero no a la extensión con que se preste.

8) Si se estima que implica una renuncia de derechos, por imperio del artículo 19 del Código Civil, es válido en todos los casos excepto para los actos de disposición del inmueble de carácter propio en que esté radicado el hogar conyugal, si existen hijos menores o incapaces.

9) Todos los argumentos esgrimidos para impugnar la validez del asentimiento general anticipado llevarían a concluir que también son inválidos los poderes generales de disposición referidos por personas casadas a sus cónyuges, que están regidos por las mismas reglas. No considerándose así, mediante poderes generales recíprocos y actos conjuntos de disposición, se burlarían los fines del instituto sin que por ello se reconociera la existencia del abuso del derecho ni de las demás objeciones formuladas.

10) Es incomprensible que un cónyuge pueda conferir a otro un poder general para que disponga de sus bienes propios y de los gananciales cuya administración le compete, y no pueda en cambio, anticipar su asentimiento, también general, para que el otro esposo pueda disponer de los bienes que la ley pone bajo su administración. Resultaría así que la ley reconocería mayor trascendencia a la prestación del asentimiento que al negocio dispositivo.

11) Conforme a lo dispuesto por los artículos 18, 953 y 1037 del Código Civil, no está afectado por el vicio de nulidad. En el supuesto de considerarse que es nulo esta nulidad sería relativa.

Despacho de la minoría.

La Delegación del Colegio de Escribanos de Córdoba, con relación a la posibilidad de otorgar un consentimiento general y anticipado en los casos previstos en el artículo 1277 del Código Civil, y por los fundamentos que dará el señor miembro informante, aconseja al plenario de estas Jornadas lo siguiente:

Declarar que el asentimiento matrimonial a que se refiere el artículo 1277 tiene que ser otorgado en forma específica para cada acto de disposición o gravamen, o para un conjunto determinado de actos, pero no puede otorgarse de manera genérica, a priori y por anticipado en forma tal que abarque todos los supuestos comprendidos en el artículo 1277 del Código Civil.

El despacho en común fue aprobado por unanimidad. Con respecto a la disidencia parcial relativa al asentimiento general anticipado, votaron por el despacho de la mayoría las delegaciones de Entre Ríos, Santa Fe, Río Negro, Santiago del Estero, Capital Federal, Buenos Aires, Mendoza, La Rioja, San Juan y Tucumán (total 10 votos), y por el de la minoría, las delegaciones de Córdoba y Misiones (total 2 votos).

### **Tema III. Las garantías de los adquirentes de viviendas frente a los promotores y constructores.**

Despacho

Considerando:

I. Que la escritura pública es el único medio jurídico que protege al adquirente en forma total y definitiva.

II. Que pueden plantearse dos situaciones:

- a) Que la escritura pública esté en condiciones jurídicas de otorgarse inmediatamente, pero por requisitos administrativos se vean dilatados, y
- b) Que la escritura pública no esté en condiciones jurídicas de otorgarse de inmediato.

Para el primer supuesto, las soluciones deben surgir de la Administración Pública, eliminando las trabas burocráticas que inciden en la contratación privada, provocando una desprotección que afecta a la comunidad y al propio Estado.

Para el otro supuesto, señalamos que pese a la constante preocupación de juristas, legisladores e instituciones profesionales, el desamparo jurídico de los compradores hasta el momento de la escritura no ha sido subsanado.

III. Que la situación prevista en el último supuesto, se debe a que las normas legales han sido prácticamente ignoradas, como sucede con los decretos-leyes 19.724 y 20.276, aplicados sólo en contados casos.

IV. Que la anotación registral de los boletos de compraventa ha demostrado no ser la solución integral adecuada, pudiéndosele hacer, entre otras cosas, las siguientes observaciones:

- a) Falta de defensa de los compradores.
- b) Obliga al vendedor a recurrir judicialmente para obtener la rescisión.
- c) Omisión de un plazo de caducidad de la anotación.
- d) Y en general, la ineficacia de los mecanismos legales para proveer al cumplimiento de su objeto.

V. Que en nuestro derecho positivo existen ciertas figuras idóneas para preservar los derechos de los adquirentes, pero no son lo suficientemente amplias para contemplar disímiles situaciones.

VI. Que como se ha expresado: “El notario, ante los cambios estructurales y de todo tipo de la sociedad en que tiene que vivir, debe responder como un hombre de su época”.

Por ello,

La XV Jornada Notarial Argentina

DECLARA:

A) Que sin perjuicio del análisis de otros sistemas surgen como idóneos para configurar una efectiva protección de los adquirentes, los siguientes:

- 1) Sociedad civil.
- 2) Legajo notarial.
- 3) Derecho real de condominio complementado con obligaciones contractuales.
- 4) Seguro y aval bancario.

B) Que es conveniente que existan varios institutos, quedando para los contratantes la elección obligatoria de uno de ellos, pues no es suficiente la legislación de una sola modalidad para cumplir el fin socioeconómico perseguido.

C) Que las futuras legislaciones deben contemplar la forma más rápida de exclusión del adquirente moroso, para hacer realmente efectiva la aplicación de los sistemas propuestos.

D) Que el notariado argentino ha dado amplias pruebas de su versación en la materia, por cuya razón reitera ante los poderes públicos su incondicional ofrecimiento para colaborar en la modificación y creación de una legislación acorde con la realidad del país, con un sistema ágil que procure el cumplimiento de las obligaciones recíprocas, ya que no puede haber adquirentes si no hay interesados en realizar la construcción de edificios y promover sus ventas.

#### RECOMIENDA:

Que el Consejo Federal del Notariado Argentino forme una comisión que estudie la adecuación, complementación y ordenamiento de las soluciones propuestas, posibilitando su factibilidad con la realidad negocial.

#### **Tema IV. La naturaleza de la función notarial.**

Considerando:

Lo resuelto en el Primer Congreso Notarial Argentino celebrado en la ciudad de Buenos Aires en 1917; en la III Jornada Notarial de Mendoza en 1946; en el I Congreso Internacional del Notariado Latino celebrado en Buenos Aires en 1948; en el I Encuentro Internacional del Notariado Americano en Asunción del Paraguay en 1965; en el IV Encuentro Internacional del Notariado Americano realizado en Bogotá en 1968; en el X Congreso Internacional del Notariado Latino llevado a cabo en Montevideo en 1969, y ratificando las conclusiones del I Congreso de Derecho Notarial cuyo evento tuvo lugar en la ciudad de Córdoba en 1971, la Comisión hace suya la declaración emitida en esa oportunidad cuando dice: “El escribano es un profesional de derecho encargado de una función pública de carácter jurídico y social. Como profesional de derecho asesora a quienes se lo requieren, respecto de los actos que deben otorgar, para que se concreten los fines lícitos cuyo cumplimiento persiguen. En ejercicio de la función pública jurídica, cumple la misión de configurar el instrumento y autenticar los hechos y las declaraciones de los otorgantes, así como legitimar y legalizar los actos que en su consecuencia se celebren”.

En ejercicio de la función pública social, cumple con la necesidad de receptor, a los efectos de su exteriorización, los derechos privados en la normalidad.

#### TEMA: LIBRE EJERCICIO PROFESIONAL

Considerando:

1) Que la naturaleza de dicha función como atributo delegado por el Estado, confiere

a éste la facultad de reglar los requisitos y calidades que debe reunir aquel que aspira a acceder al pleno ejercicio de dicha función.

2) Que el título de escribano o notario otorgado por las Universidades, sólo constituye uno de los elementos habilitantes para el acceso a la función notarial.

3) Que la limitación al número de registros, complementada con otros requisitos legales posibilita un más eficaz control de la actividad notarial, en sus aspectos disciplinarios, jurídicos, fiscales, etc., contribuyendo a fortalecer el ejercicio integral de la fe pública derivada de la potestad soberana del Estado.

4) Que el régimen de incompatibilidades e inhabilidades que el notario debe observar, impone posibilitarle, mediante la limitación del número de registros, un adecuado arancel y un eficaz régimen previsional; condiciones dignas de vida que hagan factible la total dedicación a su función.

5) Que las experiencias recogidas en las jurisdicciones en que se implantó el libre ejercicio profesional, han demostrado la inconveniencia de un sistema que socava las bases mismas de nuestra institución, redundando en una alarmante disminución de la calidad y eficacia del trabajo notarial; un consecuente incremento del proletariado notarial, que trajo aparejado la dedicación del escribano a otras actividades paralelas, en contravención al régimen expresado en el punto anterior, en desmedro de la atención y permanente capacitación para el ejercicio de la función, desnaturalizándose la misma y restando certeza y seguridad a los actos y negocios jurídicos.

6) Que el sistema notarial, adecuado a la realidad presente, debe contemplar el permanente acceso a tal función, de los aspirantes a ejercerla, en forma orgánica y respetando lo anteriormente expuesto.

7) Que el Estado debe amparar ese acceso permanente a la función, respetando y ampliando el ámbito de la competencia profesional y fedante.

Por ello, la Comisión IV de la XV Jornada Notarial Argentina:

**ACONSEJA:**

I. Que debe mantenerse el sistema de limitación de registros, de acuerdo:

1º) A la densidad de la población;

2º) A la cantidad y calidad del tráfico escriturario;

3º) A la capacidad económica de la respectiva demarcación, en relación con su incidencia en la actividad notarial.

II. Que debe implementarse un sistema de jubilación obligatoria en términos adecuados y decorosos, que permita el constante ingreso a la función y recomendarse a los respectivos Colegios implantar, mantener y acrecentar un régimen asistencial y de previsión social.

III. Intensificar las gestiones para lograr en todas las Universidades, que el título que otorguen exija la aprobación de la totalidad de las disciplinas de la carrera de abogacía, con más la especialización notarial.

IV. Sostener que para el acceso al ejercicio de la función notarial, se exija además del título universitario, el concurso de oposición y antecedentes para proveer los registros vacantes (con la reserva de Córdoba en cuanto a la oposición); y el cumplimiento de los otros requisitos que se establezcan en cada demarcación.

V. Propugnar el mantenimiento de la competencia en razón de la materia y solicitar del Consejo Federal del Notariado Argentino realice las gestiones ante los Poderes Públicos, conducentes a un incremento de la misma.

## **Tema V. La conducción notarial. El dirigente notarial. Su formación y actividades. Adecuación a las exigencias del mundo moderno.**

Despacho de la mayoría

CONSIDERANDO:

a) Que ha quedado perfectamente determinado que los Colegios Notariales son organizaciones intermedias sectoriales que integran el Estado moderno y que son reconocidos como sujetos de relaciones jurídico-políticas;

b) Que la conducción notarial está centrada en órganos colegiados, los cuales expresan por una parte los intereses del Estado en todo aquello que reviste el carácter de delegación de ciertas funciones, y por la otra, responde a los intereses concretos del grupo sectorial que representan;

c) Que se ha establecido claramente la diferencia entre la organización como cuerpo y la función que cumplen todos sus integrantes;

d) Que la función de conducción responde a la voluntad de la institución conducida y debe procurar y tener por objetivos el alcance y cumplimiento de los fines de la misma;

e) Que conforme a lo antes expresado, los integrantes de los órganos de conducción adquieren el carácter de dirigentes;

f) Que la facultad de designar a sus dirigentes está en forma exclusiva reservada a los propios integrantes de la organización;

g) Que frente a la problemática del mundo moderno el dirigente notarial también debe estar capacitado, en las actuales técnicas de conducción, por la proyección que sus actividades tienen en el contexto social.

Por lo expuesto se propone al plenario de la XV Jornada Notarial Argentina la siguiente

#### PONENCIA:

1º) Que la integración de los cuerpos colegiados de conducción notarial, debe hacerse como hasta el presente, en forma democrática, es decir, que todos los miembros de la institución gocen de iguales derechos a elegir y ser elegidos.

2º) Que el dirigente notarial debe sumar a las condiciones sobresalientes tradicionalmente exigidas (idoneidad, probidad, conducta, vocación de servicio, etc.), aquellas que lo habiliten para dar respuestas adecuadas a las exigencias del mundo moderno.

3º) Que corresponde a los Colegios Notariales implementar los medios necesarios a fin de capacitar técnicamente a sus dirigentes, teniendo en consideración las actividades propias de la naturaleza de su función.

4º) Que las actividades del dirigente notarial, que se proyectan sobre la sociedad que integra, además de rescatar la real dimensión y valor de la institución, deben hacer trascender la posición de ésta frente a los problemas que se plantean en los distintos órdenes de la realidad social con implicancias en la vida del notariado.

5º) Que, por último, se advierte la necesidad de que el presente tema se continúe tratando y desarrollando en los próximos encuentros notariales.

Despacho de la minoría

**PONENCIA:**

Atento a lo expuesto en el trabajo presentado por la Delegación de la Provincia de Santa Fe (2ª Circunscripción) y a la discusión generada en el seno de esta Comisión, se ha arribado a las siguientes conclusiones:

1) Que el análisis de la conducción notarial exige previamente:

- a) Definir la naturaleza jurídica política de nuestras organizaciones;
- b) Determinar claramente sus fines;
- c) Establecer el tipo de estructura organizativa más apta para alcanzar esos fines.

2) Que en cuanto a su naturaleza, nuestras organizaciones se reconocen como entidades intermedias o sectoriales, de carácter normativo social, conformando en tal sentido, una moderna categoría de sujetos de relaciones jurídica políticas que cuenta con amplio reconocimiento en el derecho positivo argentino.

3) Es indispensable distinguir claramente el concepto de “función notarial” del de “organización notarial”. Porque, mientras a través de la primera se establece un vínculo directo con el Estado (que nos delega el ejercicio de algunas de sus potestades fundamentales), nuestras organizaciones institucionales (Colegios) deben mantener y defender indeclinablemente su autonomía, que como la de todos los cuerpos intermedios, tiene expresa consagración en nuestro derecho positivo.

4) Que en cuanto a los fines, nuestras organizaciones son típicas instituciones con pluralidad de fines, existiendo una perfecta correlación entre los fines estatuidos y los reales, contando con órganos formales reconocidos y especificados para establecer los fines y para modificarlos.

5) Que es sustancial distinguir los fines de la organización de los objetivos de la conducción, determinando estos últimos, en base a los criterios de jerarquía y temporalidad.

6) Con relación a la estructura organizativa, quedó señalada la necesidad de su permanente adecuación, frente al fenómeno de la sucesión y multiplicación de funciones nuevas y de mayor complejidad que determinan una expansión o ampliación de los fines institucionales. Se fijaron los conceptos de eficacia y

eficiencia como pautas de medición aplicables para verificar la adecuación entre la estructura y los fines. Se remarcó, asimismo, la importancia de distinguir la estructura formal de la informal, integrando ambas en un enfoque organizativo, cuyos caracteres deben ser:

- a) Dinámico y flexible.
- b) Racional y técnico.
- c) Perfectible, no constituyendo un fin en sí mismo (destacando el peligro de la sobre organización).
- d) Continuidad y coherencia en la acción.
- e) Sistemático, formando un conjunto ordenado, estructurado y coordinado de procedimientos y normas.
- f) Sostener el principio de jerarquía y el principio de excepción.

7) En cuanto al dirigente notarial, quedó entendido que por la naturaleza normativa de nuestras organizaciones, debe procederse a través de varios procesos de selección y mediante una elección democrática, a ubicar en los cargos directivos a aquellos individuos cuyas cualidades personales les permitan combinar el poder normativo de su posición (oficial) con el poder personal (informal), producto de su prestigio y capacidad de persuasión, de manera tal que se configure un líder formal de tipo democrático.

8) Quedó establecido que la jefatura formal debe estar sustancialmente dirigida a las actividades expresivas y mínimamente encauzada a las actividades instrumentales. Es preciso establecer también la naturaleza del poder que ejerce la conducción (coercitiva, utilitaria o normativa) y si los combinan, en qué grado emplea cada uno.

9) Se estableció que todo análisis de la conducción debe remarcar los conceptos de responsabilidad, descentralización y delegación; su naturaleza y alcance.

10) En igual sentido se señaló la necesidad de que todo dirigente advierta la importancia que tiene la motivación como ingrediente natural de todo sistema de organización. La intensidad de la motivación determinará los niveles de participación y éstos, a su vez, generarán actitudes de compromisos que estimula la gratificación efectiva.

La eficacia de una organización está directamente proporcionada al nivel de participación y compromisos de sus miembros.

11) Idéntica importancia se asignó, en el destino de la institución, al establecimiento de un racional sistema de información y de comunicaciones sociales y administrativas. En tal sentido deben coordinarse planes coyunturales y permanentes de comunicación interna y externa en sus tres niveles fundamentales de relación: individual, intermedia y masiva, teniendo en cuenta las necesidades de la institución y las características del medio social al que se intenta llegar.

12) Se estableció que la conducción notarial debe conformar un correcto sistema de toma de decisiones. Para ello debe observar los siguientes requisitos:

- a) Contar con adecuadas redes de información y comunicación, internas y externas, y
- b) evitar las superposiciones (sociométricas, funcionales y de poder), que dislocan el proceso y hacen a la pérdida de tiempo, fuerza y energía, restándole eficacia a la decisión.

13) Para cumplir con uno de los objetivos prioritarios de la conducción notarial, como es corregir la imagen distorsionada que del notariado tienen algunos sectores de la comunidad, se propone el aprovechamiento de técnicas elaboradas por la moderna teoría de la Organización conocida generalmente con el nombre de “relaciones públicas”.

Es necesario instrumentar una política de carácter directivo, permanente y organizada, tendiente a obtener la comprensión, la adhesión, el concurso y el apoyo de todos los sectores sociales significativos de la comunidad. En esta política de proyección externa se hace preciso establecer niveles de actuación. En primer lugar, con los poderes públicos, buscando esencialmente el establecimiento de políticas concertadas. Con los demás Colegios o asociaciones profesionales, fijando pautas organizativas, para la defensa y promoción de los intereses comunes. Con las organizaciones intermedias, sectoriales y fuerzas políticas, estableciendo principios de colaboración para una mejor contribución a los grandes objetivos sociales de la comunidad toda.

14) Se estableció la conveniencia de desarrollar esta problemática de la conducción y su aplicación en favor del perfeccionamiento y desarrollo de los Colegios Notariales, señalando la necesidad por parte de éstos de crear o impulsar institutos o cursos de formación y capacitación de dirigentes. Esto no significa “fabricar dirigentes” y mucho menos crear un tecnócrata o sustituir la elección democrática de los mismos. Al contrario, significa brindar a quien se sienta motivado a participar de la conducción notarial, una serie de instrumentos de análisis y acción y ciertos criterios

organizativos que le signifiquen condiciones más favorables para ejercer una conducción racional y técnica, alejándolo del espontaneísmo y la improvisación y permitiéndole una mejor realización al servicio del notariado y de la comunidad.

15) Por último, se advirtió la necesidad de que el presente tema se continúe tratando y desarrollando en los próximos encuentros notariales.

Votaron por el despacho de la mayoría las delegaciones de Entre Ríos, Capital Federal, Buenos Aires, Misiones y Córdoba (total 5 votos) y por el despacho de la minoría las delegaciones de Santa Fe, Río Negro, Mendoza, La Rioja, San Juan y Tucumán (total 6 votos).



Mendoza, 14 al 17 de agosto de 1976

# XVI JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

## TEMARIO

Tema I. Donación de inmuebles. Concepto. Clases. Acciones de colación y reducción. Donaciones inoficiosas. Validez del título proveniente de donación.

Tema II. Cesión y renuncia de derechos hereditarios. Concepto. Sujetos que pueden realizarlas. Formas de los actos. Efectos.

Tema III. Análisis y perfeccionamiento de las formas societarias para la explotación agropecuaria en el derecho positivo argentino.

Tema IV. Penetración en los países organizados según el sistema latino por normas extraídas e inspiradas en el derecho estadounidense en materia de transmisión y constitución de derechos reales. Estudio comparativo y crítico del sistema estadounidense.

## DESPACHOS

**Tema I. Donación de inmuebles. Concepto. Clases. Acciones de colación y reducción. Donaciones inoficiosas. Validez del título proveniente de donación.**

La primera Comisión de la XVI Jornada Notarial Argentina eleva al Plenario el siguiente

## **I. Artículo 3604:**

1º- Sólo se incluyen en la normativa del artículo los negocios ostensiblemente onerosos, con cargo de renta vitalicia o reserva de usufructo.

2º- La imputación dispuesta por la norma no opera de pleno derecho, sino a la petición de parte legitimada (coheredero forzoso que no haya “consentido” en la enajenación).

3º- El “consentimiento” a que se refiere el artículo consiste en una declaración del coheredero:

- a) Para algunos, “de ciencia” (que le consta la onerosidad del negocio);
- b) Para otros, de “asentimiento” (conformidad con el negocio ajeno).

4º- El coheredero que ha “consentido” no puede intentar la acción prevista en el precepto. Ello no obsta al ejercicio de las que puedan corresponder por los vicios de que adoleciera su propia declaración o el negocio mismo.

5º- Sin perjuicio de lo expuesto, se reconoce que en ciertas hipótesis la aplicación estricta del principio señalado (imputación legal) puede conducir a soluciones disvalidas (por ejemplo, permuta con reserva de usufructo). Ante ello, sólo los tribunales podrán excepcionar el caso de la preceptiva analizada.

## **II. Acciones de colación y reducción:**

a) Criterios de distinción: Ambas acciones en punto a una diversa finalidad:

- Acción de colación, mantener la igualdad entre los coherederos;
- Acción de reducción, preservar la acción legítima. De ello se deduce que el orden público sólo está interesado en la acción de reducción, que por tanto, no puede ser objeto de dispensa ni es renunciable;

b) Acción de colación: Tiene como destinatarios a los coherederos; es de carácter personal y obliga a la restitución de valores (calculados al momento de la apertura de la sucesión).

c) Acción de reducción: Puede intentarse tanto contra terceros extraños, cuanto contra coherederos.

En cuanto al carácter, se sustentaron las siguientes posiciones:

- a) Mayoría: Tiene carácter PERSONAL en todos los supuestos.

- b) Minoría: Siempre es de carácter REAL.
- c) En una tercera opinión, con relación a coherederos es PERSONAL, respecto de terceros es REAL.

Atento al carácter altamente controvertido del Tema, es anhelo del Notariado Argentino, que una futura reforma legislativa defina la cuestión.

**III. El padre donante puede aceptar la donación que hace a su hijo menor de edad -en representación del donatario-, porque al no haber divergencia de intereses entre las partes, no son de aplicación los arts. 61, 279 y 397, inc. 1° del Cód. Civil.**

No fue motivo de tratamiento este caso de autocontrato cuando el bien objeto de la donación estuviere hipotecado.

ANEXO:

**I. Posición mayoritaria:**

La acción de reducción es siempre personal porque:

1) El término “reivindicación” del art. 3955 no puede ser interpretado literalmente en razón de:

a) Concepto: la acción reivindicatoria es la que compete al titular de dominio que ha perdido la posesión de la cosa y se ejerce contra el poseedor de ella. Curiosamente la “reivindicación” del art. 3955 no sólo no se ejerce por el titular de dominio, sino justamente contra él.

b) Procedencia de la acción de reivindicación: el Código Civil enumera taxativamente los casos en que procede la acción de reivindicación, en los artículos 2777 al 2779. En ninguno de ellos se menciona la acción de reducción.

c) Operativa: no basta la mención de la existencia de una acción para que ésta tenga vida jurídica, sino que del cuerpo normativo debe surgir su regulación. Entre otras carencias, es de hacer notar que esta pretendida “reivindicación” constituiría una excepción a la regla que determina que la reivindicación es imprescriptible, dado que el propio artículo hace referencia al momento en que comienza a correr la prescripción. Pero, al no fijar el término de la misma, crea una laguna imposible de llenar. Esta imprevisión sólo puede ser salvada si se interpreta que el término de la prescripción está dado por el art. 4023 relativo a las acciones personales y que la acción de reducción tendría el carácter de una acción personal que aparejaría efectos reales en virtud de ser las transmisiones de dominio que tengan causa

en donaciones, entendidas como sujetas a condición resolutoria implícita. Esta posición carece de sustento porque en nuestra ley civil, no hay acciones mixtas, ni condiciones resolutorias implícitas, ni tampoco a diferencia del Código Civil francés se establece que la transmisión de dominio proveniente de donación esté sujeta a tal condición (doctrina del art. 3516 y notas de los arts. 3477, 4023 y 2663).

2) Concordancias con el resto del cuerpo normativo:

a) Art. 3538: En virtud de esta norma el legitimario puede en la partición por donación dejar firme la misma por una confirmación, manteniendo empero, la acción de reducción. Si ésta tuviere carácter real pareciera un contrasentido que por un lado se le facultare a ratificar la validez del acto y por el otro producir por medio de la reivindicación su invalidación.

b) Arts. 3600 al 3602: De la literalidad de los mismos surge con nitidez que hacen referencia a la reducción “a los términos debidos” y al “complemento” de la legítima; ello induce a pensar que el sentido de estas normas apunta más al “valor” de las cosas que a las cosas mismas.

c) Art. 1832, inc. 2: Este artículo establece que la reducción sólo puede ser demandada cuando las donaciones fueren gratuitas, y no cuando fueren remuneratorias o con cargo, salvo en la parte que fueren gratuitas.

Si la reducción debe hacerse mediante la restitución en especie, no se observa cómo podría en este caso reivindicarse parcialmente.

3) El Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe, integrante de la mayoría, interpreta que aun cuando la palabra “reivindicación” en el artículo 3955 fuera interpretada literalmente, no deviene de la inoficiosidad de la donación, sino de otras causas que la afectan (incumplimiento de los cargos, uso del derecho de reversión, etc.), provocando una retrocesión del dominio a los herederos legitimarios del donante, quienes a su vez tienen la acción personal de reducción completamente independiente de aquélla, originada en la inoficiosidad de la donación. Fundan el razonamiento en que a tenor del artículo no resulta que la acción de reivindicación se origine en la reducción, o se identifique con ella, porque el término “comprendidos” que utiliza se refiere a los inmuebles objeto de la donación, y no a la acción de reivindicación, tal como se podría inferir si hubiere utilizado el vocablo “comprendida”, luego de una coma. Consecuentemente la acción de reducción tiene carácter personal y no es reipersecutoria sobre la cosa. Por lo tanto son perfectos los títulos que tengan origen en donaciones, sean a herederos forzosos o a terceros, aun cuando fueren inoficiosas.

Todo ello, sin perjuicio de la acción que por reclamo del valor en que se ha visto menguada su legítima le cabe al heredero forzoso contra el donatario, sus sucesores universales y los singulares de mala fe.

## **II. Posición minoritaria (I)**

Conforme a lo establecido por los arts. 3601 y 3602 del Cód. Civil, las disposiciones testamentarias que mengüen la legítima de los herederos forzosos, se reducirán a solicitud de éstos; y para determinar aquélla, se atenderá al valor de los bienes quedados, al que se agregará el que tenían las donaciones, aplicando las normas del art. 3477 del Código Civil en el que se determina la forma de computar los referidos valores.

El codificador se apartó así del sistema francés, siguiendo el proyecto Goyena. No interesa, pues, las cosas mismas, sino los valores. De este principio deriva que la acción tenga carácter personal. Por otra parte, del art. 3476 del Código Civil, que establece que “las donaciones hechas a un heredero forzoso sólo importan un anticipo de su porción hereditaria”, se desprende que el donante no hace más que entregar hoy, gratuitamente a su heredero, lo que tarde o temprano será de él. Toma posesión anticipada de un bien que luego le puede corresponder, haciendo de esta manera una distinción con las donaciones a terceros, en los que el bien sale definitivamente del futuro acervo hereditario. En cambio, en el art. 3955 del Código Civil, con relación a las donaciones a terceros, el codificador, siguiendo el sistema francés, regula una acción de reivindicación contra los terceros adquirentes de inmuebles comprendidos en una donación sujeta a reducción. Establece así una acción REAL.

Sirven de fundamento a esta posición:

- 1) Que la norma citada constituye una excepción al régimen establecido para los herederos forzosos, por estar destinada exclusivamente a los terceros.
- 2) Que dicha excepción pretende resguardar el patrimonio familiar a través de la tutela de la legítima.
- 3) Que la reivindicación está establecida expresamente por el art. 3955 del Cód. Civil, lo cual basta para reconocer la existencia de la acción, la que no requiere regulación especial, dado que todo derecho goza de su correlativa acción.
- 4) Que la celeridad del tráfico inmobiliario en modo alguno puede anteponerse a la seguridad de los respectivos negocios jurídicos.

5) Que no obstante reconocer los inconvenientes que toda acción reipersecutoria conlleva, debe tenerse presente que la jurisprudencia se ha pronunciado en el sentido de que cuando la donación es hecha a un extraño, hay acción REAL, y por tanto es prudente atenerse a ella mientras no cambie, o por vía legislativa se resuelvan claramente, en uno u otro sentido, los referidos inconvenientes. (Cámaras Civiles de Apelaciones en pleno de la Cap. Fed.; autos “Escary c/Pietranera”, J. A., t. 5, pág. 1. Sup. Corte Tucumán; J. A., t. 67, pág. 592).

### **III. Posición minoritaria (II)**

Carácter REAL en ambos supuestos:

- 1) El carácter real de la acción de reducción se colige del artículo 3955 del Cód. Civil.
- 2) Tal calidad no se excepciona en caso de intentarse contra coherederos por las siguientes razones:
  - a) La citada norma no distingue.
  - b) Tampoco lo hacen los arts. 1881 y 3601, y
  - c) Acorde al art. 3536 (partición por el causante), similar efecto posee la acción de rescisión.

## **Tema II. Cesión y renuncia de derechos hereditarios. Concepto. Sujetos que pueden realizarlas. Formas de los actos. Efectos.**

Primera Parte: Cesión

1º) La cesión de derechos hereditarios es un contrato mediante el cual un sujeto legitimado transfiere a otra persona total o parcialmente la única salida que se origina en el instante del fallecimiento del causante.

2º) El sujeto activo legitimado para celebrar tal contrato, aquel que por ley, disposición de última voluntad o subrogación contractual tiene poderes jurídicos de disposición sobre todo o parte de la universalidad hereditaria. Es irrelevante para considerar la aptitud del sujeto que éste cuente o no con la posesión hereditaria o con la declaratoria respectiva.

La calidad de cesionario puede recaer en la persona de un coheredero o un tercero.

3º) Es un contrato atípico, consensual, formal, de prestaciones recíprocas y aleatorio.

4º) Las disposiciones aplicables a esta figura jurídica son de lege lata las específicas de nuestro Código Civil (artículos 1184, inc. 6º, 2160 a 2163 y 3332) y las relativas al derecho sucesorio.

5º) El objeto de la cesión en estudio puede recaer sobre la totalidad o una parte de la universalidad jurídica. Esta universalidad es la comprensión unitaria de los derechos y obligaciones patrimoniales del causante. Puede referirse también a los derechos y obligaciones sobre uno o más bienes determinados, revistiendo así una modalidad de la cesión parcial.

Asimismo es factible ceder por este medio el derecho a los bienes gananciales por parte del cónyuge superviviente. Esto se funda en que la apertura de la sucesión crea un estado de indivisión entre dicho cónyuge y los herederos, debiéndose a tal fin dejar especial constancia de que se incluyen los derechos derivados de la ganancialidad.

6º) La escritura pública es el único medio de formalización del contrato de cesión de derechos hereditarios determinado por el Código Civil.

Admitir otra interpretación, como la de quienes pretenden dar eficacia a las actas judiciales o instrumentos privados reconocidos judicialmente, significaría contemplar también la posibilidad de adoptar el mismo mecanismo para todos los supuestos enunciados en el art. 1184 del Cód. Civil, lo que jurídicamente es inaceptable. No son aplicables las normas de la cesión de créditos (art. 1455 del Cód. Civil) ni las de otros instrumentos jurídicos. La escritura pública, requisito sustancial para la validez del contrato, es preceptuada como forma ad solemnitatem. Dentro de la moderna clasificación de las formas, cabe conceptuar que la cesión que tratamos es de solemnidad relativa por cuanto la falta de instrumentación exigida produce, por vía de conversión, un efecto distinto al que las partes pretendieron (art. 1185, Cód. Civil).

7º) Procede la cesión de derechos hereditarios desde el mismo instante de la muerte del causante, hasta el momento en que la aprobación de la cuenta particionaria queda firme. Si bien la indivisión hereditaria concluye naturalmente con la partición, en algunas demarcaciones, la homologación judicial del pedido de todos los herederos, para que uno o más bienes registrables se inscriban en condominio, produce el efecto de terminar, con relación a ellos, la indivisión hereditaria, la que subsiste respecto de los demás bienes que forman el acervo. Los bienes sustraídos de tal forma, no pueden ser objeto del contrato relacionado.

8º) El contrato queda perfeccionado desde su instrumentación. Los principios de buena fe, seguridad y estabilidad jurídica aconsejan que estos contratos alcancen adecuada publicidad, de manera que su cognoscibilidad pueda dar sustento a la oponibilidad del mismo hacia los terceros. Los medios idóneos varían según el lugar, tiempo y objeto del contrato.

Dada la falta de regulación específica y existencia de normas controvertidas, en las que forzosamente la doctrina y jurisprudencia deben apoyarse para la elucidación de los casos fácticos que la problemática del tema nos plantea, la XVI Jornada Notarial Argentina

ANHELA:

Que el legislador dicte las normas que sean menester para que con lenguaje claro y preciso se tipifiquen las relaciones jurídicas emergentes de la cesión de derechos hereditarios.

Segunda Parte: Renuncia.

1º) La renuncia de derechos hereditarios es un acto jurídico, unilateral, no recepticio, de contenido patrimonial, formal, por el cual el heredero no acepta la herencia deferida.

2º) Las condiciones para su procedencia son: Que se haya producido el fallecimiento de la persona de cuya sucesión se trate, que la herencia haya sido deferida, que el sucesible conozca su llamamiento, y que no hubiere mediado una aceptación expresa o tácita.

3º) Son sus caracteres: Expresa, gratuita, indivisible, retroactiva, unilateral, transmisible, incondicional, irrevocable y formal.

4º) El sujeto de la renuncia de derechos hereditarios es el heredero. Este puede ser cualquier persona visible o jurídica siempre que se cumplan las condiciones establecidas por la ley.

5º) Son capaces para renunciar herencias aquellas personas que tengan la libre disposición de sus bienes. Los incapaces, sólo podrán hacerlo bajo las condiciones y en la forma prescrita por la ley para suplir su incapacidad.

6º) La renuncia es un acto jurídico formal, de solemnidad absoluta, y debe ser instrumentada obligatoriamente mediante escritura pública, ante el escribano del domicilio del renunciante o del causante. Toda renuncia celebrada en instrumento privado sólo configura un convenio entre herederos.

7º) El efecto principal de la renuncia es el de considerar al heredero como si nunca hubiera existido; la sucesión se defiende como si éste fuere un extraño. Si el renunciante tiene herederos forzosos, éstos irán en representación de él a la sucesión del causante; si no los tiene, su parte acrecentará la porción de sus coherederos.

8º) Los acreedores del renunciante podrán pedir la revocación de la renuncia que se ha hecho en perjuicio de ellos, condicionada a que sus créditos sean anteriores a la fecha de la misma y que los bienes del deudor sean insuficientes para satisfacer la deuda.

### **Tema III. Análisis y perfeccionamiento de las formas societarias para la explotación agropecuaria en el derecho positivo argentino**

#### **CONCLUSIONES**

Proponer pautas normativas que regulen la empresa agraria en concordancia con la aspiración reiterada en numerosos congresos y declaraciones de entidades agrarias, legislando específicamente un tema sobre el que rigen pautas sucesiónales. Dada su vital importancia, que en definitiva tiende al aumento de la producción agropecuaria y a la perdurabilidad y conservación de la empresa, el Estado debe legislar sobre ella a fin de que su amplio espectro abarque todos los casos no tipificados actualmente y que su régimen “optativo” simple y ágil implique suficiente atractivo para su adopción.

Para el productor que aporta su tierra en propiedad, como elemento de la explotación agropecuaria, se recomienda una “sociedad agraria” que reúna las siguientes características:

- 1) Deberá constituirse por dos o más personas de existencia visible, y/o sociedades agrarias.
- 2) Tendrá como objeto único y excluyente la explotación agraria y se fijará su plazo de duración.

- 3) Su denominación deberá contener la expresión “Sociedad Agraria”.
- 4) La responsabilidad de los socios será limitada a su aporte.
- 5) El capital estará representado por acciones nominativas exclusivamente, las que no serán transmisibles por endoso, con un régimen de preferencia en su adquisición por los restantes socios.
- 6) El gobierno de la sociedad se establecerá contractualmente, optándose entre:
  - a) un régimen deliberativo directo regulado, y b) un régimen de asambleas. Se tendrá en cuenta una específica protección de las minorías. Las pautas de la administración se establecerán de acuerdo al régimen elegido, como asimismo la de una fiscalización simple, la que será obligatoria en el régimen asambleario.
- 7) Su constitución deberá efectuarse por escritura pública, sin requerimientos y con inscripción directa mediante un registro especial en los registros inmobiliarios que corresponda.
- 8) Sin perjuicio de la adecuada regulación del derecho de receso, se deberá acordar uno especial, al heredero universal y al cónyuge supérstite del socio fallecido, el que deberá ejercerse dentro del plazo que se fije. Al recedente se le abonará su parte de capital accionario, conforme al último balance aprobado, salvo que al hacer uso de su derecho solicite un balance especial ajustado a los valores reales del patrimonio societario. De ser posible, la adjudicación se hará en especie, siempre y cuando no se vulnere seriamente el principio de la conservación de la empresa y las normas sobre unidad económica. En tal caso, operará automáticamente la reducción del capital social.

El Estado deberá proveer las líneas de crédito necesarias y adecuadas para la adquisición de las acciones de los recedentes por parte de los que decidan continuar en la empresa.
- 9) Se establecerán sistemas ágiles y económicos para posibilitar el acceso de las personas físicas al régimen de esa ley y la transformación de las sociedades actuales dedicadas a la explotación rural, al sistema societario que se propugna.
- 10) Se establecerá un régimen impositivo adecuado que aliente la eficiencia y mayor productividad, con desgravaciones, caracterizado por la simplicidad de los trámites, gestiones y documentación requerida. Asimismo, y para el caso del

productor que formando sociedad no aporte en propiedad la tierra, se recomienda el estudio de nuevas figuras jurídicas societarias que permitan y posibiliten su más eficiente organización.

**Tema IV. Penetración en los países organizados según el sistema latino por normas extraídas e inspiradas en el derecho estadounidense en materia de transmisión y constitución de derechos reales. Estudio comparativo y crítico del sistema estadounidense.**

VISTO Y CONSIDERANDO:

I. Que en aquellos países donde rige el derecho genéricamente denominado anglosajón, la transmisión y constitución de derechos reales se opera por instrumento privado y sin intervención legalmente impuesta de un profesional del derecho en el proceso respectivo.

II. Que tales elementos caracterizantes, unidos a un deficiente sistema de registración de documentos a cargo de personal incompetente en la materia, determinan en el derecho estadounidense la existencia de vicios que afectan seriamente la seguridad jurídica que debe imperar en el tráfico negocial inmobiliario.

III. Que con el propósito de paliar los graves problemas que crea la estructura aludida -esencialmente vicios en el título del enajenante- ha surgido en los Estados Unidos el SEGURO DE TÍTULO.

IV. Que este seguro, tal como funciona normalmente en los EE.UU., consiste en que una compañía aseguradora, mediante el pago de cierta prima, “proporcione cobertura al asegurado contra el riesgo de que, después de la adquisición, se descubra que en el título del enajenante ya existía, en el momento de contratar el seguro, un defecto o vicio que podía privar de su derecho al adquirente”.

V. Que el seguro de título es absolutamente ineficaz e insuficiente como medio de acceder a la seguridad jurídica, por cuanto dirige su acción a superar, de alguna manera, los males originados por un sistema viciado, no suprimiendo ninguno de los riesgos inherentes a dicho proceso.

VI. Que asimismo tomando como punto de referencia el contenido de los formularios uniformes de pólizas utilizados en los EE.UU., veremos que tanto por los riesgos

que quedan excluidos de la cobertura, (para establecer los cuales las empresas realizan un prolijo estudio de los antecedentes de título), como por las obligaciones que se impone al asegurado, y cuyo incumplimiento se sanciona con caducidad, el seguro de título resulta insuficiente aun para ofrecer seguridad patrimonial al asegurado.

VII. Que, por otra parte, la existencia de un largo período de tiempo, entre la iniciación del posible juicio y el cobro de la indemnización por parte del asegurado, hace que en épocas de pérdida del valor adquisitivo de la moneda, se frustren las expectativas de un pleno resarcimiento patrimonial.

VIII. Que un estudio comparativo de ambos sistemas (anglosajón y latino), pone de relieve las virtudes de este último, el cual mediante la instrumentación pública de los negocios jurídicos inmobiliarios, presupone la intervención forzada de un profesional del derecho -notario de tipo latino- en la elaboración total del negocio jurídico. Esta particularidad, en cuanto importe asesoramiento jurídico adecuado, reducción responsable e imparcialidad garantizada, constituye la más importante e inmediata de las ventajas que ofrece el sistema.

IX. Que la intervención aludida elimina per se la existencia de vicios en los títulos: “riesgo asegurable”, presupuesto indispensable para que el seguro de títulos cobre vigencia, de ahí la total y absoluta inutilidad de este instituto en países con notariado de tipo latino.

X. Que asimismo han fracasado en su intento aquellos países que pretendieron reemplazar la estructura notarial latina por aquellos institutos, como el registro público inmobiliario, creado para cumplir finalidades propias y específicas de publicidad. Se destaca en la actualidad en los mismos la necesidad de regresar a la forma pública con intervención notarial como único medio de solucionar la grave confusión e inseguridad reinantes.

XI. Que no obstante la manifiesta y probada ineficacia del sistema estadounidense en materia de constitución y transferencia de derechos reales, publicitado aún por su propia doctrina, por diversas causas (internas y externas) se ha originado una marcada penetración de normas inspiradas o extraídas del mismo en países de estructura latina o romanista. Se manifiesta este fenómeno jurídico peculiar, tanto por los intentos por introducir el seguro de título en algunos países, como por el enorme uso del instrumento privado en la contratación inmobiliaria, con la

consiguiente eliminación o disminución de la intervención notarial en los negocios jurídicos inmobiliarios.

XII. Que entre las causas internas o endógenas se encuentran las anomalías existentes en el notariado de algunos países de América latina, que actúa como elemento coadyudante favoreciendo la penetración aludida. Así, al verse en algunos de ellos deteriorada la figura del notario y desnaturalizar su función, la institución pierde homogeneidad y eficacia, proyectándose en forma ambigua y difusa sobre la sociedad en que actúa. Esto da origen, como reacción, aun rechazo la misma basado en el desconocimiento tanto a nivel popular como gubernamental, acerca de los verdaderos fines y razón de ser de su existencia. Esta situación hace que los notarios se tornen totalmente vulnerables y proclives a asimilarse a estructuras foráneas.

XIII. Que sin desconocer la importancia vital de la función fedante del notariado latino, la experiencia de esos países americanos nos demuestra que es necesario que el notariado tome conciencia de que es imprescindible que cuente con una sólida preparación jurídica, y una competencia cada vez más amplia, todo lo que unido al mantenimiento de una relación directa con las partes contratantes, como elementos caracterizantes de su tarea de asesor, constituirán los mejores justificativos de la necesidad de su existencia, impidiendo las formaciones apuntadas.

XIV. Que entre las causas externas procede destacar:

a) La influencia que ejercen organismos financieros internacionales que pretenden incorporar sus capitales al tráfico inmobiliario, condicionando su efectiva radicación al acatamiento, por parte de los países receptores, de sus propias exigencias instrumentales.

b) La natural atracción hacia toda aquello foráneo y novedoso, a lo que el notariado latino no ha podido permanecer ajeo, y que permitió una pasiva receptividad de formas y procedimientos reñidos con toda una tradición jurídica latina, sin que se hayan sopesado válidamente verdaderas implicancias y riesgos.

Por todo lo expuesto, la XVI Jornada Notarial Argentina

**RECOMIENDA:**

1º- No admitir el trasplante del sistema estadounidense para la transmisión y constitución de derechos reales, por cuanto ello significaría condenar parámetros fundamentales de seguridad y admitir la caducidad de nuestra pirámide jurídica.

2º- Rechazar el seguro de título, por cuanto no puede subordinarse a una indemnización dineraria la perturbación provocada por vicios de titulación o acciones reivindicatorias, que una estructura notarial y registral latina coherente, preserva y puede, por sí sola, evitar.

3º- Intensificar positivamente la interacción de los diversos cuerpos notariales de América y Europa, a fin de evitar el desarraigo de la intervención notarial, a la que se ha pretendido sustituir por la instrumentación privada, con resultados reñidos con elementales conceptos de: matricidad, idoneidad, fe pública e imparcialidad.

4º- Hacer conocer a los diversos Estados y a todos quienes se hallen vinculados a esta disciplina, el alcance de estas conclusiones, a fin de procurar, con su intervención, el mantenimiento de la seguridad, estabilidad y certeza que requieren las relaciones negócias inmobiliarias.

Paraná, Entre Ríos, 19 al 21 de octubre de 1978

# XVII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

## TEMARIO

Tema I. 1) El notario. Naturaleza jurídica de su actividad. Teorías. 2) Función notarial. Determinación de su competencia. Posibilidades de ampliación el ámbito de su desempeño. Avance de otras profesiones y actividades.

Tema II. Condominio entre cónyuges y bienes adquiridos por ambos cónyuges.

Tema III. Propiedad horizontal. Reforma del régimen legal.

Tema IV. La empresa.

## Tema I

### **1) El notario. Naturaleza jurídica de su actividad. Teorías.**

La Comisión encargada del Tema I, en relación a la primera parte de dicho temario, expresa que, por la extensión asignada a su labor, no ha sido posible llegar a un dictamen sobre tan importante materia y RECOMIENDA, por tanto, la continuación del estudio que debería encomendarse a una Comisión en la que el Consejo Federal del Notariado Argentino delegue esa tarea.

### **2) Función notarial. Determinación de su competencia**

a) Competencia por razón de la materia

I. Son funciones del notario, a requerimiento de parte:

a) Recibir, interpretar, dar forma legal y conferir autenticidad a las declaraciones de voluntad y de verdad de quienes encomiendan su instrumentación pública y asesorar sobre el alcance y efectos de los actos sometidos a su autorización.

- b) Comprobar, fijar, autenticar y certificar la existencia y contenido de hechos, cosas y documentos que perciba.
- c) Fijar declaraciones de notoriedad.
- d) Formar, redactar y extender las escrituras públicas, actas y demás documentos protocolares y extraprotocolares establecidos en las leyes.

II. El ámbito funcional determinado, corresponde en forma exclusiva al notario investido, excepto los asuntos que por su naturaleza están legalmente atribuidos a la competencia de otros profesionales u oficiales públicos, instituidos al efecto.

III. El ejercicio de la profesión de escribano comprende además:

- a) El asesoramiento jurídico y la formulación de dictámenes orales y escritos.
- b) La redacción de documentos que no requieran forma pública.
- c) El estudio y la relación de los antecedentes documentales de legitimación y dominio.

IV. Para el cumplimiento de su cometido, el notario investido está facultado, asimismo, para realizar ante los poderes judiciales y administrativos, nacionales, provinciales y municipales y entes autárquicos, todas las gestiones y trámites necesarios; examinar y retirar en su caso los respectivos expedientes e inscribir en los Registros Públicos los actos en que intervenga.

- a) Enunciación de actividades, relacionadas con la función del notario y posibilidades jurídicas y éticas de abarcarlas por el notariado.
- b) Actuación profesional del notario en el ámbito jurídico extrajudicial

La XVII Jornada Notarial Argentina ratifica la orientación propugnada por anteriores pronunciamientos y declara que es imprescindible mantener, recuperar y extender la competencia notarial exclusiva para autorizar en escrituras públicas y otros documentos como forma de ser o como forma de valer de hechos y actos jurídicos tales como:

1. Constitución, modificación, transferencia y extinción de derechos reales sobre bienes registrables, entre otros: inmuebles, fondos de comercio, automotores, aeronaves, embarcaciones, patentes y mareas de invención.
2. Las transacciones sobre bienes inmuebles.
3. Particiones extrajudiciales de herencia.
4. Declaración de obra nueva.
5. Afectación y desafectación del bien de familia.
6. Actas de notoriedad, comprobación, remisión de correspondencia, protesta, notificación, requerimientos.

7. Actas de protesto.
8. Emancipación por habilitación de edad, autorización para ejercer el comercio y para viajar.
9. Prestación de asentimiento conyugal.
10. Otorgamiento de poderes, sustituciones y revocatorias.
11. Reconocimiento de hijos.
12. Testamento por acto público y protocolización de testamentos cerrados y ológrafos.
13. Convenciones matrimoniales y constitución de dote.
14. Constitución, modificación y extinción de renta vitalicia.
15. Cesión, repudiación o renuncia de derechos hereditarios.
16. Cesión de acciones de derechos procedentes de actos consignados en escrituras públicas y de créditos litigiosos.
17. Actos accesorios de contratos que sean instrumentados en escrituras públicas.

## **Tema II. Condominio entre cónyuges y bienes adquiridos por ambos cónyuges.**

La Comisión II que trató el tema “Condominio entre cónyuges” llevó a cabo sus debates teniendo en cuenta únicamente las relaciones jurídicas de orden patrimonial emergentes del matrimonio, y con la unánime y profunda convicción de que la familia estructurada en base al matrimonio es la célula básica y esencial de la sociedad argentina.

Se somete a consideración del Plenario el siguiente despacho:

I. La sociedad conyugal es un estatuto legal forzoso que regula las relaciones patrimoniales del matrimonio. No es sujeto de derecho como ente autónomo.

II. La doctrina del artículo 1276 del Código Civil consagra el principio de la titularidad en materia de administración y disposición de bienes.

III. Existe condominio entre cónyuges cuando ambos son cotitulares de un bien, con prescindencia de la calidad de propia o ganancial de su porción indivisa. Dicho condominio está supeditado a las normas específicas del régimen patrimonial matrimonial.

IV. En el supuesto anterior, cualquiera de los cónyuges podrá disponer libremente de su porción indivisa, con la salvedad del artículo 1277 del Código Civil.

V. Conforme al artículo 1264 del Código Civil, es posible la división de condominio entre cónyuges de los bienes propios.

VI. Recomendar al Consejo Federal del Notariado Argentino la inclusión en próximas jornadas del tema “Administración y disposición de bienes en el estado de indivisión postcomunitaria producida por disolución de la sociedad conyugal”.

VII. 1. La división del condominio de bienes gananciales no es legalmente factible entre los cónyuges durante la vigencia de la sociedad conyugal.

Fundamentos: La división del condominio es un contrato que, en el supuesto de comprender bienes de la sociedad conyugal, le está vedado realizar a los cónyuges durante su vigencia, por imperio de lo establecido en el principio general del artículo 1218 y normas concordantes del Código Civil. Si bien el artículo 1276 de dicho Código otorga a los cónyuges la administración y disposición de los bienes gananciales adquiridos con su trabajo personal, tales bienes se encuentran especialmente sometidos a un régimen patrimonial matrimonial de orden público, cuyas normas no pueden ser violadas. La contratación entre los cónyuges sobre bienes gananciales posibilita la violación del régimen de división de bienes previsto al término de la sociedad conyugal en los artículos 1299, 1315 y 1313 del Código Civil y las prohibiciones que surgen de los artículos 1358 y 1807 inc. 1º del mismo Código, dando lugar a la nulidad del acto respectivo (art. 953 Cód. Civil).

VII. 2. Es posible la división de condominio entre cónyuges, de los bienes gananciales, por los siguientes argumentos:

1). Admitida la posibilidad de dividir el condominio de bienes propios, coherentemente no podemos negar la facultad de dividir también el de gananciales, dado que al haber sostenido que la denominada “sociedad conyugal” no tiene personalidad jurídica propia, y no posee por lo tanto un haber social, ha desaparecido la única razón expresada por Vélez Sarsfield en la última parte de la nota al artículo 1264, para rechazar la división de condominio de bienes gananciales. Al no existir actualmente un “haber social”, y sólo dos patrimonios: el del marido y el de la mujer, es posible la división.

2). En consideración a lo estatuido en el artículo 2692 del Código Civil la división de condominio podrá ser pedida por cualquiera de los cónyuges, y no existe norma legal específica que les limite, suspenda o sustraiga el ejercicio de tal facultad.

3). La indivisión forzosa sólo puede ser impuesta por ley o por decisión judicial. Importa pues un contrasentido sostener la existencia de condominio entre cónyuges y negar luego la posibilidad de dividirlo en el caso de los gananciales.

4). No afecta el régimen patrimonial del matrimonio porque:

I. No es liquidación parcial y anticipada de la sociedad conyugal, por:

- a) Tiene objeto diferente: cosas, en la división de condominio; bienes, en la partición postcomunitaria.
- b) Tiene efectos distintos: la adjudicación en la división de condominio mantiene la calidad de ganancial de la parte indivisa y es directamente proporcional a su dimensión; la adjudicación en la partición postcomunitaria es necesariamente propia, y siempre igualitaria respecto a la del otro cónyuge (art. 1315 Cód. Civil).
- c) Tiene origen diverso: porque en la indivisión postcomunitaria el antecedente dominial es el matrimonio y en la división de condominio -dado su carácter declarativo- la porción material recibida no proviene de cada cónyuge, sino de su antecedente y sólo se materializa la parte que cada uno tiene. Cada condómino desde el origen de la indivisión (art. 2695 Cód. Civil) debe ser considerado propietario exclusivo de lo que le hubiere correspondido en su lote. No hay, pues, transmisión entre los cónyuges.

II. No es convención matrimonial, y además:

- a) No se afectan normas de orden público del régimen patrimonial-matrimonial;
- b) No existe prohibición genérica de contratación entre cónyuges, ni específica que prohíba la división de condominio de los gananciales. En los supuestos en que el legislador ha querido prohibir un contrato que afectara el orden público, lo ha hecho expresamente, como en el caso de la compraventa, de la donación, etcétera.
- c) Los artículos 1218 y 1219 del Cód. Civil correlativos de su inmediato anterior, no obstan a lo dicho, pues sólo se refieren a las convenciones prematrimoniales y a las que de algún modo modifiquen normas de orden público del régimen patrimonial-matrimonial.

### **Tema III. Propiedad horizontal. Reforma del régimen legal.**

La Comisión III de la XVII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA ha considerado el tema “Propiedad horizontal. Reforma del régimen legal”, y luego de escuchar los informes de los autores de los trabajos presentados y como consecuencia de las deliberaciones y opiniones vertidas sobre los diferentes aspectos del temario ha arribado a las siguientes conclusiones y declara:

I. Que la ley 13.512, de cuya vigencia se cumplen 30 años, ha dado una respuesta adecuada a las necesidades del comercio inmobiliario; es un instrumento eficiente para resolver los problemas que plantea el déficit habitacional y las necesidades del urbanismo; y se ha convertido en sistema idóneo para la promoción de la construcción y para lograr un mayor desarrollo económico.

Que su normativa ha permitido lograr beneficiosos resultados mediante un texto breve y simple, no obstante algunas imprecisiones y omisiones.

Que por las consideraciones expresadas, rinde su homenaje a tan importante ordenamiento legal.

Sin perjuicio de ello propicia la incorporación a su texto de disposiciones que regulen las situaciones sobrevinientes a su sanción.

II. La necesidad de que se proceda a la difusión del texto del proyecto de reformas a dicha ley, elaborado por las autoridades nacionales y a que se refiera la escueta información periodística, reclamando que se proceda a recabar la opinión de los especialistas en la materia, de las agrupaciones profesionales y de todos los sectores vinculados con la propiedad horizontal.

Requerir del Consejo Federal del Notariado Argentino que haga saber a las autoridades nacionales la honda preocupación del notariado por la falta de difusión y de consulta en el trámite de dicho proyecto y que ofrezca su aporte para el mismo, anhelo que avala el hecho de haber sido los escribanos hasta el presente y desde hace 30 años, los encargados naturales de interpretar y encuadrar la voluntad de las partes al régimen de la propiedad horizontal.

III. Que es necesario proceder a la derogación de la ley 19124 que ha establecido una regulación ineficiente para los problemas que se advierten en la etapa prehorizontal.

Que la misma ha puesto en evidencia que el régimen basado en la anotación de boletos de compraventa, o sea en el esquema de los derechos personales, como el que establece la aludida ley y su modificatoria, no ofrece seguridad jurídica a los contratantes.

IV. Que se considera necesario la sustitución de dicho régimen por otro que establezca la protección sobre el esquema de los derechos reales, imponiendo desde el principio la transferencia de las partes indivisas sobre el terreno y sus accesiones, regulando un condominio de tipo asociativo, con un acuerdo irrevocable sobre su partición y la adjudicación de unidades, que contemplen con equidad los intereses de todos los sectores vinculados con la materia.

La legislación deberá además dar opción para solucionar casos particulares mediante otros derechos reales.

Resulta necesario recabar al vendedor-constructor certificación de factibilidad financiera expedida por profesional independiente u otra seguridad económica.

V. En una futura ley de propiedad horizontal se estima conveniente:

a) Mantener la denominación de propiedad horizontal impuesta ya por la costumbre;

Reconocer al consorcio personalidad jurídica limitada al cumplimiento de sus fines;

Regular con precisión lo relacionado con las convocatorias, quórum, mayorías de las asambleas de propietarios y la convalidación de decisiones inválidas;

Requerir decisiones unánimes sólo en casos excepcionales.

b) Administrador: Precisar el alcance de las facultades, deberes y responsabilidades del administrador en su gestión y en su actuación como representante legal del consorcio; Puntualizar que la designación del administrador no constituye modificación del reglamento y requiere la transcripción del acta de designación respectiva en escritura pública;

Establecer la continuación de la función del administrador hasta una decisión contraria de la asamblea, o la designación de su reemplazante, a pesar de la finalización del término para el que fue nombrado; Regular con precisión las facultades del Consejo de Administración, contemplando la posibilidad de que sustituya al administrador en casos de renuncia, impedimento, incapacidad, fallecimiento, destitución o casos similares;

No delegar al administrador ni al Consejo de Administración la facultad de aplicar sanciones que impliquen suspensión de servicios o restricción de los derechos de los propietarios.

c) Bienes comunes: Suprimir su enumeración legal;

Establecer como principio general la calidad de “común” para todos los bienes que no se califiquen como propios;

Establecer con precisión las mayorías necesarias para la disposición, locación, utilización y cambio de destino de los bienes comunes;

Establecer la posibilidad de la existencia de bienes comunes para una parte o sector de unidades y no para las restantes, en caso de bloques edificios separados. (Punto éste que no aceptan delegados de Capital Federal y provincia de Buenos Aires).

d) **Expensas comunes:** Mantener la posibilidad de fijar porcentuales diferenciados conforme a la voluntad de las partes y la equidad.

Conservar la validez de las cláusulas penales e intereses punitivos para el caso de mora en el pago de las expensas comunes y la vía ejecutiva para el cobro judicial, con su calidad de crédito privilegiado.

e) **Certificaciones:** Reglamentar la obligatoriedad de la solicitud del certificado de deuda por expensas comunes, fijando plazos de expedición y la responsabilidad del administrador.

f) **Unidades:** Determinar con precisión las mayorías necesarias para cambiar el destino de las unidades.

Permitir la unificación y división de unidades y la comunicación con unidades colindantes de edificios vecinos.

g) **Reglamento de copropiedad:** Establecer la modificación por simple mayoría, de las cláusulas que imponen beneficios o cargas abusivos a unidades determinadas.

Determinar la necesidad de la escritura pública para toda modificación o adecuación del Reglamento de Copropiedad y Administración.

Crear un régimen simplificado para los reglamentos de copropiedad de edificios de pocas unidades.

Incluir en el régimen de propiedad horizontal a los clubes de campo, clubes náuticos, parques industriales, urbanizaciones con instalaciones comunes, etc., con la necesaria adecuación a cada caso.

## **Tema IV. La empresa.**

### **DESPACHO**

#### **I. Empresa y economía**

1. Empresa -en sentido latísimo- es toda actividad organizada.

2. En materia económica, la figura puede definirse como unidad de producción (que reúne y combina factores productivos para el intercambio de bienes y servicios),

3. La organización -insita en el concepto- presupone una estructura interna en toda empresa, caracterizada por la existencia de diversas funciones y áreas de competencia (v. gr.: dirección, gerencia, planeamiento, control, etc.).

La complejidad de dicha estructura depende de las siguientes variables:

1. Actividad productiva.
2. Medios utilizados.
3. Objetivos.
4. Existe un intensa interacción entre la “empresa” y el medio en que ella actúa.

## **II. Empresa y derecho**

1. Corresponde al derecho -por su función reguladora de la vida social dotar a la actividad económica de un adecuado marco normativo.
2. El ordenamiento positivo argentino no recepta a la “empresa” en el sentido unitario y pleno de su expresión económica. La figura no reviste el carácter de “sujeto” ni “objeto” de derecho, sin perjuicio de que aspectos parciales de la misma se encuentren jurídicamente reglados.
3. El uso del vocablo en algunas disposiciones legales es multívoco y sólo connota -terminológicamente- un criterio unificador, comprensivo de otras realidades normativas.
4. En general, es común el plexo normativo referido a la actividad empresarial, sea que ésta se realice por una persona física o por un sujeto jurídico colectivo. La limitación de la responsabilidad sólo puede lograrse recurriendo a ciertas formas societarias.
5. El fenómeno de “concentración de empresas” se halla restringido al campo societario -mediante las figuras de fusión y escisión- con las limitaciones establecidas en la legislación específica (que desconoce los “acuerdos de integración” no generadores de un nuevo sujeto de derecho).

## **III. Empresa y notariado**

1. Compete al notario -como oficial público- dotar de forma auténtica a los actos trascendentes, que hacen a la estructura jurídica de la empresa.
2. Afianzar el rol que el notario cumple en torno a la “empresa” presupone una labor de profundización de todas las instituciones y preceptos atinentes a su gestión y

de estudio de las demás disciplinas implicadas, a fin de un enfoque integral que posibilite un asesoramiento idóneo.

3. El ejercicio del notariado en forma de “empresa económica” no se compadece con la naturaleza de la función, a la luz del orden jurídico vigente. Ello no obsta a la adopción de técnicas organizativas adecuadas.

Salta, 2 al 7 de noviembre de 1980

# XVIII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

## TEMARIO

Tema I. Administración y disposición de bienes en el estado de indivisión postcomunitaria producida por disolución de la sociedad conyugal.

Tema II. Estudio de títulos. Cláusula de títulos perfectos. Buena fe y diligencia del adquirente a título oneroso. Responsabilidad.

Tema III. Hipotecas reajustables. Prestaciones dinerarias y no dinerarias. Cláusulas de reajuste. Problemas vinculados con la especialidad y accesoriedad de la hipoteca. Los pagarés hipotecarios y el reajuste Especialidad de la hipoteca en cuanto al crédito.

Tema IV: a) Naturaleza y caracteres de los medios de producción de la prueba documental en los países de derecho latino y de derecho anglosajón. El acto notarial auténtico. El acto administrativo. El instrumento privado. b) Necesidad e inconvenientes de cada uno de ellos para el interés de la familia y los grupos. c) Necesidad social de la imparcialidad del redactor del contrato. d) La seguridad jurídica del contrato.

## **Tema I. Administración y disposición de bienes en el estado de indivisión postcomunitaria producida por disolución de la sociedad conyugal.**

### DESPACHO DE LA MAYORÍA

Considerando que:

La sociedad conyugal sólo puede disolverse por las causas que establece la ley.

Queda excluida la voluntad de los cónyuges y el arbitrio judicial.

La disolución del vínculo matrimonial (sea por muerte cierta o presunta, nulidad o divorcio absoluto) determina la disolución de la sociedad conyugal.

Pero hay supuestos en que, sin que se disuelva el vínculo matrimonial, se produce la disolución de la sociedad conyugal (es el caso de divorcio del art. 1306).

Aun sin divorcio, la doctrina considera las siguientes variantes como causa de disolución de la sociedad conyugal, lo que determina la separación de bienes.

a) Cuando lo solicita la mujer por mala administración del marido, cuando se dispone su concurso o cuando se designa a un tercero para que administre sus bienes en caso de insania.

b) Además hay autores que opinan que a partir del año 1968 (con la sanción de la ley 17711), igual derecho tiene el marido cuando se presentan las mismas circunstancias en relación a su esposa.

No es uniforme la doctrina nacional ni la jurisprudencia en cuanto a considerar a la “separación de hecho” o al “abandono de hecho” como causa de disolución de la sociedad conyugal.

En cuanto a la NATURALEZA JURÍDICA de la indivisión postcomunitaria, la mayoría de la Comisión acepta la doctrina que la sociedad conyugal disuelta -desde el momento de su extinción o disolución hasta el de su liquidación total- es una UNIVERSALIDAD JURÍDICA.

Esta universalidad se mantiene como “patrimonio de afectación” hasta que se cumpla el proceso de liquidación y adjudicación de los bienes singulares a los sujetos que tienen derecho a ellos.

Mientras el proceso de liquidación no se cumpla, ese “patrimonio de afectación” se encuentra en situación de “indeterminación jurídica” en la que los cónyuges (o en su caso el supérstite y los herederos del otro o los herederos de ambos), tienen derechos eventuales e indivisos sobre todas las cosas y bienes que, en su conjunto, integran la masa de los “gananciales del matrimonio” y además los “propios del cónyuge causante”.

Dicha indeterminación está referida a La TITULARIDAD FORMAL que como

persona le puede corresponder a cada sujeto en relación a cada uno de los bienes o cosas particulares que integran la masa indivisa.

Desde que se produce la disolución de la sociedad conyugal, dejan de tener vigencia las normas imperativas que regulaban el patrimonio de dicha sociedad (entre ellos los Arts. 1217, 1218 y concordantes), por lo que, en lo que se refiere a la liquidación y adjudicación de los bienes, las relaciones entre los ex cónyuges se modifican: de un sistema legal rígido se pasa a otro de orden convencional que tiene como fin la “separación de bienes” a efectos de liquidar la sociedad conyugal.

Por los fundamentos expuestos la XVIII Jornada Notarial Argentina declara:

1. El abandono de hecho y la separación de hecho no constituyen causales de disolución de la sociedad conyugal.

2. Después de la disolución y hasta la liquidación de la sociedad conyugal, la administración de los bienes tiene que realizarse en forma conjunta. Se exceptúan las empresas comerciales, industriales y agropecuarias en que la administración queda a cargo de su titular, cuando lo específico de tales actividades así lo requieran. En todos los casos el cónyuge que administre está obligado a rendir cuentas.

3. Desde la disolución, ninguno de los cónyuges continúa siendo propietario exclusivo de sus gananciales. Durante el estado de indivisión, cesa el derecho de disposición establecido en el art. 1276 del Código Civil para quien antes era propietario exclusivo.

Como consecuencia, los actos de disposición de los bienes pertenecientes a la indivisión postcomunitaria deben efectuarse con intervención de ambos cónyuges, quienes responderán por evicción y por los que debe solicitarse certificado de no inhibición.

4. La partición y adjudicación de bienes (sea total o parcial), tanto para la sociedad conyugal disuelta como para la herencia puede hacerse en forma privada, mixta o judicial. Respecto de la liquidación privada, el principio general resulta del art. 3462 del Código Civil.

Los requisitos que deben observarse son:

a) Que ambos cónyuges (o en su caso, el supérstite y los herederos del fallecido) se encuentren presentes en el acto de partición, por sí o por apoderado con poder especial para el acto.

b) Que los otorgantes sean capaces. En caso de incapacidad, la partición debe hacerse en forma judicial (art. 3465, inc. 1º del Código Civil).

c) Que no medie oposición de terceros fundados en interés jurídico (art.3465, inc. 2º).

d) Que el acto se formalice en ESCRITURA PUBLICA (art. 1184, inc. 2º).

La partición realizada en la forma precedente no requiere homologación judicial para su validez. Tal homologación sólo procede cuando la partición se hace mediante instrumento privado presentado en el expediente judicial.

5. Los acuerdos patrimoniales que celebren los cónyuges para proceder a la división de los bienes deben efectuarse con posterioridad a la sentencia que dispone la disolución de la sociedad conyugal. Los pactos celebrados antes de dicha sentencia están afectados de nulidad absoluta.

6. Recomendamos propiciar la modificación del art. 1358 del Código Civil admitiendo la posibilidad del contrato de compraventa entre ex cónyuges.

Se deja constancia que el tratamiento del tema se hizo considerando todos los puntos de estudio preparados por el coordinador nacional doctor Miguel Norberto Falbo y remitidos a los distintos Colegios del país.

#### DESPACHO DE LA MINORÍA

1. Son causales de disolución conyugal:

a) Por disolución del matrimonio

a.1) Muerte real (art. 1291, Código Civil).

a.2) Nulidad del matrimonio (art. 1291, Cód. Civil).

a.3) Segundo matrimonio del cónyuge del ausente (art. 31, ley 14.394, 1ª parte).

a.4) Divorcio vincular (art. 31, ley 14394, suspendido por decreto – ley 4070/56).

b) Separación de bienes sin disolución del matrimonio

b.1) Divorcio (art. 1306, Código Civil). Ley 14.394

b.2) Muerte presunta: caso de los arts. 27/29. Caso del art. 30 t

Los casos del inc. a) no permiten la reimplantación del régimen de comunidad.

Los supuesto del inc. h) sí lo permiten.

2. La denominada indivisión postcomunitaria es la situación jurídica especial a que están sometidos los bienes gananciales desde el instante en que se produce la disolución de la llamada sociedad conyugal hasta el momento de la partición de dichos bienes.

La sentencia que provoca la disolución de la “sociedad conyugal” afecta su régimen patrimonial sin llegar a producir mutaciones en la titularidad originaria, subsistiendo, pues, las relaciones ut singuli.

Sus efectos son:

- a) Cesa la ganancialidad (art. 1301 del Cód. Civil) como principio calificante de los bienes adquiridos por cada cónyuge.
- b) Nace un derecho a pedir la adjudicación de los gananciales conforme al art. 1315, previa liquidación (art. 1299 del Cód. Civil).
- c) Quedan fijados los gananciales a liquidar, en cabeza de uno u otro cónyuge, salvo los casos de subrogación real.

En el supuesto de disolución por muerte, en cambio, por expresas disposiciones legales, hay mutación de la titularidad originaria, deviniendo un régimen de universalidad jurídica.

3. En nuestro ordenamiento legal, la sentencia disolutiva no es acto jurídico idóneo para producir una modificación de la titularidad de los derechos subjetivos patrimoniales.

El pronunciamiento judicial no tiene como causa transferir o modificar las titularidades, sino que afecta exclusivamente las relaciones personales (art. 64, ley 2393). Por ello la liquidación debe peticionarse separadamente.

4. Como consecuencia de lo expuesto debe distinguirse:

- a) En los casos en que la indivisión postcomunitaria se establece por fallecimiento (cierto o presunto) de uno o ambos cónyuges, se integra a la comunidad hereditaria (arts. 3279, 3282, 3576 y concordantes del Cód. Civil).

La comunidad hereditaria, como universalidad jurídica, implica la unidad de masa, sometida como tal al régimen de administración y disposición regulado por el art. 3451 del Código Civil.

- b) En los restantes casos en que la “sociedad conyugal” se disuelve, subsiste el régimen de administración y disposición separada de bienes en cabeza del respectivo titular (art. 1276 del Cód. Civil), resultando plenamente aplicable en su caso, el art. 1277 del Código Civil, respecto del cónyuge no titular, con la obligación de rendir cuentas por el cónyuge titular.

Fundamentos:

A efectos de explicitar mejor las postulaciones que sobre el régimen de disolución se enuncian posteriormente, y en virtud de su íntima vinculación, reiteraremos algunas de las resoluciones de la XVII Jornada Notarial Argentina realizada en Paraná.

- La sociedad conyugal es un estatuto legal forzoso que regula las relaciones patrimoniales del matrimonio. No es sujeto de derecho como ente autónomo.
- La doctrina del art. 1276 del Código Civil consagra el principio de la titularidad en materia de administración y disposición de bienes.
- La tesis que se sustenta tiende a armonizar los principios legales referentes a la “sociedad conyugal” disuelta, con aquellos relativos a la adquisición y transmisión de los derechos reales, ambos de orden público.
- La denominada indivisión postcomunitaria es una construcción doctrinaria que no tiene sustento legal, sino que se trata solamente de la especial situación provocada por la disolución del régimen patrimonial matrimonial, hasta el momento de las adjudicaciones, como consecuencia del proceso liquidatorio de los bienes gananciales.

No tiene ninguna importancia establecer la naturaleza jurídica de esa situación, pues no se la puede asimilar con ninguna figura jurídica legislada, y las diversas situaciones que en ella se plantean pueden ser perfectamente resueltas dentro del ordenamiento jurídico vigente.

Se pretende fundamentarla por la remisión que hace el art. 1313 del Código Civil, para el supuesto de disolución por muerte y la aplicación analógica de las normas vigentes para la indivisión hereditaria.

Entendemos que la norma del artículo 1313 del Código Civil, mal puede servir de fundamento para crear comunidades o indivisiones que el propio legislador mira con disfavor (art. 2692 y nota al 3451 del Cód. Civil), ya que de su texto resulta que se deben aplicar las reglas del título sobre partición de herencia, precisamente para la división pero no al proceso liquidatorio, salvo el supuesto de muerte.

Del texto del art. 1299 del Cód. Civil, interpretado conforme al método del art. 16 o sea haciendo primar sus palabras -que en este caso son claras- surge que los gananciales son recibidos por cada cónyuge -es decir su derecho se concreta luego de la liquidación, y por ende, en el momento de la adjudicación-. En ese instante se produce el cambio de titularidades, por haberse celebrado un negocio jurídico causal idóneo para tal fin.

Coincidentemente, la norma del art. 1315 del Cód. Civil interpretada armónicamente con los arts. 5º y 6º de la ley 11357 indica el quantum que a cada uno corresponde,

salvo acuerdo en contrario y atento a que no tiene carácter de orden público, dando derecho al saldo líquido de los gananciales y no sobre cada bien en particular.

En igual forma el art. 3262 del Cód. Civil denomina sucesores a los que por ley o por voluntad del titular del derecho transmitido, lo adquiere. Asimismo el art. 3265 del Cód. Civil estipula que todos los derechos que una persona transmite por contrato (acto jurídico) sólo pasan al adquirente con la tradición haciendo expresa excepción de lo dispuesto para los sucesores (conforme: arts. 2355, 2524, 2601, 2602 y 2603 del Código Civil).

Por tanto, en base a lo manifestado consideramos que la sentencia disolutoria no es un acto jurídico causal idóneo para producir la extinción total o parcial, y menos aún la transmisión total o parcial de derechos, así como generar cotitularidades.

Pretender inferir de la redacción del art. 1306 del Cód. Civil correlacionándolo con el 3262 del mismo cuerpo legal, que esa sería la norma con virtualidad modificatoria de la titularidad, es otorgarle mayor alcance que el que expresamente le asignan las normas que regulan los pronunciamientos sobre divorcio. O sea, las consecuencias inmediatas de la sentencia imperan en el campo de las relaciones personales y no en el patrimonial, pues para esto es necesario peticionarlo expresamente.

El hecho de que la sentencia disolutoria no produzca mutación de la titularidad no significa que carezca de efectos patrimoniales, los que se indican en el punto 2 del despacho.

Por todo lo expuesto, distinguimos los supuestos de disolución por muerte de los otros, por los motivos y consecuencias indicadas precedentemente.

No es improcedente extender la aplicación de los arts. 1276 y 1277 del Cód. Civil, a la situación posterior a la disolución, habida cuenta que la primera norma aplica al período de la “sociedad conyugal” el principio general que cada uno administra y dispone de los derechos de que es titular, salvo los casos expresamente exceptuados como la muerte (art. 3451 del Cód. Civil), no habiendo disposición similar para el período que estamos estudiando.

La vigencia en esta etapa del art. 1277 se justifica en mayor medida ya que el interés del cónyuge no titular (asintiente), se ha transformado en un derecho a

pedir la adjudicación de la mitad de los gananciales líquidos, lo que por otra parte, también fundamenta la obligación del titular de rendir cuentas por los actos de administración en este período.

Las consecuencias de aplicar lo propuesto no afecta a los terceros y armoniza perfectamente la defensa de sus créditos con el interés de los cónyuges, pues con la total aplicación de los arts. 5º y 6º de la ley 11.357 y artículo 3465, inc. 2º del Código Civil, se cumple la adecuada protección de los mismos.

## **Tema II. Estudio de títulos. Cláusula de títulos perfectos. Buena fe y diligencia del adquirente a título oneroso. Responsabilidad.**

PONENCIA AL TEMA II

DESPACHO UNO (MAYORÍA)

Considerando:

Que es una práctica centenaria en la trayectoria notarial argentina realizar el estudio de títulos aún cuando no sea esencial a la actividad documentadora, por lo que el notario podrá hacerlo hasta donde el planteamiento de su duda se vea reafirmado en una legalidad jurídica de titularidad.

Que el estudio de títulos es una actividad de técnica notarial ajena a la esfera intelectual del adquirente, en consecuencia ineficaz para calificar su buena fe. No obstante lo cual algún sector de la doctrina interpretó que era un medio determinante de su existencia.

Que dadas las características del notariado de tipo latino es imprescindible reafirmar los valores del documento notarial. Por lo que la implantación obligatoria del estudio de títulos significaría atentar contra el principio de autenticidad y los pilares de nuestra institución.

Por ello la Comisión II de la XVIII Jornada Notarial Argentina somete al Plenario la siguiente DECLARACIÓN:

I. Es aconsejable la realización del examen de los antecedentes dominiales vinculados a negocios jurídicos relativos a derechos reales sobre inmuebles, ya que coadyuva de modo significativo a la certeza y seguridad de la transmisión inmobiliaria.

Es una tarea realizada por el escribano como una operación de ejercicio que no le es obligatoria.

Quien juzga la conveniencia de estudiar los títulos - verificar su bondad o deficiencia; el término por el cual deben efectuarse - y emite el juicio de valor es exclusivamente el notario autorizante del documento.

Su responsabilidad es de carácter personal devenida de su potestad fideifaciente, sin que esto implique extenderla expresamente a una operación de ejercicio, cual es el estudio de títulos.

II. El estudio de títulos no puede considerarse un elemento determinante para tipificar la buena fe que el artículo 1501 del Código Civil requiere del adquirente. Este deposita su confianza en el asesoramiento y opus del notario.

III. La inserción de la cláusula de títulos perfectos, en los boletos de compraventa, es irrelevante, por estar implícita en la función notarial y porque el transmitente está obligado a responder por evicción (art. 1414 del Código Civil).

IV. Esta Comisión en cumplimiento de los fines científicos y prácticos que caracterizan una Jornada Notarial Nacional ACONSEJA a las Provincias Argentinas no incorporar a las respectivas Leyes Orgánicas normas que impongan la obligatoriedad del estudio de títulos.

#### DESPACHO DOS (MINORÍA)

Consecuentemente con el despacho aprobado en las XII Jornadas Notariales del Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe, del corriente año, redactado por Alberto Villalba Welsh, Elisa Alabes de Colombo y Gabriel Barat, proponemos al plenario lo siguiente:

1. El examen de los antecedentes dominiales vinculados a negocios jurídicos relativos a derechos reales sobre inmuebles, que los notarios efectúan, coadyuva de modo significativo a la certeza y seguridad de la transmisión inmobiliaria.

2. La existencia de vicios manifiestos, ostensibles, evidentes, tanto de fondo como de forma, que puedan provocar la invalidez de los negocios jurídicos que los padezcan y sean antecedentes dominiales del título mediante el cual se pretende transferir el dominio, neutraliza la buena fe del adquirente y lo descalifica en consecuencia, como pretendiente al amparo excepcional del art. 1051 del Código Civil.

3. No basta por tanto que el adquirente a título oneroso, haya obrado con la mayor prudencia y diligencia y asumido la creencia de que adquiere de quien está legitimado para transferirle el dominio; es necesaria, además, la no existencia de vicios manifiestos, ostensibles, evidentes que afecten a negocios jurídicos antecedentes.

4. La legitimación activa del titular del dominio que debe transmitirlo en cumplimiento del contrato y que conforme a la doctrina notarial corresponde examinar al notario interviniente se refiere al enlace o relación del derecho invocado, con los antecedentes dominiales y se concreta en el estudio de títulos respectivos.

5. Se suple así la falta de idoneidad de los contratantes y se procura así por medios técnico - jurídicos al alcance del notario obtener un opus inatacable mediante el cumplimiento de este deber funcional.

6. Debe quedar librado al criterio del notario interviniente el procedimiento a seguir para cumplir de la manera más segura y eficaz con su tarea funcional de estudiar los títulos.

7. No escapa al criterio de esta comisión las dificultades materiales que traen aparejadas los estudios de títulos frente a: los documentos jurisdiccionales y las grandes distancias de los centros administrativos en algunas provincias. En consecuencia, para facilitar a los notarios el cumplimiento del deber funcional de estudiar los antecedentes de dominio, es recomendable que los Colegios de Escribanos organicen oficinas o departamentos encargados de efectuar recopilaciones al efecto.

8. Renunciar a este deber funcional, el cual constituye uno de los pilares básicos sobre los que se asienta el notariado de tipo latino, significa en consecuencia desnaturalizarlo y abrir las puertas a la inseguridad jurídica, llevando a la irremediable y lógica aparición de seguro de títulos.

**Tema III. Hipotecas reajustables. Prestaciones dinerarias y no dinerarias. Cláusulas de reajuste. Problemas vinculados con la especialidad y accesoriedad de la hipoteca. Los pagarés hipotecarios y el reajuste Especialidad de la hipoteca en cuanto al crédito.**

### *1. Antecedentes*

1. Durante casi 110 años de vigencia del Código Civil, el tema de la especialidad en cuanto al crédito había pasado entre los autores y la jurisprudencia sin ser objeto de estudios profundizados por cuanto aparecía al menos aparentemente definido en forma clara en la ley positiva.

2. Los usos y costumbres, en base a una interpretación amplia del párrafo 2º del artículo 3109, hicieron vigente y de común aceptación, la concertación de contratos hipotecarios en los cuales el crédito u obligaciones aparecían tipificadas con muy escasos elementos.

3. Además, cabe reconocerlo, también se cometieron excesos en muchos casos, pues fue generalizándose la utilización de contratos hipotecarios en los cuales la redacción empleada, incurría claramente en el defecto en cuanto a la especialidad, dado que se garantizaba cualquier obligación anterior, actual o futura, sin tipificarla.

4. Como argumento de legalidad de tales contrataciones se aducía que la fijación del “tope máximo estimativo, 3109, 2º párrafo”, bastaba para amparar la indeterminación de los créditos.

5. Frente a esta situación, la doctrina en forma reciente, retomó el tema, insistiendo acerca de la necesidad de cumplir rigurosamente con el principio de especialidad en cuanto al crédito.

Pero fueron las VII Jornadas de Derecho Civil (Buenos Aires, 26/29 de septiembre de 1979) las que sensibilizaron activamente los medios jurídicos, económicos y financieros, a través de la recomendación número cinco, punto 1º al establecer “El carácter de especialidad de la hipoteca, en lo que respecta al crédito, no se limita al deber de expresarla en una suma de dinero, determinada y cierta, o en su caso determinar el «valor estimativo» en el acto de constitución del gravamen, sino que requiere la constancia de la causa (origen o fuente), entidad (objeto de la prestación) y magnitud (medida del objeto) de la obligación garantizada”.

6. De allí en más, la doctrina y jurisprudencia, se han dividido en forma polarizada con la consecuente inseguridad y alarma en el tráfico jurídico.

## *II. Aspectos salientes para un análisis de la situación vigente*

1. La libertad, como principio básico, en el ámbito de la contratación (art.1197 del Código Civil).
2. La especial y profunda incidencia del orden público, y los principios del *numerus clausus*, y tipicidad en orden a los derechos reales.
3. El carácter accesorio del derecho real de hipoteca.
4. La convicción acerca de la interpretación de las normas y principios jurídicos armonizando el respeto a la ley, con la realidad económica y social.

## *III. Accesoriedad y especialidad de la hipoteca en cuanto al crédito.*

1. La hipoteca, como derecho real de garantía, accede a créditos. A pesar de lo elemental del concepto, consideramos necesario consignarlo, debido a que es sumamente frecuente aludir a la accesoriedad del instituto a contratos, que es una de las fuentes (quizás sí la más utilizada) de las obligaciones, pero sin excluir a las demás.
2. Partiendo de este principio, resulta fácil deducir que bastará reunir los elementos que tipifican a la obligación, para tener por cumplido el requisito de la especialidad en esta materia cualquiera fuera la clase de obligación de que se trate, ya sea de un crédito en dinero, ya sea eventual, futuro, subordinado a condiciones, etc.
3. Esta Comisión, sin desconocer las posturas adoptadas por un sector de la doctrina considera que los elementos constitutivos de la obligación son los siguientes: sujeto, objeto (prestación) y causa (fuente). No consideramos de la esencia en cuanto a la configuración de la obligación, la determinación del monto.
4. Como ya se ha señalado, la polémica se centra acerca de las hipotecas constituidas en garantía de una pluralidad de créditos, y aun en los casos de hipotecas en las cuales prácticamente no se determina en absoluto la obligación garantizada, sino más bien aluden a futuras relaciones entre los sujetos negociales. Asimismo, respecto a ciertos negocios bancarios que luego mencionaremos.
  - 4.1. En lo relativo a créditos eventuales, la doctrina consiente pacíficamente con sólido fundamento en el artículo 3109 del Código Civil, acerca de su posibilidad de ser objeto de garantías hipotecarias.

Obviamente, habrá de determinarse en esta clase de obligaciones, al celebrarse el contrato hipotecario, los elementos tipificantes que hemos señalado: sujeto, objeto (prestación) y causa (fuente). Cumplidos estos requisitos, la eventualidad de la obligación en nada incide sobre la especialidad de la hipoteca.

4.2. Idéntica conclusión, concurriendo los mismos elementos es aplicable al caso de los créditos futuros.

4.3. Obviamente, además de consignar los elementos tipificantes del crédito, deberá establecerse “el valor estimativo” para cumplimentar acabadamente con el principio de especialidad, referida a esta clase de créditos.

4.4. En los casos de hipotecas constituidas en garantía de una pluralidad de créditos (aun eventuales o futuros) en la medida que se cumpla con los principios expuestos, entendemos que no se infringe en modo alguno el principio de la especialidad.

Deben rechazarse enérgicamente, por carecer de especialidad, aquellas hipotecas cuyas formulaciones excesivamente genéricas, no precisan, repetimos, los elementos que tipifican a los créditos objeto de la garantía.

Será entonces, cuestión de analizar en cada caso, cuándo se reúnen dichos requisitos y cuándo no, para concluir acerca de la especialidad, sin que quepa por ello emitirse juicio condenatorio o aprobatorio in genere de esta modalidad de contratos hipotecarios (arg. art. 3133).

#### *IV. Hipotecas y negocios bancarios*

1. Son aplicables a las hipotecas otorgadas en garantía de negocios bancarios y otros asimilables los principios desarrollados en el capítulo III, punto 4.

2. La Comisión entiende que son garantizables con hipoteca, reunidos esos requisitos, las siguientes operaciones, sin que la enunciación sea limitativa:

2.1. Apertura de crédito simple.

2.2. Apertura de crédito con cuenta corriente .

2.3. Saldo en cuenta corriente, por aplicación analógica del art. 786 del Código de Comercio.

#### *V. Pagarés hipotecarios*

Consecuentemente con lo resuelto en la VII Jornada de Derecho Civil (Buenos Aires, 26/29 de setiembre de 1979), VI Jornada Notarial de Entre Ríos (15/18 de mayo de 1980), IX Convención Notarial de Capital Federal (29/31 de mayo de 1980), esta Comisión partiendo del presupuesto que el pagaré hipotecario se integra con la escritura, entiende:

- a) Que no es requisito de validez, para la aplicación y funcionamiento de las cláusulas de estabilización, que éstas se incluyan en el pagaré hipotecario;
- b) no obstante y atento lo polémico del tema y apuntando a la seguridad negocial, se recomienda a modo de técnica aconsejable, la mención en el texto cartular, de su calidad reajutable.

Dada la experiencia receptada en la provincia de Mendoza sobre los beneficios que otorga la anotación registral y voluntaria de los endosos nominados de pagarés hipotecarios, la delegación de Mendoza recomienda que se propenda a la materialización de tales inscripciones en los registros inmobiliarios cuya infraestructura lo admita como viable.

## *VI. Recomendaciones*

1. A tenor de lo expuesto anteriormente, fácil es advertir que sin perjuicio de las definiciones asumidas, el tema persiste polémico, y ello se ha traducido en una disminución en la utilización de hipotecas con las modalidades enunciadas, debido al clima de inseguridad existente.

2. Hasta que dicha situación, enormemente perjudicial para el tráfico jurídico, e inclusive para la economía del país sea resuelta, ya sea a través de vía legislativa, o de una decidida y firme jurisprudencia, entendemos que pueden brindarse algunas recomendaciones que mitiguen los peligros y riesgos que se temen.

3. Sin ánimo de agotar las medidas, que deben surgir de la capacidad creativa de los profesionales que intervenimos en la concertación de esta clase de negocios, sugerimos:

- a) Que la redacción de los contratos hipotecarios, recoja los elementos tipificantes de las obligaciones, con la mayor precisión que en cada caso sea posible.
- b) A estos efectos, y a modo de ejemplo que se incluya en las escrituras hipotecarias, los contratos de apertura de créditos, los acuerdos para la apertura de la cuenta corriente, y de todo otro elemento documental que evidencie la especialidad, que en muchos casos existe en los hechos, y lamentablemente no se ha redactado con la debida precisión en el contrato hipotecario.
- c) El rechazo de fórmulas cuyas expresiones genéricas e imprecisas, motivan la nulidad de la hipoteca por defecto de especialidad.
- d) La posibilidad de ampliar (en cualquier momento y cuantas veces haga falta) la nómina de créditos garantizados con hipoteca, mediante escrituras

complementarias, que se inscribirán para su oponibilidad. Estas ampliaciones, por su naturaleza, no originan tributos, gastos relevantes, ni trámites lentos, pues sólo son modificatorias del contrato hipotecario originario.

Es necesario difundir por todos los medios, este u otros procedimientos, para evitar el error acerca de la onerosidad, lentitud y burocracia de las mismas.

**Tema IV. a) Naturaleza y caracteres de los medios de producción de la prueba documental en los países de derecho latino y de derecho anglosajón. El acto notarial auténtico. El acto administrativo. El instrumento privado. b) Necesidad e inconvenientes de cada uno de ellos para el interés de la familia y los grupos. c) Necesidad social de la imparcialidad del redactor del contrato. d) La seguridad jurídica del contrato.**

DESPACHO

VISTO:

Que el tema sometido a esta convocatoria comprende el análisis de las características y valores de tres tipos documentales, a saber:

- a) documento público notarial, propio de los países de derecho latino;
- b) documento privado, peculiar del sistema anglosajón o del “common law”;
- c) documento público administrativo (en la medida que sirva para formalizar negocios jurídicos) en especial al producido por el notariado administrativa de aquellas naciones con predominio de dirigismo estatal. Aclarando que también cabe la referencia a los documentos de la administración pública, en tanto ésta pretenda exceder los justos límites de su potestad, invadiendo el campo del derecho privado. Que si bien el enunciado inicial del tema contiene una referencia concreta a una de las cualidades del documento, cual es servir como medio de prueba, tal contenido debe considerarse agotado en ese mismo punto; comprendiendo los tres restantes el examen del valor que constituye la esencia misma de aquél, que es su forma.

CONSIDERANDO:

**Respecto del punto a):**

Que luego de un exhaustivo análisis comparativo entre los tres tipos de documentos sometidos a estudio, en relación a: normas de derecho internacional privado que rigen las formas extrínsecas o instrumentales, así como las intrínsecas o procedimentales (sistemas de derecho procesal); distinción entre actos, forma y prueba, eficacia probatoria de los distintos documentos; certeza, autenticidad

y fe pública que puedan o no atribuirse a los mismos en relación directa con su autor.

La Comisión IV de la XVIII Jornada Notarial Argentina propone:

I) La fe pública de que está investido el instrumento público emanado de notario, ha hecho de la escritura pública -su especie por excelencia- un elemento esencial para la determinación apriorística de la existencia de determinados actos jurídicos, en especial los de constitución y transmisión de derechos reales sobre inmuebles, pues opera, respecto de ellos, como una vía exclusiva de manifestación de voluntad de las partes, como una formalidad auténtica exigida por las leyes como medio idóneo y -a veces excluyente- de prueba.

II) La fuerza probatoria que se le asigna al documento público administrativista en los países en los que impera el régimen socialista, o de dirigismo estatal, se ve sensiblemente disminuida por cuanto emanan de un “funcionario oficial” dependiente de la administración pública. Desprendiéndose de ello que no contempla adecuadamente los legítimos derechos de los particulares.

III) El valor probatorio de los documentos certificados que utiliza el derecho anglosajón, resulta insuficiente como función instrumental demostrativa, toda vez que el contenido de los mismos debe ser congruente y oportunamente acreditado por medios extrasistemáticos. Tanto en Estados Unidos como en Inglaterra, la prueba en juicio no la constituye el “deed” sino el testimonio del “Notary” certificante.

IV) Los particulares, frente a las necesidades que plantea el moderno tráfico negocial, utilizan el instrumento privado (v.gr. boleto de compraventa) que, por sus propias características, no hace fe por sí mismo y sólo tendrá valor probatorio pleno cuando sea reconocido judicialmente y posea fecha cierta.

### **Respecto del punto b):**

Examinadas detenidamente las características de las formalidades empleadas en los tres distintos sistemas, el estudio se centró en advertir que: tan objetable es una absoluta libertad de formas que conlleva a controversias productoras de múltiples pleitos turbadores de la paz social, como aquel sistema en que la autonomía de la voluntad es anulada, quedando reducida a una adhesión a lo establecido por la potestad omnímoda del Estado, o por el poder económico de las grandes empresas.

Llegándose a la conclusión que la iniciativa privada no debe ser cercenada sino expresada dentro de los cauces legales imprescindibles para asegurar la armónica convivencia social.

Por ello, la Comisión IV de la XVIII Jornada Notarial Argentina propone:

Del análisis de los tres sistemas expuestos surge con total evidencia que el que mejor protege los intereses de la familia y de las personas físicas o jurídicas, es el sistema notarial latino. Ello es así, porque conjuga en sus justos términos la libre determinación del individuo -respetando la autonomía de su voluntad- y el necesario control de legalidad que asegura la armónica convivencia social, dentro del marco de la paz jurídica, presupuesto indispensable de todo Estado jurídicamente organizado.

#### **Respecto del punto c):**

Se puso de relevancia que la imparcialidad es un elemento ínsito en la justicia, destacándose que dicho concepto tiene importancia no sólo en la etapa litigiosa sino -muy especialmente- fuera del proceso, en la exteriorización documental de los derechos privados, o sea su formación.

Por ello, la Comisión IV de la XVIII Jornada Notarial Argentina propone:

I) Del examen comparativo de los tres sistemas analizados resulta evidente la supremacía del sistema latino en orden a la certeza que confiere a los actos jurídicos. En efecto, ubicado el notario en la confluencia de dos o más voluntades que conciertan un negocio, es él - depositario de la fe pública y no representante de parte alguna - quien con mayor precisión y objetividad puede interpretar e instrumentar dichas voluntades en la redacción del contrato sin distorsionar los alcances de éstas y con estricta sujeción a lo dispuesto por las leyes.

II) Adviértase que la especialidad profesional del abogado del sistema sajón puede implicar una actuación parcializada en favor de aquella de las partes que propuso su intervención; y que en el caso del notario administrativista la real voluntad de las partes puede ser limitada e incluso sustancialmente modificada en función de la directiva estatal vigente.

III) En cuanto concierne al asesoramiento del notario, debe destacarse que el mismo constituye un punto de equilibrio entre los intereses eventualmente contrapuestos y nunca una inducción tendiente a la prevalencia del interés de un contratante sobre el del otro.

**Respecto del punto d):**

Que partiendo de la premisa de que la progresiva intensificación del tráfico negocial ha suscitado la necesidad de afirmar la certeza de las transacciones y la estabilidad de las relaciones jurídicas constituidas en virtud de aquél, se analizaron exhaustivamente los tres sistemas objeto de la convocatoria, resultando que la seguridad jurídica no puede suplantarse en manera alguna mediante una cobertura económica, como se ha pretendido en Estados Unidos con resultados poco satisfactorios; ni tampoco está amparada en un régimen que no contempla los legítimos intereses de los particulares, como es el del dirigismo estatal.

Destacándose, además, el peligro que constituye para la seguridad jurídica plena, el documento emanado en sede administrativa que trata de avanzar sobre cuestiones que legalmente no son de su competencia.

También se prestó preferente atención al uso generalizado que del instrumento privado (v.gr. boleto de compraventa) se hace en algunos países de tradición jurídica latina en la etapa preescuritaria, señalándose que no presta la debida seguridad jurídica, pues carece de autor responsable y de los atributos intrínsecos y extrínsecos de la jerarquía del documento notarial auténtico.

Por ello, la Comisión IV de la XVIII Jornada Notarial Argentina propone:

La instrumentación de los contratos instituida por los países con organización notarial de tipo latino, mediante escritura pública, ofrece mayores garantías de seguridad jurídica respecto de los demás, porque:

a) la documentación de un negocio jurídico en Estados Unidos es un procedimiento erizado de peligros y, en ocasiones, exageradamente oneroso (diversos asesores, seguro de títulos, etc.) por la multiplicidad de controversias judiciales que se producen recuentemente en torno al mismo, al estar redactados por legos en derecho o carecer de autor conocido.

b) la ineficacia e inoperancia del sistema estadounidense para la transmisión y constitución de derechos reales, cobra peligrosa significación pretendiendo subordinar a una indemnización dineraria, la perturbación provocada por vicios de titulación o acciones reivindicatorias, que una estructura notarial adecuada preserva y puede evitar.

c) la adquisición del derecho real de propiedad -una de las materias más importantes de la contratación- no tiene en Inglaterra un carácter auténtico.

Por cuanto la validez y eficacia del acto transmisivo se encuentra sujeta en todo momento a una revisión judicial en cuanto al fondo y a la forma del mismo;

d) el carácter de autenticidad como forma ad solemnitatem que reviste la matricidad, que no poseen los instrumentos del sistema inglés o estadounidense, confiere permanencia y seguridad en caso de posibles extravíos;

e) la fe pública que reviste tal instrumentación además de conferir existencia jurídica al acto lo dota de inmutabilidad, pues excepto el caso de declaración de nulidad del acto - harto infrecuente - las situaciones objetivas comprobadas o las relaciones jurídicas constituidas mediante escritura pública, son firmes e irrevocables, circunstancia que no acontece cuando se adopta la forma documental privada;

f) el resguardo de los protocolos en archivos oficiales o a cargo de organismos paraestatales, asegura su conservación;

g) en la formación del documento privado, no participa un profesional de derecho que asuma la responsabilidad por la autoría de aquél. Su participación constituiría una garantía de eficacia frente a las posibles controversias jurídicas;

h) la intervención de funcionarios administrativos pertenecientes a instituciones oficiales en la formalización de operaciones que por su propia naturaleza e imperio legal, están reservadas a los notarios, debe rechazarse.

Y finalmente, la Comisión recomienda:

Que los países adheridos a la U.I.N.L. uniformen sus normas tendiendo a receptor todos los caracteres esenciales del notariado latino, adecuándolas además a las nuevas modalidades que cada época impone, conservando su sustrato en una tradición jurídica secular, que hasta ahora ha determinado un proceso evolutivo que no debe detenerse.



San Miguel de Tucumán, 4 al 8 de octubre de 1983

# XIX JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

## TEMARIO

Tema I. Temas societarios.

Tema II. Temas notariales.

Tema III. Propiedad horizontal.

## DESPACHOS

### **A I. Temas societarios** (Comisión 1º)

**SUBTEMA A. LA FORMA ESCRITURARIA EN LAS SOCIEDADES CIVILES Y COMERCIALES (CONSTITUCIÓN, TRANSFORMACIÓN, MODIFICACIÓN Y EXTINCIÓN)**

#### CONSIDERANDO:

1º. Que la opción brindada por la ley para otorgar el acto de la constitución y modificación de las sociedades comerciales mediante instrumento público o privado admite una limitación en el caso de las sociedades anónimas y en comandita por acciones, las que por imperio de lo dispuesto en los artículos 165 y 316 de la que reconocen como única forma el instrumento público, y, dentro de tal, la especie escritura pública (art. 979 inc. 1º Cód. Civil), por contener en su otorgamiento una declaración de voluntad negocial.

2º. Que la escritura pública, en orden a su autenticidad interna y externa, seguridad, custodia, permanencia, legalidad y valor probatorio, confiere a la voluntad en ella

declarada, efectos que la diferencial de 106 demás instrumentos públicos y de los privados que, aun presentados ante otros funcionarios, no logran convertirse en públicos, ni adquieren la eficacia y valores propios de la escritura pública.

3º. Que la vigencia de más de diez años del ordenamiento societario muestra un deterioro respecto del procedimiento tendiente a lograr la constitución regular, a causa de la intervención que cabe al Estado al conferir la conformidad administrativa, generando una serie de conflictos que atentan contra la agilidad, economía y eficacia del sistema previsto por el legislador.

4º. Que estos conflictos aparecen en algunas jurisdicciones propiciando métodos de constitución formal mediante la adopción de modelos o estatutos tipos, pretendiendo con ello remediar los efectos propios del procedimiento, afectando sensiblemente la eficacia y validez de los actos de constitución societaria.

5º. Que el notariado ha propiciado por intermedio del Consejo Federal la adopción de un sistema de constitución y reformas mediante su participación en el estadio del control de legalidad por el que, restando la actividad ociosa del Estado, permita a éste ejercer el rol de contralor exclusivamente sobre el funcionamiento.

#### **POR ELLO, LA XIX JORNADA NOTARIAL ARGENTINA DECLARA:**

1. Dentro del género de instrumentos públicos requeridos por la ley para exteriorizar el propósito de constituir, modificar y extinguir las sociedades por acciones, la escritura pública es el único en su especie admitido por ella.

2. La exigencia del instrumento público inserta en la sección relativa al tipo societario, atribuye el carácter de requisito esencial tipificante, con todos los efectos de nulidad que su omisión acarrea. En los casos de reforma del acto constitutivo, la voluntad social se manifiesta en la escritura pública a través del representante legal que declara la resolución asamblearia, tal como se concibe en el inc. 39) art. 77 de la LS y en su reforma.

3. Las reformas estatutarias que no se formalizaren en escritura pública afectan la eficacia de las mismas con las consecuencias establecidas en el art. 12 de la LS, aún cuando estuvieren inscritas.

4. La constitución de sociedades mediante la adopción de modelos o estatutos tipos, que no integren un acto único documental o no contaren con los requisitos

establecidos en el art. 11 y concordantes de la LS, constituye una omisión de elementos esenciales no tipificantes que, haciendo anulable el acto, reconoce la subsanación hasta su impugnación judicial.

5. Deberá atribuirse al notario -autor e intérprete del documento notarial- el control de legalidad de los actos de constitución y de modificación, reservándose el Estado el ejercicio del poder de policía mediante el control de funcionamiento de las sociedades por acciones.

#### SUBTEMA B. DOCUMENTOS QUE JUSTIFICAN O ACREDITAN LA LEGITIMACIÓN DEL REPRESENTANTE DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS CONSIDERANDO:

I. Que el artículo 58 de la ley 19.550 determina el mecanismo de imputación legal de actos a la sociedad por medio de la actuación del administrador o representante que de acuerdo con la ley o el contrato tenga la representación de la sociedad.

Que esta disposición legal también consagra la inoponibilidad de las restricciones contractuales a los terceros, sin perjuicio de su validez interna y la responsabilidad por su infracción.

Que este régimen de imputación legal coexiste con otro, denominado de “imputación voluntaria” que permite atribuir a la sociedad actos notoriamente extraños a su objeto con fundamento de que su capacidad de derecho -según sostiene la moderna doctrina societaria- no se halla limitada por tal objeto. Dicho régimen exige, junto con la actuación del representante, la decisión del órgano de gobierno social.

Que en las sociedades anónimas, provistas de un organismo diferenciado mediante el cual las funciones de administración y representación se encuentran distinguidas, la representación legal se ejerce sólo por el presidente o los directores cuya actuación sea permitida por el estatuto.

Que ello es consecuencia de que el art. 268 se remite al art. 58 demostrando también en este caso que son imponibles a los terceros las restricciones contractuales, siendo tal principio ratificado expresamente por el art. 281 inc. c), que al imponer aprobación de ciertos actos directoriales por el consejo de vigilancia, lo hace sin perjuicio de la aplicación del art. 58.

Que, por lo expuesto, cabe concluir que el presidente de la sociedad anónima o quienes ejerzan su representación legal, obligan a ésta por todos los actos aunque

no sean notoriamente extraños al objeto social, con prescindencia de una decisión previa del directorio.

II. Que el notario, verdadero operador del derecho, cumple un procedimiento integrado por “labores de ejercicio” cada vez que se le requiere su intervención instrumental, comprensivo tanto del asesoramiento como del estudio de los asuntos para los cuales es requerido, en relación a sus antecedentes, a su concreción, a las ulterioridades legales previsibles y al examen de la capacidad y legitimación de los otorgantes. Esta función resume el ejercicio del control de legalidad sobre los actos documentados, procurando la validez y eficacia de los mismos.

Que lo expuesto implica que, en sede notarial, si bien los principios derivados del artículo 58, y antes enunciados, tienen plena vigencia, debe el notario requerir determinados antecedentes a los efectos de cumplimentar tal control.

Que ello impone un contenido a la calificación notarial, el que se circunscribe a la determinación de la existencia social, a la individualización del órgano de representación vigente y a la comprobación de que la actuación se efectúa dentro del ámbito de su competencia (relación del acto con el objeto social).

Que si bien el sistema estructurado por el art. 58 determina un régimen de imputación suficientemente elástico como para comprender en él a una amplia gama de actos vinculados al objeto, hasta el límite de los no notoriamente extraños al mismo, se hace necesario destacar la existencia de situaciones fácticas en las que puede resultar difícil discernir su encuadramiento en el ámbito indicado. Esto puede justificar la necesidad de requerir la decisión directorial que vincule el acto ejecutado con el objeto societario.

Que eso no descarta que el notario, extendiendo sus labores de asesoramiento y en actitud cautelar, requiera la agregación del acta en todos los casos, a efectos de atenuar la responsabilidad propia e interna del presidente o representante legal que actúa (arts. 59, 234 inc. 3º y 274 de la ley 19.550).

Que es muy distinta la situación que presentan ciertos actos (modificación de la estructura empresarial, enajenación de la única planta industrial o sede social, sin reemplazarlas, etc.) que por constituir verdaderas operaciones de disposición societaria exceden el ámbito del art. 58 y requieren la agregación imprescindible, no ya del acta de directorio, sino del acta de la asamblea extraordinaria que los autorice.

Que lo considerado no importa emitir opinión sobre el otorgamiento de poderes por parte del presidente, por tratarse de cuestión que no fue objeto de tratamiento específico.

III. Que la reforma introducida por la ley 22.903 al artículo 73 de la ley 19.550 determina que se apliquen a los libros de actas las mismas formalidades que se exigen para los libros de comercio (arts. 53 y sigts. del Cód. del Comercio).

Que la ausencia de sanción societaria específica, la consecuente aplicabilidad del régimen de los artículos 55 y 63 del Código de Comercio y el principio de validez de las resoluciones de los órganos societarios con prescindencia de su instrumentación (arts. 245 y 251 de la ley 19.550) llevan a concluir que si el libro de actas donde figura una decisión social carece de las formalidades requeridas, esto no afecta, de por sí, la validez del acto, sin perjuicio de las responsabilidades que puedan caber a los administradores y de la apuntada sanción del art. 55.

**POR TODO ELLO, LA XIX JORNADA NOTARIAL ARGENTINA  
DECLARA:**

1. La actuación del presidente de la sociedad anónima o de quien ejerza la representación legal de la misma obliga a la sociedad por todos los actos que no sean notoriamente extraños a su objeto, aunque no acredite la previa decisión del directorio que la fundamente y sin perjuicio de su responsabilidad interna.

2. Este principio se aplica también a la actuación del presidente ante notario. En tal caso la calificación que el notario debe realizar se circunscribe a la comprobación de:

- a) La existencia legal de la sociedad, complementada con las reformas societarias que fueren pertinentes en función del acto a instrumentar;
- b) La individualización del representante social y la vigencia de su personería;
- c) La actuación del mismo dentro del ámbito de su competencia (relación del acto con el objeto social).

3. Ello no obsta a que el notario, ante situaciones fácticas cuyo encuadramiento dentro del ámbito del art. 58 pueda resultar de dificultosa aprehensión (como puede ocurrir con los actos “vinculables” al objeto), requiera el acta de directorio a esos fines.

4. Sin perjuicio de todo lo expuesto, el notario extendiendo su labor de asesoramiento y en actitud cautelar, puede requerir la agregación del acta que acredite la decisión directorial como medio de atenuar la responsabilidad interna y propia del presidente o representante legal, atento las disposiciones de los arts. 59, 234 inc. 3º y 274 de la ley 19.550.

5. Distinta es la situación que presentan ciertos actos que, por constituir verdaderas operaciones de disposición societaria, exceden el ámbito del art. 58 y por tal motivo, requieren la imprescindible agregación, no ya del acta de directorio, sino del acta de asamblea extraordinaria que los autorice.

6. Si el libro de actas donde figura una decisión social carece de las formalidades propias de los libros de comercio, ahora exigidas por la modificación introducida por la ley 22.903 al artículo 73 de la ley de sociedades, esto no afecta de por sí la validez del acto, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades de los administradores y de los efectos que se derivan del régimen del art. 55 y concordantes del Código de Comercio.

#### SUBTEMA C. CONTRATACIÓN DE LA SOCIEDAD CON DIRECTORES. ARTICULO 271 LS.

##### CONSIDERANDO:

Que la reforma de la ley 19.550 por la ley 22.903 ha introducido en el artículo 271 un cambio fundamental en los requisitos de validez del contrato que puede celebrar el director con la sociedad.

Que es importante para el notariado su conocimiento cabal como intérprete y hacedor de un documento válido y eficaz.

Que si bien la solución de la nueva ley es más flexible, requiere del notario un ejercicio cuidadoso del control de legalidad del acto.

Que el nuevo régimen facilita la celebración de esta clase de contratos y es notoriamente benigno en materia de nulidades.

#### LA XIX JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

##### DECLARA:

1. Las restricciones del artículo 271 de la ley de sociedades para la contratación de la sociedad anónima con sus directores se extienden a los contratos celebrados por

la sociedad en comandita por acciones con sus administradores, por la sociedad de responsabilidad limitada con sus gerentes y por todas con sus síndicos.

2. Las mismas restricciones deben aplicarse también a los contratos que celebre la sociedad con terceros en los cuales el administrador tenga interés personal, directo y ostensible, no así en los contratos celebrados con otras sociedades, por intenso que pueda ser el grado de vinculación o control entre ellas.

3. Los contratos celebrados por la sociedad con su director, que sean de la actividad en que aquélla opera y se realicen en las condiciones del mercado, no requieren formalidad especial.

En sede notarial es razonable que el representante legal declare que el contrato reúne ambos requisitos y el escribano verifique su vinculación con el objeto.

En caso de duda, conviene que el escribano interviniente requiera la previa decisión del órgano competente.

4. Si el contrato no encuadra en el supuesto anterior, es necesario para su validez que medie autorización del directorio. No existiendo quórum, el síndico deberá prestar conformidad. El contrato es válido desde el momento en que se celebra y oponible a la sociedad y a terceros. De estas decisiones debe darse cuenta a la asamblea ordinaria.

Las actuaciones del directorio y síndico, en su caso, son documentos habilitantes.

Si la asamblea desaprobare el contrato, el órgano que lo autorizó o conformó es responsable por los perjuicios que se hubieren irrogado a la sociedad, sin afectar la validez del contrato.

5. Los contratos que no sean de la actividad en la que la sociedad opere o no se celebren en las condiciones del mercado y que no hayan sido autorizados por el directorio o síndico, en su caso, son nulos. No obstante, pueden ser confirmados por la asamblea, toda vez que dicha nulidad es relativa.

6. Los contratos celebrados durante la vigencia del artículo 271 de la ley 19550, en infracción a sus disposiciones, pueden ser saneados por decisión de la asamblea, aplicando el nuevo régimen de la ley 22.903.

## **TEMA II. Temas notariales (Comisión 2º)**

El despacho de este Subtema fue aprobado por los siguientes colegios: Buenos Aires, Córdoba Entre Ríos Mendoza, Misiones, Neuquén, Río Negro y Tucumán, con la disidencia del Colegio de Capital Federal, quien hizo la reserva correspondiente.

### **CONSIDERANDO:**

Que los principios cristianos desarrollados en las lecciones magistrales de la Iglesia a través de los mensajes papales, las expresiones de la doctrina más prestigiosa, los importantes antecedentes legislativos, las declaraciones claras, precisas y concordantes de numerosos Congresos y Jornadas y las experiencias fructuosas de los notarios de distintas jurisdicciones que adoptaron el sistema, señalamos sus principales características:

1. Incluir en el régimen a las escrituras públicas que instrumenten hechos, actos y negocios jurídicos que produzcan sus efectos en la Capital Federal o en las provincias, o se refieran a bienes o cosas ubicados en su territorio y en las que sea parte la Nación, las provincias, las municipalidades, y especialmente los organismos oficiales y entidades que de algún modo tengan garantía oficial y canalicen el ahorro público, tales como bancos y sociedades de ahorro y préstamo. La inclusión de bancos y determinadas entidades financieras tiene su razón de ser en la circunstancia fundamental de canalizar los recursos provenientes del ahorro público, bajo el control y superintendencia del Estado. Sus actividades no pueden juzgarse como meramente privadas.
2. Tiene connotaciones con la jerarquización del cuerpo notarial y con el principio de igualdad de oportunidades.
3. Evita los favoritismos y privilegios en la designación de notarios para la realización de trabajo especial, que nacen de la influencia política, amistosa, familiar o económica, y no necesariamente de la condición de notario, y evita también la creación de registros especiales en organismos estatales en el orden nacional, provincial y municipal.
4. La designación caprichosa para la realización del trabajo especial provoca un desequilibrio en la labor notarial, impidiendo el acceso de todos los notarios de número por igual.

5. De acuerdo a lo establecido en el art. 16 de la Constitución Nacional en cuanto a la igualdad, interpretada por la Corte Suprema de la Nación como:

“...igualdad de oportunidades en iguales condiciones”, la elección arbitraria del notario por las instituciones comprendidas en el sistema, para la realización del trabajo especial, es atentatoria de este principio constitucional, ya que este sistema parte de la premisa básica irrefutable, cual es la de considerar, que al otorgarle la Universidad el título habilitante y el Estado al investirlo con la fe pública a través del acceso a un registro notarial, queda reconocida a todo escribano, la aptitud o idoneidad suficiente para el correcto desempeño de la función, posibilitando así el igualitario ingreso mediante este sistema.

6. Este sistema no atenta contra el principio de la libertad de elección, desde que siendo el otorgante el Estado o cualquiera de los organismos enlazados a su acción oficial, el documento debe sujetarse a reparto, pues ante el Estado todos los notarios merecen igual confianza. El principio de libre elección como tal no existe, no se aplica en la práctica, y queda desvirtuado por la imposición del notario por una de las partes, generalmente la entidad que provee el trabajo considerado como especial, dejando solamente a la otra parte la aceptación o no del notario, y en este último caso la imposibilidad de formalizar el acto.

7. Este sistema evita la existencia de escribanías incongruas o faltas de medios, asegurando el asentamiento del notario en el sitio prefijado, e impidiendo la falta de prestación de servicios en lugares inhóspitos, a través del reparto. Interesa a la comunidad asegurar a cada notario un mínimo de intervenciones para que pueda vivir decorosamente, con dedicación exclusiva a su cometido específico, respetando el cumplimiento de un cúmulo de incompatibilidades, que tienen por objeto preservar la imparcialidad que debe caracterizarlos y que según la Corte Suprema de la Nación, sirve para “[...] que no quede asidero, ni aún la sospecha de que la fe pública no preside con completo desinterés los actos que está encargada de autorizar”.

8. El numerus clausus de las nóminas de escribanos de las entidades que proveen el trabajo oficial, es atentatorio al principio de libertad de trabajo, pues impide el acceso de todos los escribanos de número por igual al inmenso caudal de actividad negocial, que de este origen nace.

9. Los principios expuestos por la Iglesia Católica, en particular el que proclama la justicia en la distribución del trabajo, como consecuente a la necesaria y equitativa

participación de todos los hombres en el goce de los bienes creados por Dios, inspiran y gobiernan el régimen de distribución de trabajo especial.

#### POR LO EXPUESTO, PROPONEMOS:

A. Propugnar en cada una de las provincias y en la Capital Federal la sanción de una ley de reparto de trabajo especial notarial, que instrumente hechos, actos y negocios jurídicos que produzcan sus efectos en las mismas, o se refieran a bienes o cosas ubicados en sus respectivos territorios, adaptándola a las necesidades regionales.

B. Toda esa actividad negocial deberá ser otorgada por ante los notarios de número.

C. Se incluyan en el sistema, los organismos oficiales y también aquellas entidades que de algún modo tengan la garantía oficial y canalicen el ahorro público, tales como bancos y sociedades de ahorro y préstamo, como asimismo aquellas empresas que reciban subsidios estatales o gocen de exenciones impositivas como también la actuación judicial.

#### COMO ASPIRACIÓN DEL NOTARIADO ESTE SISTEMA DEBERÁ CONTEMPLAR:

1. Libre acceso de todos los notarios al mismo.
2. Distribución justa y equitativa de los notarios adheridos.
3. Organización, administración y contralor por parte de los Colegios Notariales de cada una de las jurisdicciones respectivas.
4. Autosostenimiento del sistema.
5. Libre adhesión por parte del notariado.

#### RESERVA FORMULADA POR EL COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA CAPITAL FEDERAL

Que constituye una de las fundamentales preocupaciones del notariado latino rechazar los ataques que de modo constante sufre la institución notarial por los sistemas angloamericanos que, reconociendo como vertientes los criterios del Common Law, colisionan los principios esenciales de nuestra profesión, como son: a) el carácter de universitario y especialista en la ciencia jurídica, es decir, su condición de perito en derecho y asesor idóneo de quienes requieren su servicio; b) el carácter de testigo especial e imparcial en el negocio jurídico como representante calificado del Estado, y c) la condición de profesional independiente,

y, por tanto, la posibilidad de requerir sus servicios, con plena y absoluta libertad, solamente basada en la posibilidad de ponderar la idoneidad científica y técnica del escribano, la confianza que inspira, además de sus calidades personales y espirituales. Toda vez que la obra, el opus, de la actividad notarial se sustenta esencialmente por la naturaleza de los actos y hechos que se le confían en un plano de absoluta intimidad y confiabilidad. Todas estas características que se dejan especificadas, demuestran la absoluta diferencia entre el escribano de tipo latino y el Notary Public, mero certificador del derecho angloamericano. Pero también, y con no menos vigor y pujanza, debemos rechazar todo tipo de ensayo, propuesta o sistema, que altere de algún modo estos principios cardinales de la función del escribano, propiciando consciente o inadvertidamente una aproximación a los principios del notariado estatizado que rige en algunos países de Occidente, pero fundamentalmente en los países del Este socialista. La simple invocación de una justa y social distribución del trabajo llamado oficial, o de carácter especial, como único fundamento y con absoluto desdén por las características que tipifican al escribano de número en el ámbito del notariado latino, conllevan a auspiciar de modo evidente una virtual estatización de la función, que los escribanos de la Capital Federal no desean de ningún modo facilitar. Los criterios de una pretendida distribución “justa y equitativa” en el reparto del denominado “trabajo especial notarial”, con prescindencia de las calidades particulares del profesional, atacan las bases mismas de la necesaria capacitación y libre competencia que aseguran la auténtica jerarquización del servicio. Con igual criterio que el propiciado en el despacho de la Comisión, podría ensayarse la justificación filosófica que permita la socialización de los medios de producción y de cambio, que aseguren una más justa distribución de la renta nacional.

**SUBTEMA B. ESCRIBANÍAS DE GOBIERNO** (su naturaleza y competencia. Complejidad de materia en desmedro de su eficacia y de su propia función). Puesto a consideración el despacho de la comisión redactora, fue aprobado por unanimidad de las delegaciones de los Colegios de Escribanos, siendo ellos: Buenos Aires, Córdoba, Entre Ríos, Mendoza, Tucumán, Río Negro, Neuquén y Capital Federal.

El Despacho en consecuencia dice:

Las Escribanías de Gobierno constituyen, dentro del Estado nacional y los estados provinciales que integran la Nación, organismos de carácter administrativo con funciones específicas determinadas en cada caso por las leyes respectivas que las crean y organizan. Las circunstancias de hoy demuestran una exorbitación de

su propia naturaleza y fines específicos, la que ha sido profundamente analizada por la comisión del tema, determinando la necesidad de establecer con precisión su competencia y la órbita de su actuación. Por ello

#### CONSIDERAMOS:

Que con respecto a la competencia de las Escribanías de Gobierno y los registros notariales del Estado, en la órbita notarial, debe fijarse con precisión la extensión y límites de la misma, circunscribiéndola a los actos y negocios que requieran la intervención de un escribano con la finalidad de autorizar, registrar y conservar todos aquellos contratos que el Gobierno de la Nación o de las provincias realicen como personas de derecho público.

De tal suerte, deben quedar excluidos de la esfera de estas instituciones todos los actos y negocios jurídicos en los que el Estado actúe como persona de derecho privado, que por obvias razones de competencia o histórica y jurídicamente deben quedar en la órbita de los escribanos de número, estructura que precisamente ha creado el Estado con la incumbencia que surge de las respectivas leyes orgánicas del notariado y que le ha sido atribuida, además, por la legislación de fondo.

Las limitaciones que aquí se apuntan y aconsejan no van en desmedro de estas reparticiones del Estado, antes bien, al fijar con precisión la extensión y límites de las mismas, se asegura la eficacia de los servicios que les son propios, sustrayendo a su labor tareas impropias y ajenas que desbordan incluso su posibilidad de realización.

Debe quedar debidamente clarificado que las Escribanías de Gobierno no pueden constituirse en registros oficiales del Estado, que realicen iguales o similares tareas que las reservadas a los escribanos de número.

Por otra parte, el llevar a esferas exclusivas de los notarios de número el otorgamiento de los actos en los que el Estado actúa como persona de derecho privado, según lo aconseja la mejor doctrina, permitirá un más fácil e idóneo acceso a la titulación de los derechos por parte de la comunidad, evitando la falacia que constituye el creer que el trabajo que hoy se canaliza por ante las Escribanías de Gobierno, brinda rapidez de servicios y menor onerosidad.

En consecuencia

**PROPONEMOS:**

1. Que se limite la competencia de las Escribanías de Gobierno y los registros notariales del Estado al otorgamiento de los actos en los cuales el Estado actúe como persona de derecho público, con la finalidad de autorizar, registrar y conservar todos aquellos contratos que el Estado realice, con exclusión de los reservados a las escribanías de número.
2. Que todos los actos y negocios jurídicos en los cuales el Estado tenga algún grado de participación como persona de derecho privado deben ser instrumentados y autorizados por los escribanos de número, con exclusión de todo otro funcionario al que se quiera revestir de esta calidad.
3. Que durante el desempeño de su actividad como Escribanos de Gobierno, éstos no podrán ejercer simultáneamente como escribanos de registro.
4. Aconsejar que cada jurisdicción dicte los ordenamientos legales receptando las limitaciones que anteceden, con respecto a las Escribanías de Gobierno, logrando de esa forma una mayor eficacia en su función específica.

### **TEMA III. Propiedad horizontal (Comisión 3ª)**

#### **A. NATURALEZA JURÍDICA**

I. La subdivisión poligonal de complejos constructivos multiocupacionales genera el nacimiento de un objeto integra de por los siguientes componentes:

- a) Unidades privativas de aprovechamiento independiente, que deben tener salida a la vía pública directamente o por un pasaje común cuyo destino deberá resultar de una declaración de voluntad;
- b) Los espacios comunes que funcionalmente hagan a aquel aprovechamiento independiente o resulten indispensables para mantener la seguridad del edificio.

II. Esta pluralidad de componentes genera relaciones jurídicas e igualmente plurales. El aprovechamiento independiente origina, de una parte, un dominio privativo y simultáneamente un condominio de la indivisión forzosa con participación de uso y goce de las cosas y bienes comunes.

III. Estas circunstancias determinan la necesidad de establecer adecuadamente la naturaleza de la situación horizontal, habida cuenta que la aplicación irrestricta de las normas de derecho real de dominio o las del condominio de manera independiente o yuxtapuesta resultan insuficientes para resolver en derecho la tipificación de las relaciones jurídicas operadas a raíz de aquella especialidad objetiva.

IV. En mérito a ello se decide que las vinculaciones jurídicas del titular con lo privativo y con lo común engendra un derecho real distinto.

V. Para un sector de la Comisión, la aludida subdivisión poligonal y el otorgamiento del reglamento de copropiedad y administración importa la afectación de dominio en que se apoya, sin alterar su naturaleza jurídica al régimen establecido por la ley 13.512, produciendo el ingreso del complejo edificado al estado de propiedad horizontal.

Este estado de propiedad horizontal permanece invariable y sin modificación de su dominio portante hasta que se produzca el primer acto jurídico del que resulte la transmisión en propiedad de una cualquiera de las unidades que integran el complejo. La aludida transmisión operaría como el nacimiento del derecho real de propiedad horizontal, generándose la nueva vinculación jurídica cuyo sujeto es el titular adquirente y cuyo objeto se integra con la unidad privativa y su accesorio inescindible de parte indivisa sobre los bienes y cosas comunes.

VI. Para otro sector de la Comisión, no existe razón alguna para distinguir entre estado de propiedad horizontal y derecho real de propiedad horizontal.

La afectación del régimen establecido por la ley 13.512 mediante el otorgamiento de la escritura del reglamento de copropiedad y administración, determina el nacimiento del derecho real de propiedad horizontal.

VII. En consecuencia de las decisiones contrapuestas asumidas, para aquel sector que distingue entre estado de propiedad horizontal y derecho real de propiedad horizontal no puede haber consorcio de copropietarios sino a partir de producirse la adquisición de alguna de las unidades privativas y su accesorio indiviso sobre lo común.

VIII. Por su parte, para quienes se enrolan en la posición que no distingue entre estado de propiedad horizontal y derecho real de propiedad horizontal el consorcio nace a la vida jurídica con la entidad y las limitaciones legitimantes determinadas por su objeto, con el otorgamiento del reglamento de copropiedad y administración.

IX. Una tercera posición, admitiendo la división entre estado de propiedad horizontal y derecho real de propiedad horizontal, sostuvo que la entidad consorcio tiene nacimiento con el otorgamiento del reglamento de copropiedad y administración.

X. Este nuevo derecho real debería ser incluido en la nómina del artículo 2503.

## B. OBJETO

I. Por unanimidad fue aceptado que hace a la especialidad objetiva del derecho real de propiedad horizontal la integración inescindible en el concepto de unidad privativa de el o los polígonos superficiales que individualmente tenga asignada y las partes que le correspondieren en el condominio de indivisión forzosa con participación de uso y goce sobre los bienes y cosas comunes; inseparables en cualquier acto de disposición jurídica.

II. Igualmente por unanimidad se resolvió que resulta necesario ampliar el concepto de unidad privativa a otras manifestaciones no tradicionales de este nuevo derecho real.

III. Dentro del concepto de cosas o bienes comunes deben distinguirse: entre aquellas necesariamente comunes que hacen, funcionalmente, al aprovechamiento independiente de lo privativo o a la solidez del edificio, respecto de las cuales nadie puede tener dominio individual y cuya naturaleza no puede ser modificada, de aquellas otras que no responden estrictamente a aquella funcionalidad.

IV. Por decisión unánime de la Comisión se resolvió que la reserva de uso y goce de espacios, cosas o bienes comunes en favor de algunos de los copropietarios del inmueble general, en favor del titular o titulares afectantes al régimen o la concesión en favor de terceros con igual fin, debe tener una limitación temporal.

V. En cuanto a la naturaleza jurídica del derecho de reserva, uso y goce, la Comisión se expidió en forma dividida: para unos el derecho de uso y goce reservado o concedido permanece en el ámbito de los derechos personales, mientras que para otros puede ser constituido como un derecho real.

## C. CONSORCIO

El consorcio de propietarios tiene personalidad propia, distinta de los miembros que lo integran; como tal, es centro de imputación de derechos y obligaciones, capaz y con legitimación para realizar los actos que fueren inherentes a su desenvolvimiento y objeto.

Es titular de un patrimonio y tiene representación legal en su administrador.

Hay discrepancias acerca de la posibilidad de que en ley futura los bienes comunes integran el patrimonio del consorcio.

## PREHORIZONTALIDAD

El propósito tuitivo tenido en mira por el legislador al sancionar la ley 19.724, así como el que podría resultar de normas que en el futuro se sancionen, debe estar orientado a lograr ese fin respecto del adquirente de unidades comprendidas en el artículo 19 de aquel dispositivo legal.

Resulta evidente, a once años de vigencia de la misma, que toda su normativa ha tenido escasa aplicación, sin perjuicio de notarse su cumplimiento en algunas jurisdicciones provinciales.

Aún en casos de aplicación de la ley en las situaciones de conflicto, han demostrado que su normativa es insuficiente para lograr la protección buscada.

En el planteo de los sistemas propuestos se destacó la relatividad de sus soluciones frente a la diversidad de las situaciones de hecho que se presentan en la realidad negocial.

Como posibles tutelas se esbozaron las siguientes:

- Venta de partes indivisas.
- Fideicomiso.
- Legajo notarial.
- Sociedad inmobiliaria.
- Derecho de superficie.

Corrientes, 19 al 21 de septiembre de 1986

# XX JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

## TEMARIO

Tema I. Incompatibilidades, inhabilidades y prohibiciones.

Tema II. Fideicomiso.

### **Tema I. Incompatibilidades, inhabilidades y prohibiciones.**

#### DESPACHO

Las incompatibilidades, inhabilidades y prohibiciones son restricciones que afectan únicamente a la actividad fedante del notario y no inciden en su desempeño como profesional del derecho. Son limitaciones a su actuación, fundadas en el deber de imparcialidad, en la necesaria aptitud del notario y en la dedicación a la función, debiendo en todos los casos ser interpretadas en sentido estricto.

#### INCOMPATIBILIDADES:

Es innegable que restringir al notario con reglas de incompatibilidad su libre acceso a tareas que hacen a la dirigencia en entidades comerciales, o su acceso a funciones públicas (por nombramientos o por actos eleccionarios), es coartar la posibilidad de que el notario cubra funciones a las que en general acceden otros profesionales.

Como resultado de estas posibilidades se advierte un potencial beneficio para la sociedad, en razón de la experiencia e idoneidad que puede brindar el notario.

También la institución notarial resultará beneficiada al obtener un canal de comunicación que le permita dar a conocer su problemática e inquietudes, en la elaboración de normas que hagan a su legítima competencia.

Por otra parte puede entenderse como lógico un régimen amplio de incompatibilidades cuando la función notarial se ejerza con exclusión de otros actuantes, tomando en cuenta la población, la frecuencia, y cuando la facilidad de las operaciones le permita una subsistencia acorde con sus estudios y responsabilidades.

- A tal fin es recomendable la sustitución del criterio de dedicación exclusiva por el de dedicación suficiente o adecuada. En cuanto al ejercicio de la abogacía y la procuración, se considera compatible su intervención en causa propia o como representante o patrocinante del cónyuge, ascendientes y descendientes. Asimismo debe considerarse integrando la competencia funcional del escribano, la realización de actos procesales tendientes a cumplir omisiones y subsanar errores en los expedientes judiciales en que hubiere sido designado para actuar. Respecto de la necesidad de que el negocio inmobiliario se procese en forma integral en la notaría y no que llegue a la misma concluido, la Comisión sustentó dos opiniones: la posición mayoritaria sostuvo que debe mantenerse el régimen actual de incompatibilidad, sin perjuicio de reafirmar la necesidad de una labor jurídica preventiva asesora; mientras que la minoría integrada por los Colegios de Entre Ríos y Corrientes, propició eliminar las restricciones vigentes compatibilizando la intermediación inmobiliaria.

La Comisión reitera la necesidad de modificar las disposiciones legales que impiden al notario acceder al desempeño de sindicaturas.

#### INHABILIDADES:

La Comisión ha considerado conveniente mantener el régimen vigente atento que se fundamenta en situaciones originadas en la necesaria aptitud y dignidad que debe poseer quien ejerza funciones notariales, adecuando los respectivos regímenes con una más depurada terminología y técnica legislativa. En lo atinente a la idoneidad se sustenta el criterio de exigir título universitario de abogado o notario, que comprenda como mínimo la totalidad de las asignaturas de la carrera de derecho, ratificando pronunciamientos de congresos nacionales e internacionales y la resolución de la Reunión de Decanos de Facultades de Derecho efectuada en 1958. En materia de ciudadanía por naturalización se aconseja equipararla a la nativa.

## PROHIBICIONES:

Son limitaciones específicas impuestas a la competencia notarial con relación a determinadas personas o actos. El criterio sustentado por la Comisión es mantener el régimen actual introduciendo modificaciones y ajustes que ordenen las normas, precisando supuestos no contemplados, y adecuen su extensión, acorde con las exigencias de la sociedad contemporánea. En tal sentido se recomienda modificar el art. 985 del Código Civil:

a) Limitando las prohibiciones en razón del parentesco al tercer grado de consanguinidad y segundo de afinidad, y se incorpore expresamente al cónyuge y a parientes por adopción;

b) Contemplando expresamente que las prohibiciones alcancen a los actos que interesen a cualquiera de los notarios habilitados para actuar contemporáneamente en el mismo registro o a su cónyuge, padres, hermanos e hijos;

c) Incluyendo en su excepción la participación en asociaciones o sociedades en las que no se comprometiera la responsabilidad personal.

## Tema II. Fideicomiso.

### DESPACHO

La XX Jornada Notarial Argentina

### DECLARA:

I. Que debe dictarse una Ley de Fideicomiso, introduciendo en el ordenamiento jurídico argentino un sistema de titularidad fiduciaria que no se confundirá con el dominio fiduciario del art. 2662 del Código Civil;

II. Que en la nueva titularidad fiduciaria, los bienes fideicomitidos forman un patrimonio separado que sólo responde por deudas propias del objeto del fideicomiso y de su desenvolvimiento;

III. Que conviene distinguir entre el fideicomiso público y el privado, reflejándose entre otros aspectos:

a) en la persona del fiduciario, adoptándose un criterio restringido para el fideicomiso público y amplio para el privado;

b) en el grado de determinación del fideicomisario, que en el público beneficiará a

la sociedad o a un sector de ella, determinado objetiva y genéricamente, sin tener en cuenta razones de filiación.

IV. Que la constitución del fideicomiso puede resultar de actos entre vivos o mortis causa, sin que sea obstáculo para este último la prohibición de las sustituciones fideicomisarias, dado las diferencias entre la nueva titularidad fiduciaria y el dominio fiduciario del art. 2662 del Código Civil;

V. La transferencia en fideicomiso debe inscribirse:

- a) Tratándose de bienes registrables con sujeción a las disposiciones que los rigen según la clase de bienes;
- b) Respecto de los bienes no registrables se tomará razón en el Registro Público de Comercio correspondiente al lugar del acto constitutivo;
- c) A tales fines los Registros Públicos de Comercio de las distintas jurisdicciones crearán el Registro de Fideicomiso. Los notarios autorizados de instrumentos públicos que recepen el fideicomiso, estarán por sí mismos legitimados para realizar el trámite inscriptorio.

VI. Se aprueba en general el Anteproyecto Notarial de Ley de Fideicomiso, elaborado por los escribanos del Colegio de Escribanos de Tucumán, que se basa en una adaptación latina del trust anglosajón, a las necesidades y realidad argentinas.

#### DESPACHO EN MINORÍA (ENTRE RÍOS Y CÓRDOBA)

Punto III: La distinción entre fideicomiso público y fideicomiso privado debe fundarse en la determinación genérica del fideicomisario en el acto constitutivo.

En consecuencia parece aconsejable denominar a las categorías como fideicomiso de interés público y fideicomiso de interés privado.

Se deja expresa constancia que la clasificación de fideicomiso público y fideicomiso privado fueron tomadas del Proyecto de la Subsecretaría de Asuntos Legislativos del Ministerio de Educación y Justicia de la Nación (art. 12 y concordantes).

Consideramos que su texto no aclara los conceptos de privado y público. En especial con referencia a éste último prescribe: "...es el que se establece para el beneficio de la sociedad o un sector considerable de ella determinada objetiva y genéricamente...".

#### DESPACHO EN MINORÍA (SANTA FE Y FORMOSA)

Punto III: No debe existir división entre fideicomiso público y privado. El contrato de fideicomiso es esencialmente materia de derecho privado y no existen razones

atendibles para tal clasificación. El control de fiduciario, al margen de la discusión sobre la legitimación para ocupar tal situación, será efectuado por el fiduciante.

#### DESPACHO EN MINORÍA (SANTA FE, ENTRE RÍOS, CÓRDOBA Y FORMOSA)

Punto VI: Considerando que ante la imposibilidad material a raíz del escaso tiempo para obtener un conocimiento y análisis responsable del Anteproyecto, y ante el requerimiento sobre la aprobación en general del Anteproyecto de Ley General de Fideicomiso presentado por la Delegación de Tucumán, las Delegaciones de Santa Fe, Entre Ríos, Córdoba y Formosa manifiestan su negativa.



Mendoza, 26 al 28 de mayo de 1988

# XXI JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

## TEMARIO

Tema I. Responsabilidad profesional o disciplinaria del Notario.

Tema II. La intervención del Notario en la fase preparatoria del contrato de compraventa

Tema III. Intervención del notario en la constitución, modificación y disolución de personas jurídicas y sociedades en particular. Su inscripción. Referencia al proyecto de unificación legislativa.

## TEMA I

### **Responsabilidad profesional o disciplinaria del notario**

#### DESPACHO DE LA COMISION N° 1

La XXI Jornada Notarial Argentina DECLARA:

1. La denominación correcta de esta especie de responsabilidad es la de Responsabilidad Disciplinaria.

Otras denominaciones, como la de responsabilidad profesional, pueden llevar a confusión por resultar comprensivas de las otras especies (civil, penal y fiscal).

2. La responsabilidad del notario conlleva, a más de la que surge de su desempeño como profesional del derecho -similar a otras profesiones- la derivada del ejercicio de su potestad fedataria lo que implica un mayor grado de exigencia.

3. El contralor de la actividad notarial debe ser ejercido en plenitud por los colegios notariales. Para tal efecto es indispensable la existencia de cuerpos de inspectores calificados que practiquen inspecciones frecuentes. Ello significa una garantía para la comunidad y para los propios notarios hacia quienes las inspecciones cumplen una función docente.

4. Como consecuencia del régimen legal de la colegiación obligatoria y del control de la matrícula que ejercen los colegios de escribanos, debe propenderse a que, la potestad disciplinaria sea ejercida por éstos, cuyas decisiones podrán ser revisadas en sede judicial.

La posibilidad del pleno ejercicio de la actividad disciplinaria por los colegios de escribanos deberá adecuarse a la particular realidad de cada jurisdicción notarial. De acuerdo con ésta, deberá analizarse la conveniencia de que el poder disciplinario corresponda, dentro de los colegios, a algún órgano independiente del que ejerce el gobierno de la institución.

5. En cuanto a la facultad de aplicar las sanciones, en los casos en que el poder disciplinario sea ejercido por los colegios, se emitieron dos opiniones:

- Una determina que la totalidad de las mismas, aún las expulsivas, sea aplicada por los colegios.

- La otra expresa que los colegios deben limitarse a la aplicación de las sanciones correctivas, quedando reservadas las expulsivas al órgano judicial que ejerza la superintendencia, con intervención del colegio profesional.

6. Con relación a estos dos últimos puntos la delegación de la Provincia de Buenos Aires, reserva su opinión en mérito a considerar que al respecto debe efectuarse un profundo estudio en el ámbito de su jurisdicción.

7. Los colegios de escribanos deben tener la intervención necesaria en los procesos en que un notario sea parte. Esta intervención da seguridad y garantía al escribano y a la sociedad.

8. Si bien en materia disciplinaria no pueden existir tipos estrictos para cada una de las faltas sancionables, es necesario delinearlas con mayor precisión que la que en la actualidad contienen las leyes notariales.

Cuanto más grave sea la sanción aplicable, con mayor precisión debe describirse la conducta a sancionar.

La responsabilidad disciplinaria tiene por finalidad sancionar a los escribanos por

conductas que impliquen el incorrecto desempeño de la función, por inobservancia de los deberes inherentes al cargo que resulta del ordenamiento jurídico.

Las llamadas faltas de ética en el ejercicio profesional están comprendidas en esta materia.

9. Deben existir normas procesales específicas en materia disciplinaria, con categoría de ley en sentido formal. En lo no previsto será de aplicación la legislación procesal penal, que es la que mejor se adecua a la naturaleza y sustancia del proceso disciplinario.

Toda actuación en esta materia debe respetar los principios y garantías del debido proceso. Especialmente en la etapa de la defensa. concluída la prueba de cargo, se dará traslado al imputado, haciéndole conocer las causas que motivan el sumario y la responsabilidad que se le atribuye. De esta manera se observa el principio de congruencia que impide adoptar decisión alguna sobre hechos o actos no incluidos en los cargos que, de no observarse, podrían originar la arbitrariedad de la resolución y la indefensión del imputado.

El proceso disciplinario puede incoarse de oficio por el órgano que ejerza la potestad disciplinaria o por denuncia de organismos públicos o de particulares. En estos últimos supuestos, quien inicia el proceso debe limitar su actuación a poner el hecho en conocimiento del órgano disciplinario, acreditando su interés legítimo en formular la denuncia y, en su caso, aportando la prueba, la que ha de apreciarse conforme a las reglas de la sana crítica.

No puede aplicarse ninguna sanción sin sumario previo. Sin perjuicio de ello, los colegios notariales en el ejercicio de su función de contralor, podrán formular advertencias a sus colegiados, prescindiendo del sumario previo, pero habiendo escuchado al escribano con anterioridad. Estas advertencias no revisten la categoría de pena. Las sanciones disciplinarias son el castigo que se aplica exclusivamente en el orden profesional sólo pueden hacerse efectivas en relación a las personas que se encuentran en el ejercicio de la profesión.

Únicamente pueden aplicarse las sanciones taxativa y precisamente determinadas en ley formal con anterioridad a la comisión de la falta que pueda originarla.

10. La multa no se considera una sanción adecuada al ejercicio de una actividad profesional no retribuida con remuneraciones constantes, ya que su importancia dependerá más de la capacidad económica del imputado, que de la gravedad de la falta.

11. En consecuencia sólo deben aplicarse como sanciones correctivas el apercibimiento y la suspensión; y con carácter expulsivo la destitución. Toda

suspensión -como sanción- debe dictarse por un plazo determinado, cuya excesiva extensión no la debe convertir, indirectamente, en una expulsión del ejercicio de la profesión.

12. Dado que el fin del proceso disciplinario es proteger el correcto ejercicio de la función como sustrato de la legalidad y certeza que tiene el documento notarial, el perjuicio causado por la falta, es irrelevante para la imposición y graduación de la sanción.

13. La aplicación de cualquier sanción disciplinaria es independiente del juzgamiento de la misma conducta en otros ámbitos (penal, civil, fiscal). En consecuencia la sanción penal no debe necesariamente generar sanción disciplinaria, ni implicar restricción en el acceso a la función. En todos los casos, deberá ser el órgano que ejerza el poder disciplinario el que juzgue estos aspectos.

14. Debe cuidarse que la providencia precautoria que se dicte en el proceso disciplinario no tenga consecuencias sancionatorias. En todos los casos la suspensión preventiva del notario debe ser analizada por el órgano de aplicación el poder disciplinario, teniendo en cuenta la peligrosidad que implique la continuación del imputado en el ejercicio profesional.

En consecuencia, la prisión preventiva no debe necesariamente implicar este tipo de suspensión.

15. Corresponde establecer en la legislación la prescripción liberatoria oponible contra toda acción o sanción disciplinaria.

La falta ya prescripta no puede configurar antecedentes desfavorables.

## **Tema II. La intervención del notario en la fase preparatoria del contrato de compraventa.**

VISTO:

- Que en las etapas negociales previas del contrato de compraventa con objeto inmobiliario, la configuración documental es gestada, usualmente, sin intervención notarial;

- Que además del destino mayoritariamente clandestino hacia el que transitan estos contratos, en su factura se advierten falencias, producto de la impericia e

improvisación con la que se los redacta, que comprometen seriamente la seguridad de las partes que suscribieron aquel documento privado;

- Que en muchos casos le es exigido al notariado encontrar alguna salida legal que restituya a los contratantes la posición originariamente pactada, procurando así no tener que llegar a la instancia judicial que permita recomponer el equilibrio conmutativo de las prestaciones comprometidas;

- Que, por otra parte, los remedios legislativos que procuraron asegurar la posición de aquellos contratantes mediante documentos privados, demostraron su fracaso ante el desuetudo en la que cayeron las normas dictadas, pese a la esforzada apoyatura que la jurisprudencia intentó brindarle rescatando el orden público sustancialmente contenido en algunas de aquellas disposiciones (leyes 14.005 y 19.724); desuetudo que alcanzó a algunas leyes provinciales que obligaban a la inscripción de los boletos de compraventa.

#### CONSIDERANDO:

- Que la compraventa en su etapa preliminar, es el resultado de un proceso de elaboración negocial, muchas veces complejo, durante el cual las partes entran en comunicación activa y en el que se puede producir la intervención de distintos profesionales;

- Que el estudio profundizado del iter contractual se justifica indudablemente por el emplazamiento que el boleto de compraventa ha adquirido en el proceso, y por sus derivaciones que determinan el creciente fenómeno de postergaciones o desplazamiento de la escritura pública.

- Que la actividad notarial es preponderante y necesaria en todo el proceso de contratación inmobiliaria;

- Que no se propicia la intervención coercitiva de un notario ni se auspicia imponer la obligatoriedad de otorgar los boletos de compraventa por escritura pública, por entenderse que no se debe privilegiar este instrumento en detrimento de la escritura de compraventa, que junto con el título que contiene y la tradición constituyen el plexo que compone la médula de la transmisión dominial;

- Que la cuestión planteada en esta comisión de la XXI Jornada Notarial Argentina, determinó la necesidad de fijar cuál debía ser la estrategia que permitiera evitar

la creación y circulación de documentos privados confeccionados al amparo de la denunciada clandestinidad, sin atender elementales principios de legalidad, alejados de lo que normativamente es lo exigido, radiantes de improvisación y sin asegurar una mínima certeza a los interesados que lo suscriben;

- Que dentro de esta estrategia es imprescindible que la dirigencia notarial implemente de inmediato la divulgación de lo que la función notarial implica, de las seguridades que el ministerio fedatario está obligado a brindar y, fundamentalmente, de las ventajas que el asesoramiento de un notario trae aparejado en las etapas preliminares de la contratación en general;

- Que esa estrategia exige componerla con una dosis de agresividad que, definitivamente, permita superar cortapisas administrativas y tributarias que no solamente conspiran contra la inmediata instrumentación escrituraria de los actos de constitución -originaria o derivada- de derechos reales sobre inmuebles, sino que además han popularizado una imagen distorsionada del notariado atribuyéndole, ora una actitud fiscalista que resiente inútilmente su presencia en el medio social en el que debe prestar su actividad profesional en gestión pública, ora responsabilidades por morosidad que le son totalmente ajenas;

- Que a estos últimos efectos es necesario obtener que los diversos contenidos del articulado de la ley nacional 22.427, se apliquen en las distintas jurisdicciones provinciales garantizándose así la lógica celeridad que merece el otorgamiento de la escritura de compraventa;

- Que por todo lo expuesto la XXI Jornada Notarial Argentina

## PROPONE

1. Que le debe corresponder al notariado en toda la demarcación de nuestro territorio un rol preponderante en la configuración de las etapas previas de la contratación con objeto inmobiliario;

2. Que es imprescindible que la urgente y pronta acción de los colegios notariales deberán emprender, liberen definitivamente a sus componentes de las trabas que conculcan la legítima aspiración a un ejercicio pacífico de la función fedataria en la totalidad de las incumbencias en las que tiene derecho a participar;

3. Que en el campo de la acción directa se lo compromete al Consejo Federal a iniciar, a través de todos los medios masivos de difusión y con el debido asesoramiento profesional, una enérgica campaña de esclarecimiento tendiente a resaltar lo trascendente de la actividad notarial en el campo del asesoramiento, que a través de su versación e imparcialidad, constituye el medio más idóneo para la protección de los intereses de todos los contratantes;

4. Que a fin de que el notariado encuentre su correcta inserción en el mundo moderno, es imprescindible propender a la permanente capacitación de los miembros de nuestro cuerpo profesional, a los fines y con la proyección que localmente se resuelva asignar.

## RECOMIENDA

1. Que dado el particular y profundo interés del notariado de insertarse en la raíz del tráfico inmobiliario, se recomienda continuar el estudio sobre la posible incumbencia notarial en la intermediación inmobiliaria, ya analizado en la XX Jornada Notarial Argentina (Corrientes 1985) y en el I Seminario de Reflexión del Notariado Argentino (Vaquerías 1986);

2. Que, en base a la propuesta elaborada por el Colegio de Escribanos de Tucumán, se recomienda el estudio de la reforma del art. 150, 2º apartado de la ley 19.551, en lo que respecta a su aplicación a la unidad económica agraria, cuando sea el medio de subsistencia de la familia, por la implicancia socio-económica que trae aparejada y sin perjuicio de la necesaria reformulación del arto 1185 bis del Código Civil;

3. Que los registros inmobiliarios de las jurisdicciones del interior del país en conjunto con los respectivos colegios notariales, incorporen a la mayor brevedad la tecnificación necesaria para que la informática registral y la telegestión permitan la celeridad que la época impone al tráfico inmobiliario, facilitando el otorgamiento inmediato de las escrituras públicas.

## **Tema III. Intervención del notario en la constitución, modificación y disolución de personas jurídicas y sociedades en particular. Su inscripción. Referencia al proyecto de unificación legislativa.**

### 1. PERSONALIDAD JURIDICA

**CONSIDERANDO:**

1. Que la personalidad jurídica es un recurso técnico de apreciables ventajas jurídicas y prácticas;
2. Que en esta materia el proyecto de unificación se aleja innecesariamente de nuestros antecedentes y costumbres;
3. Que en particular inquieta que se deje librado al intérprete decidir en cada caso si existe o no personalidad jurídica y para ello no se dan pautas precisas;
4. Que esa inquietud, lejos de simplificar el sistema vigente, afectará en muchos casos el principio de seguridad jurídica que la comunidad requiere como garantía del ejercicio de sus derechos y por ende la labor notarial comprometiendo el buen resultado de la misma;

**DECLARA:**

Que el sistema que el proyecto propone .en materia de personalidad jurídica debe ser revisado para eliminar dudas respecto a la existencia o no de esa personalidad.

**II. CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD**

**CONSIDERANDO:**

1. De acuerdo al Código Civil, para que exista instrumento público es necesario que se cumplan las formas exclusivamente establecidas entre las cuales está la de otorgar el acto ante el oficial público en los límites de sus atribuciones respecto de la naturaleza del acto (arts. 973, 980 Y 986 CC), por tanto no puede haber instrumento público si las declaraciones de voluntad no han sido hechas en su presencia.
2. La agregación de un instrumento privado a un expediente administrativo no le otorga el carácter de instrumento público.
3. Tampoco la certificación de firmas o la ratificación ante el juez convierte en público al instrumento privado.
4. El procedimiento de protocolizar el contrato constitutivo con posterioridad a la conformidad de la autoridad de control, es anómalo. No constituye la protocolización regulada por el art. 984 Código Civil, que convierte al documento privado en instrumento público.

5. Las reglamentaciones locales que admiten el documento privado son inconstitucionales por no respetar la exigencia del instrumento público contenida en el art. 165 de la Ley de Sociedades Comerciales, no acomodándose en consecuencia al orden de prelación de las normas consagradas en la Constitución Nacional (art. 31).

6. La inscripción del estatuto en el Registro Público de Comercio, aún cuando esté en sede judicial, no convierte en público al instrumento privado. Caso contrario, todos los actos constitutivos, incluso los realizados por instrumento privado, en los tipos que lo permiten, quedarían convertidos en instrumentos públicos por el mero hecho de su inscripción.

7. El art. 165 de la ley 19.550 Ley de Sociedades Comerciales, impone el instrumento público en las sociedades por acciones tal como ya lo hacía el art. 289 del Código de Comercio. Las decisiones judiciales adoptadas a su respecto resultan también aplicables a la normativa del art. 165 de la Ley de Sociedades Comerciales vigente.

8. Si las actuaciones ante la autoridad de control equivalieran al instrumento público, la reforma introducida al texto original de la ley 19.550 por el Ministro de Justicia de la Nación, carecería de virtualidad, ya que todos los documentos de constitución tienen que someterse a esas actuaciones de control, y por ende, todas las sociedades resultarían constituidas por instrumento público. La redacción definitiva del art. 165 de la Ley de Sociedades Comerciales ha tenido como propósito impedir la utilización del instrumento privado en las sociedades por acciones, apartándose del criterio general del artículo cuarto e imponiendo el instrumento público en forma exclusiva.

9. La omisión de la escritura pública produce la nulidad del acto, y con ello la Sociedad debe ser considerada de hecho o irregular aplicándosele el Régimen de los arts. 21 al 26 de la ley 19.550. Por lo que antecede, como medio de subsanación, deberá recurrirse al mecanismo de la regularización societaria del art. 22 de la Ley de Sociedades Comerciales.

Por ello;

**DECLARA:**

La escritura es el instrumento requerido por el art. 165 de la Ley de Sociedades Comerciales para constituir las sociedades por acciones.

### III. LA ESCRITURA PUBLICA EN LAS MODIFICACIONES DE LAS SOCIEDADES POR ACCIONES

#### CONSIDERANDO:

1. Que si por el art. 165 de la ley 19.550, las sociedades anónimas se constituyen por escritura pública, resulta un absurdo jurídico que luego de constituidas se permita que en documento privado se reforme el estatuto al punto de sustituir su texto por otro distinto.
2. Que el artículo cuarto de la Ley de Sociedades Comerciales no derogó el arto 1184 inc. 10 del Código Civil, que obliga a que sean hechos por escritura pública todos los actos accesorios de contratos redactados en escritura pública.
3. Que lo que antecede tiene calificado apoyo doctrinario, y reconoce jurisprudencia controvertida en distintas jurisdicciones del país.
4. Que debe advertirse que si bien la modificación es aprobada internamente por el órgano de gobierno de la sociedad, la exteriorización de la voluntad social queda a cargo del representante orgánico quien para ello debe otorgar la correspondiente escritura pública.

Por ello,

#### DECLARA:

Las modificaciones a los estatutos de sociedades por acciones deben ser instrumentadas por escritura pública.

### IV. LA INTERVENCION NOTARIAL EN LAS ACTAS ASAMBLEARIAS

Dada la trascendencia que tienen las asambleas extraordinarias en las sociedades comerciales es conveniente que las deliberaciones y resoluciones sean fielmente recogidas en las actas respectivas:

Por tanto

#### RECOMIENDA:

Propiciar las reformas legales necesarias para que la redacción de las actas de las asambleas extraordinarias sea de competencia exclusiva de los escribanos.

DADO: que en el régimen legal vigente no hay norma que lo impida y teniendo en cuenta que existe legitimación en el deseo de accionistas en asambleas de

sociedades de que se documente fehacientemente las deliberaciones y sus resultados y que ello no puede producir perjuicio alguno a la sociedad ni a otros asambleístas,

#### DECLARA:

Que existe abuso de derecho cuando en las asambleas de las sociedades no se permite la presencia de escribanos requeridos por accionistas para autenticar las deliberaciones y resoluciones.

#### V. SOCIEDAD UNIPERSONAL

El Proyecto de Unificación introduce la posibilidad de constitución o continuación de la vida societaria con un solo socio para los tipos legislados en la ley 19.550, la S.R.L. y la S.A. El fundamento histórico doctrinario de la persona jurídica integrada por un solo miembro son los arts. 39 y 49 y la nota al art. 50 del Código Civil cuya fuente directa es el Derecho Romano.

Las razones de política legislativa de recepción de la norma de una realidad social, podrían ampliarse en el sentido de la inserción del instituto del empresario individual de responsabilidad limitada, en la medida que aceptemos para nuestro ordenamiento jurídico la figura del patrimonio de afectación. Ambos institutos no se contraponen ya que el primero es del campo de la persona jurídica y el segundo es por definición de la órbita de las personas físicas.

#### VI. CONTROL DE LEGALIDAD

##### VISTO:

El art. 1651 del Proyecto de Unificación de la Legislación Civil y Comercial y su incidencia en la actividad notarial, valoramos el intento de la norma en cuanto a la revitalización del rol del profesional de derecho como autor y responsable de los instrumentos en los que intervenga o autorice. No obstante, consideramos que su redacción es confusa y perfectible, por cuanto no incluye la fusión, escisión y transformación e impone un difuso trámite judicial en caso de observación.

Por tanto

##### RECOMIENDA:

Propiciar la reformulación de esa norma, así como los actuales arts. 6 y 167 de la ley 19.550 para lograr la inscripción con la sola intervención calificadora del escribano o abogado interviniente.

## VII. REGIMEN Y ACTUACION DE SOCIEDADES DISUELTAS - DINÁMICA DE LA DISOLUCIÓN SOCIETARIA

1. La sociedad puede ser catalogada como un ordenamiento provisto de duración, diferenciado y a su vez, centro de imputación de múltiples relaciones jurídicas. De tal manera, su conclusión como tal, demanda una operación compleja integrada por estadios de sucesivo acatamiento.

La secuencia legal de este procedimiento reposa en la trilogía compuesta por las designaciones de: disolución, liquidación, extinción.

Se entiende como disolución, el acto o instante dentro del iter societario, que detiene el cumplimiento del objeto social y hace ingresar a la entidad en la etapa de la liquidación. El momento disolutivo se produce como consecuencia del acaecimiento de algún condicionante (causal), previsto como tal en la ley o el contrato y que opera como referente de un nuevo estado (liquidación).

Por otra parte, la liquidación es un proceso técnico, prolongado en el tiempo, tendiente a realizar el activo, cancelar el pasivo y partir el remanente entre socios o accionistas.

Finalmente, la extinción se obtiene con la cancelación de la inscripción registral, Último acto del proceso de liquidación; que presupone la inexistencia del activo y pasivo social determinando la conclusión jurídica de la sociedad, como contrato y sujeto.

2. La ley 19.550 consagra expresamente el principio de identidad social. En consecuencia, la sociedad conserva la personalidad jurídica durante todo el período de liquidación y hasta la cancelación de la inscripción registral.

3. La sociedad en liquidación presenta las siguientes notas características:

- a) Mantenimiento de la personalidad jurídica.
- b) Subsistencia de la imputación diferenciada y el patrimonio social.
- c) Invariabilidad de la capacidad genérica
- d) Metamorfosis del objeto a través de la sustitución *op legis* de éste por las actividades liquidatorias.
- e) Modificación de la relación de compatibilidad de los actos a los efectos de medir el grado de imputación de los mismos a la sociedad a tenor de los arts. 58 y 108 de la ley 19.550.
- f) Adaptación del organicismo societario a las particularidades de esta etapa.

4. Puede sostenerse que la ley no ha establecido un término estricto o predeterminado para medir el alcance de la liquidación. Sin embargo, la existencia

de intereses lesionados o perjudicados conspira contra la regularidad del proceso y posibilita consiguientes responsabilidades.

5. Conjugando el sentido de las diversas normas aplicables, a partir de la disolución, la administración y representación orgánica se desempeña:

- a) Interinamente, por el órgano de administración existente en el instante disolutorio.
- b) Por el órgano de administración, que de acuerdo con el contrato o la ley tiene vocación natural de órgano de liquidación.
- c) Por el órgano de liquidación específico designado de acuerdo a las disposiciones respectivas.

6. El principio de continuidad, consagrado por la ley 19.550 permite interpretar que el órgano de administración existente, mantiene interinamente sus funciones hasta tanto sea sustituido por liquidador. Mientras ello no ocurra conserva la representación social, plena, completa y exclusiva. Dentro de su ámbito de actuación le compete atender y ejecutar los asuntos urgentes que se presenten y adoptar las medidas necesarias para iniciar la liquidación. Las operaciones ajenas a esos fines comprometen su responsabilidad ilimitada y solidariamente, respecto de terceros, sin perjuicio de la responsabilidad de éstos (art. 99 ley 19.550).

La tésis exegética de dicho precepto legal y la imposibilidad de que los terceros de buena fe puedan discriminar si los actos ejecutados por el administrador, en tal caso, son urgentes o necesarios a la liquidación, motivan considerar que las restricciones a la legitimación allí previstas sean inoponibles a los terceros contratantes y por ende los actos obliguen a la sociedad, salvo connivencia o mala fe. Idéntica conclusión debe sostenerse aunque la contratación requiera intervención notarial. En tal caso, al notario le corresponde componer la legitimación invocada por quien dispone de la representación legal societaria.

7. No mediando estipulación en contrario, el órgano de administración, es liquidador natural de la sociedad. De este modo la legitimación del administrador se unifica con la propia del órgano de liquidación para el ejercicio de todos los actos necesarios de esa función. En tal supuesto, se estima suficiente la autoasunción del cargo, sin requerirse declaración asamblearia o social en ese sentido, siendo válida la calificación de órgano de liquidación que se le asigne a quien administre la sociedad al tiempo de operarse la disolución.

8. El órgano de liquidación, cualquiera fuere el modo de su designación, se encuentra facultado legalmente para realizar el activo y cancelar el pasivo social. A

fin de alcanzar el objetivo final de la liquidación, o sea la distribución del remanente entre los socios, sus actos deben ser conformes a resultados ponderados como provechosos y útiles a lo expuesto.

La variedad de posibilidades que acontecen dentro de este período imposibilitan estructurar normativas preestablecidas que categoricen anticipadamente qué actos son o no conducentes. Frente a la carencia de reglas objetivas de calificación, solamente el análisis de los propios hechos y circunstancias puede determinar el grado de vinculación o complementariedad del acto celebrado con la etapa de liquidación.

En tal caso, cabe formular las siguientes apreciaciones:

El órgano de liquidación ejerce la representación social y obliga a la sociedad por todos los actos que no sean notoriamente extraños a la liquidación (arts. 58, 105 y 108 ley 19.550).

No debe calificarse como acto notoriamente extraño a esa liquidación la operación novedosa si ella deviene necesaria o conducente con ella.

En ese caso, el acto realizado por la sociedad resulta eficaz, válido y oponible a ésta, no siendo procedente exigir que el tercero discrimine acabadamente en tales condiciones, si la operación que realiza con la sociedad es necesaria, compatible o vinculada a los fines de la liquidación.

Los excesos en las facultades de los liquidadores, en sus relaciones con terceros de buena fe, originan para los primeros las responsabilidades del art. 59, aplicable por el art. 108 y pueden ser pasibles, además de su remoción y privación del derecho a su remuneración.

Ello no implica, de manera alguna, desconocer que la mala fe o connivencia del tercero, le impide aprovecharse de la situación expuesta y por consiguiente el acto se toma inoponible también para él. En estos casos impera la regla de la debida diligencia, a fin de evitar que por vía de multiplicar las relaciones jurídicas se obtenga la prolongación o retardo del proceso de liquidación.

9. No existe dentro de la ley 19.550 norma alguna que permita sostener que el liquidador para enajenar bienes inmuebles debe requerir autorización asamblearia o de la reunión de socios.

10. La registración de la disolución a tenor del art. 98 de la ley 19.550 es declarativa por cuanto en manera alguna afecta la operatividad propia de ella, ni su validez, regulando únicamente la eficacia hacia terceros.

Conforme lo ha declarado la jurisprudencia, la expiración del término de duración no requiere publicidad registral, ya que se trata de una causal que no exige comprobación o declaración alguna, ni resulta inesperada para los terceros que

disponen de un acabado conocimiento del plazo social por la oportuna inscripción del contrato o estatuto, y sus eventuales reformas o prórrogas.

11. La inscripción de la designación del liquidador también es declarativa. Se fundamenta lo expuesto en la directa vinculación que tiene con la integración de un órgano social con funciones representativas, en cuyo caso su régimen queda sometido al genérico del art. 60 de la ley 19.550. Por tal motivo:

a) La sociedad no puede prevalerse de la falta de inscripción para negarle derecho a liquidar y representar a la sociedad.

b) Los terceros que contraten con el liquidador conociendo su designación pueden oponerla a la sociedad, a los socios y al anterior órgano.

c) Quedan a salvo los derechos de los terceros de buena fe que contrataron con el órgano anterior, aparente por tener a su favor publicidad registral, soportando el ente las consecuencias del incumplimiento de la norma legal citada.

Sin embargo, cuando la liquidación está a cargo del mismo órgano de administración inscripto al tiempo de la disolución, es innecesario proceder a una reinscripción.

12. El art. 111 de la ley 19.550 no acuerda a la agregación del balance final y proyecto de distribución, al legajo societario, el carácter de inscripción registral. Consiste tan solo en una incorporación documental con fines exclusivamente publicitarios. De esta manera, la agregación no constituye requisito de previo y necesario cumplimiento para ejecutar el proyecto de distribución. La calificación que el Registro Público de Comercio realice de dicha documentación debe ser mínima y limitada exclusivamente a verificar que se trate de los mencionados en el precepto legal y reúnan las formalidades extrínsecas que le correspondan.

13. La cancelación de la inscripción registral concluye la existencia de la sociedad y por ello caducan sus atributos. La denominación social puede, a partir de entonces, ser válidamente utilizada por cualquier otra entidad.

El conservador de libros y papeles solamente tiene la custodia y depósito de los documentos y libros sociales. No constituye órgano social ni tiene funciones representativas por cuanto la calidad de sujeto de derecho de la sociedad ha finalizado. Sin embargo detectada la existencia de alguna remanencia en el activo o pasivo cabe la reapertura de la liquidación para su reanudación, por defecto de un presupuesto básico de dicha cancelación.

14. Los requisitos fiscales y previsionales no deben constituir obstáculos a la inmediata registración de los actos y documentos societarios, entre ellos la cancelación. Deben adoptarse toda clase de medidas que remuevan tales

exigencias impeditivas del conocimiento publicístico de situaciones jurídicamente acontecidas fuera del ámbito registral.

15. Los registros inmobiliarios carecen de atribuciones para exigir que con carácter previo a la inscripción de actos otorgados por sociedades disueltas o derivados de adjudicación de bienes a los socios, se acredita la registración de la disolución en sede mercantil. Tal supuesto, queda reservado al ámbito de calificación del autor del documento por estar vinculado con la legitimación del disponente (legalidad intrínseca) y excluido de la potestad calificadora del registrador (art. 9 inc. b) de la ley 17.801). No corresponde además pretender que el tracto sucesivo deba integrarse con asientos provenientes de otro registro, ya que en todo caso este principio de ordenamiento registral atiende al correlato, encadenamiento y sucesividad de los asientos dispositivos dentro de un mismo folio (art. 15 ley 17.801).

#### VIII. ARTÍCULO 38 DE LA LEY 19.550

##### ATENDIENDO

A la realidad de algunas jurisdicciones en orden a la aplicación del art. 3 in fine de la ley 19.550,

##### DECLARA:

- a) La Ley de Sociedades exige que la integración del aporte de bienes registrables se efectúe cumpliendo los requisitos dispuestos por las leyes de acuerdo a la distinta naturaleza de los bienes. En caso de inmuebles, será la escritura pública dispositiva y la tradición del bien.
- b) Que la inscripción preventiva que requiere la Ley de Sociedades es una modalidad inscriptoria que no encuadra en las previstas expresamente por la legislación registral nacional. Esa registración es técnicamente una inscripción definitiva que genera un asiento de titularidad autónoma y la mutación real, sin ningún plazo de caducidad.
- c) Por no encuadrar en este régimen deben ser rechazados los documentos que, conforme a su contenido, no impliquen transferencia de bienes.

#### IX. REGISTRACION DE SOCIEDADES

1. El Registro Público de Comercio, sin perjuicio de participar en la problemática del Registro Inmobiliario, presenta particularidades sobre todo en materia societaria, entre las que se destacan las siguientes:

- a) En cuanto a los recaudos previos a la inscripción:
  1. La existencia de una publicidad por medio de avisos (art. 10).
  2. Un control de legalidad que excede a los requisitos extrínsecos del documento (arts. 6 y 167).

3. Un contencioso registral específico (arts. 5 L. S. C. y 59 Cód. Com.).

b) En materia de consecuencias de lo inscripto:

1. La existencia de inscripciones cuyos efectos exceden la mera oponibilidad, siendo en algunos casos regularizantes o tipificantes (art. 7 L. S. C.).

2. La atribución de privilegios subjetivos a los matriculados (art. 6:3 Cód. Com.). Todo ello lleva a que los principios registrales deban aplicarse con cuidado. Sin embargo, en materia de asientos patrimoniales (transmisión de partes sociales, etc.) rigen en forma irrestricta los principios del derecho registral inmobiliario.

2. Deben derogarse los avisos de anoticiamiento (art. 10 L.S.C.) previos a la registración societaria, en la medida que son inútiles (no consagran término de espera para el ejercicio de derechos por terceros) y parciales (sólo difunden ciertos actos de ciertas sociedades).

3. Partiendo de la moderna distinción entre validez (adecuación del acto a la normativa sustancial y efectos entre partes) y eficacia (oponibilidad a terceros) en materia de efectos de las inscripciones se distinguen dos grandes categorías:

a) Inscripciones regularizantes o tipificantes: Se denominan así las que modifican las condiciones de validez del acto y las relaciones jurídicas de las partes anteriores a la registración, logrando la regularidad y/o la tipicidad.

b) Inscripciones declarativas: son aquellas que corresponden a actos ya válidos pero que requieren del registro para su oponibilidad a terceros, sin perjuicios de que éstos puedan invocar lo no inscripto contra la sociedad.

Sin embargo, la rica gama de actos inscribibles y la complejidad societaria lleva a que algunas inscripciones declarativas produzcan efectos especiales, sea con relación a la invocabilidad de lo no inscripto por terceros, a la emisión de títulos valores, o a la extinción social.

Por último, cabe distinguir las inscripciones de las meras agregaciones documentales o anotaciones que no producen sino efectos de publicidad material o sea que permitan a cualquier interesado acceder al conocimiento directo de determinados instrumentos.

4. Con carácter tentativo, y como mera propuesta para estudios posteriores, se formula la siguiente clasificación de los actos inscribibles en consideración a sus efectos:

a) Inscripciones regularizantes o tipificantes:

1. Contrato de constitución social (arts. 5 y 167).

2. Regularización (art. 22) y disolución (art. 98) de sociedad irregular.

3. Transformación (art. 77 inc. 5°).
  4. Fusión (art. 83 inc. 5°).
  5. Escisión (art. 88 inc. 6°).
  6. Estatutos de sociedades extranjeras (arts. 118 inc. 3° y 123).
- b) La inscripciones declarativas:
1. Sucursales de sociedad nacional (art. 5).
  2. Medidas cautelares y derechos reales sobre partes sociales (art. 56 y 57 y sobre cuotas art. 156).
  3. Nombramiento y cesación de administradores (60), liquidadores (102), consejeros de vigilancia (208), y asignación de funciones a los directores (274).
  4. Reformas de contratos y exclusión de socios salvo S.R.L. y Sociedades por Acciones (12 y 91 inc. 5°).
  5. Transmisión de partes sociales (salvo S.C.A.) y de cuotas entre vivos (152) y mortis causa (90 y 155).
  6. Disolución, salvo de sociedad irregular (98) y cancelación de sociedad absorbida (84).
  7. Prórroga y reconducción, salvo S.R.L. y Sociedades por Acciones.
  8. Reglamento, salvo S.R.L. y Sociedades por Acciones.
  9. Programa de fundación por suscripción pública de Sociedades por Acciones (168).
- c) Inscripciones declarativas especiales
1. Por la ininvocabilidad por terceros antes de la registración:
    - Reformas y modificaciones en S.R.L. y Sociedades por Acciones (12). - Prórroga y reconducción en S.R.L. y Sociedades por Acciones (12 y 95). - Exclusión de socio de S.R.L. (12 y 91 inc. 5°).
    - Transmisión de parte social en S.C.A. (12).
    - Reglamento en S.R.L. y Sociedades por Acciones (5).
  2. Por ser causa fuente de emisión y cancelación de títulos valores:
    - Variaciones de capital en sociedades por acciones (188 y 204).
    - Contrato de fideicomiso y emisión de debentures (336 inc. 6° y 339).
  3. Por ser cancelatoria de matriculación:
    - Cancelación de la inscripción del contrato social (112).
- d) Agregaciones y anotaciones de publicidad material
1. Copias de estados contables de S.R.L. con capital del 299 inc. 2° (67).
  2. Balance final y proyecto de distribución aprobados (111).
  3. Resultado de la suscripción del aumento de capital (201).
  4. En su quehacer profesional, el escribano podrá considerar como antecedente de legitimación un documento societario no inscripto, sujeto a registración declarativa; pero en tal caso deberá ser él quien juzgue la validez del acto en tanto no registrá la presunción de legalidad derivada de la inscripción.

Rosario, Santa Fe, 17 al 19 de octubre de 1991

# XXII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

## TEMARIO

Tema I. Fe de conocimiento.

Tema II. El valor probatorio del documento notarial fuera del proceso. La notificación extrajudicial por vía notarial.

Tema III. Régimen de manifestación de la voluntad en la administración de bienes y personas para supuestos de incapacidad.

Tema IV. El documento informático y la seguridad jurídica.

## CONCLUSIONES

### **Tema I. Fe de conocimiento.**

1) La expresión “fe de conocimiento” no puede mantener actualmente el significado que tuvo para el codificador. Subsiste, en cambio, el fundamento de su requerimiento: la certeza brindada por el notario, en el sentido que el compareciente que ante él otorga un acto notarial es determinada persona y no otra.

2) La “fe de conocimiento” debe ser interpretada como la convicción del escribano respecto de la identidad de los comparecientes del acto que autoriza, fundada en la apreciación de los medios que resulten razonablemente adecuados, obrando con la debida diligencia conforme a la circunstancia de cada caso.

3) Dicha convicción puede ser adquirida en forma previa o coetánea al otorgamiento del acto notarial.

4) El único medio supletorio de la “fe de conocimiento”, según la legislación vigente, es el de los testigos de conocimiento (art. 1002 C.C.). El documento de identidad u otros elementos de los que pueda valer el notario para lograr la convicción a la que se ha hecho referencia son integrativos, no supletorios, de la fe de conocimiento; mediante ellos se mune de los distintos medios sobre la base de los cuales formulará su juicio de valor.

5) La “fe de conocimiento” sólo se refiere a la identidad de las personas y no a sus circunstancias.

6) La expresión documental de la dación de fe de conocimiento no requiere términos rituales o prefijados; sin embargo, es conveniente utilizar fórmulas que no induzcan a error.

7) La omisión de la dación de “fe de conocimiento” es subsanable por el autorizante de la escritura en que aquellas se produjo, mediante otra complementaria, otorgada ante el mismo escribano, a requerimiento de cualquier persona que tenga interés en ella. No es factible dicha subsanación por nota marginal, pues ésta no integra el cuerpo de la escritura; ni tampoco por escritura complementaria cuya formalización no sea requerida por algún interesado, ya que el escribano no puede actuar de oficio.

8) La dación de “fe de conocimiento” constituye una obligación legal, generadora de responsabilidad extracontractual, aunque sea contractual el vínculo que surge cuando el particular requiere la intervención profesional del notario. Tal obligación es de medios y no de resultado; de modo que no puede ser responsabilizado el escribano en caso de sustitución de personas, si no se acredita falta de su debida diligencia o imprudencia en el obrar.

9) Dado el carácter multívoco de la expresión “fe de conocimiento” resulta aconsejable una refoma legislativa que recepte los principios y conceptos precedente enunciados.

## **Tema II. El valor probatorio del documento notarial fuera del proceso. La notificación extrajudicial por vía notarial.**

### **1. Instrumento público, valor probatorio:**

Toda la construcción normativa que el derecho de fondo ofrece en torno a los

instrumentos públicos en general y a las escrituras públicas en particular se basa en la plena fe que merece lo realizado por el funcionario u oficial público o pasado en su presencia, hasta que es argüido de falso en sede civil o penal (art. 993 del C.C.).

Las cláusulas dispositivas y las enunciativas (arts. 994 y 995 del C.C.) no gozan de esa plena fe.

## 2. Dación de fe:

Resultado de la intervención del notario coetánea al momento de su percepción instrumentada y referida a sus propios actos, a los de los intervinientes y/o a hechos jurídicos, siempre a requerimiento de parte, para dotarlos de fe pública.

## 3. Fe pública notarial:

Creencia impuesta por la ley respecto a la autenticidad del documento y a la veracidad de lo narrado.

## 4. Instrumento público notarial

Medio de prueba escrito, preconstituido, auténtico, veraz y fehaciente, al que el ordenamiento jurídico le otorga efectos erga omnes.

## 5. Valor probatorio fuera y dentro del proceso:

a) El documento notarial es y vale de igual modo tanto en el ámbito de la normalidad, como en el judicial o litigioso.

b) El valor probatorio del documento notarial, es regulado por la legislación de fondo y hace al mérito que en él encuentra el Juez para la formulación de su convicción, tanto en su aspecto formal como material. Mientras que su eficacia probatoria depende del sistema valorativo de las pruebas que haya adoptado la ley procesal aplicable.

## 6. Escrituras y escrituras-actas:

El valor probatorio del documento notarial es el mismo cualquiera sea el objeto de la dación de fe.

## 7. Certificación de firmas:

La certificación notarial de las firmas estampadas en un instrumento particular, no lo convierte en público. Sólo tiene este último carácter la atestación documentada del hecho notarial que constata el oficial público, que es la suscripción de ese documento por la persona que relaciona el certificante, calidad que no se comunica al instrumento privado.

8. Colaboración con la justicia:

a) Dados los puntos de conexión existentes entre la actividad jurisdiccional y la función notarial y teniendo en cuenta las garantías que esta última otorga, se propugna que en sede notarial se efectúen aquellos actos que versen sobre declaraciones de hechos y de derechos (informaciones sumarias en general) y sobre la comprobación de otras situaciones jurídicas no susceptibles de ser controvertidas.

b) Se propicia la reforma de los Códigos de Procedimientos, en el sentido que prevean expresamente la notificación por acta notarial, como una forma alternativa más de notificación dentro del proceso, que no está reñida con la competencia material del escribano, con la finalidad de lograr celeridad, seguridad y descongestión de la labor judicial.

9. Error en el documento notarial:

a) Considerado como yerro, inexactitud, no debe confundirse con el error como vicio de la voluntad, legislado en los arts. 923 al 930 del código civil que congénito del acto jurídico genera una anulabilidad relativa.

b) No es el resultado de un obrar intencional (dolo), ni siquiera imprudente, negligente, o de actuar con impericia (culpa), y frecuentemente es aún ajeno a la voluntad del notario que autoriza el documento.

Puede subsanarse, consecuentemente, en sede notarial por medio de otra escritura pública a requerimiento de las partes, o de oficio por el notario, pero siempre contando con un soporte documental auténtico.

De lege ferenda

PROPICIAMOS:

La sanción de una ley nacional del documento notarial como derecho de fondo.

La regulación de un proceso especial para la argüción de falsedad tanto en el ámbito civil como en el penal.

### **Tema III. Régimen de manifestación de la voluntad en la administración de bienes y personas para supuestos de incapacidad.**

DESPACHO DE COMISION

Dimensión sociológica

Las eventuales contingencias de incapacidad y/o inhabilidad están receptadas en la ley en un régimen de orden público, de modo que las figuras que a partir de

este encuentro hemos analizado constituyen supuesto de excepción en los que se reconoce la subsistencia de la voluntad del incapaz manifestada vigente su capacidad.

Dimensión normológica

Despacho de Lege Lata

### *I. Derechos personalísimos*

1) Reconocemos la existencia de los derechos personalísimos en cuya estructura se comprenden los elementos del sujeto activo, sujeto pasivo, objeto y causa.

2) a) Uno de los caracteres de los derechos personalísimos es el carácter absoluto que encuentra su límite en el interés público.

b) Los límites al carácter absoluto del interés público resultaran de cada situación de hecho.

3) a) En la categoría de los derechos personalísimos se encuentra la facultad de la persona humana para decidir, administrar y/o disponer sobre su propio cuerpo, sus partes renovables o no, y en definitiva sobre la calidad de vida esperada y deseada.

b) La indicada facultad encuentra su límite en las disposiciones que configuran alto riesgo de causar la muerte. planteándonos la cuestión a partir de la consideración ético-jurídico del valor vida.

4) a) el ejercicio de los derechos personalísimos es facultad absolutamente privativa del sujeto titular.

b) Es posible ejercer los derechos personalísimos a través de una persona que en ese ejercicio goza de un margen de autonomía decisoria.

### *II. Fideicomiso singular de administración.*

1) Naturaleza jurídica.

a) La transferencia de dominio en el contrato de fideicomiso lo es a título de negocio fiduciario y es en consecuencia oneroso. En este orden de ideas es posible someter el contrato de fideicomiso singular de administración al plazo resolutorio de la muerte del fiduciante sin que se configure la sustitución fideicomisaria prohibida en el art. 3723 del Código Civil.

b) La transferencia fiduciaria puede ser onerosa o gratuita. Si es onerosa es conveniente aplicar el art. 3604 del Código Civil, y si es gratuito está sujeto a las acciones de colación y/o reducción, pues puede provocar lesión de la legítima. En este orden de ideas si la transmisión fiduciaria es a título gratuito, pactar la condición resolutoria de la muerte del fiduciante, configura una donación para después de la muerte, excluida de los casos específicos del art. 1803 del Código

Civil, y podría asimismo configurarse la sustitución fideicomisaria prohibida por el art. 3723 del Código Civil.

2) Hoy constituye motivo de preocupación o conflicto el caso de quiebra o concurso del fiduciario.

3) El fideicomiso goza de una acción personal para exigir al fiduciario la entrega de la cosa una vez cumplida la condición resolutoria.

4) La declaración de incapacidad y/o inhabilidad del fideicomitente y la correspondiente designación de curador no afectan la validez y ejecución del contrato de fideicomiso singular de administración.

#### RECOMENDACION:

1) La problemática de la naturaleza jurídica del fideicomiso y las consecuencias que de ellas se derivan, imponen la necesidad de tipificar legislativamente el contrato de fideicomiso, como acto causal del dominio fiduciario.

2) Se recomienda prever en el régimen legal, que la res fiduciae es un patrimonio de afectación.

3) Es conveniente que el contrato de fideicomiso sea tema de futuros encuentros notariales a efectos de clarificar conceptos que puedan constituir pautas de legiferenda.

4) En el estado actual de la legislación la configuración jurídica del contrato de fideicomiso, es elaboración doctrinaria del operador del derecho en su función de asesor.

#### *III. Contrato oneroso de renta vitalicia.*

1) El contrato será calificado de “contrato oneroso de renta vitalicia” o de “contrato de donación con cargo” en función de que exista o no animus donandi.

2) El contrato oneroso de renta vitalicia que responde al “hecho social” que planteamos en esta ocasión, es aquel en el que coinciden las personas del constituyente y acreedor de la renta periódica a pagar, siendo el mismo sujeto el denominado “cabeza” del contrato.

3) Las personas físicas pueden celebrar contratos con reservas o condiciones que preserven el ejercicio de sus derechos de por vida, tanto para el otorgante, como para su cónyuge, en la medida que el acto facilite la perduración de los derechos, en uso del cónyuge o familiar, para el momento de la liquidación de la sociedad conyugal.

4) La reserva de usufructo o el derecho de reversión a favor del cónyuge no titular, los cargos y condiciones para favorecer a éstos, las rentas vitalicias son formas idóneas para preservar el régimen de bienes del matrimonio y el derecho del cónyuge no titular: y cumplir con los deberes de asistencia que en el matrimonio

se deben entre sí, aún para después de la muerte (art. 1800 del C.C.). La defensa de la legítima mediante la acción de reducción que tienen los legitimarios ante donaciones inoficiosas (arts. 1830/32 del C.C.) son suficiente garantía de sus derechos.

5) Es conveniente incluir en el contrato oneroso de renta vitalicia, cláusula de garantía real y/o personal que aseguren al acreedor la percepción de la renta.

6) La declaración de incapacidad o inhabilidad del acreedor rentista y la correspondiente designación de curador no afectan la validez y ejecución del contrato oneroso de renta vitalicia.

#### *IV. Donación con cargo*

1) El cargo ha de consistir en una prestación con eficacia vinculatoria obligacional pues no constituye cargo las manifestaciones de mero consejo.

2) Es jurídicamente posible que el donante de un bien propio o de un bien ganancial de su titularidad, constituya el cargo de él mismo y de su cónyuge por aplicación de idénticos fundamentos a los enunciados en los puntos 3 y 4 del despacho que expresa las conclusiones en lo relativo al contrato oneroso de renta vitalicia.

3) El “pacto de reversión” (art. 1841 y concordantes del C.C.) permite al donante pactar la donación sujeta a una condición resolutoria cual es la pre-muerte del donatario y/o de éste y sus herederos y en consecuencia funciona como garantía de protección al donante. Por aplicación de idénticos fundamentos a los expuesto en el punto anterior es posible pactar el “pacto de reversión” a favor del cónyuge no titular.

4) La “revocación de la donación” por inejecución de los cargos impuestos al donatario en beneficio del donante cumple respecto de éste función de garantía (art. 1849 y concordantes del C.C.).

5) Esta figura presenta el inconveniente de que importante sector de la doctrina asigna carácter reipersecutorio a la acción de reducción.

6) Para disminuir el riesgo de la acción de reducción se recomienda:

a) Efectuar una enumeración amplia y pormenorizada de las prestaciones que integran el cargo.

b) Imputar a la porción disponible del donante manifestación que es conveniente reforzar con la dispensa de colación efectuada bajo la forma testamentaria.

#### *V. Mandato.*

1) Conforme a lo dispuesto en el arto 1963 inc. 4º la regla es que el mandato se extingue por incapacidad sobreviviente del mandante.

2) Existen supuestos que excepcionan esta regla fundados en que no se atenta el orden público.

3) Es válida en el instrumento de poder la cláusula según la cual el poderdante designa su propio curador, que sólo tiene respecto del juez el alcance de una recomendación.

4) Es conveniente la aceptación expresa del apoderado.

5) Situación especial es la del penado respecto del cual la inhabilitación contemplada en el art. 12 del Código Penal rige desde el momento de la sentencia firme. Afecta la legitimación para disponer del procesado, la inhibición general que en algunas provincias ordena al Registro de la Propiedad el Juzgado de Instrucción.

6) La inhabilitación del penado es absoluta y la ley asimila la representación legal del penado a la curatela de los incapaces, sin perjuicio de ello, consideramos que éste continúa en el ejercicio de los derechos personalísimos tales como testar, casarse, divorciarse, reconocer hijos u otros.

Dimensión axiológica.

1) La formación del notario como profesional del derecho y dador de fe pública permite instrumentar las declaraciones de voluntad de carácter “personalísimo”, con la máxima seguridad jurídica encuadrada en la eficacia del documento y la debida combinación de derechos en respaldo de la libertad individual.

2) El notario en su función de asesor cuenta con las figuras adecuadas para responder a cada una de las necesidades del requirente. configurando los instrumentos que mejor recepten éstas, pues no ha de ser idéntica la solución cuando se trata de bienes de compleja administración y elevado valor económico de aquellas otras situaciones en que los bienes sean de escaso y simple gestión.

#### **Tema IV. El documento informático y la seguridad jurídica.**

Documento electrónico en sentido estricto es el elaborado por medio de la computadora y contenido en soporte magnético.

Documento electrónico en sentido amplio, o documento informático es el emitido por los periféricos de la computadora en lenguaje natural (impresora, visor, o cualquier otro medio inteligible).

Cuando el ordenamiento impone una forma legal determina, ésta no podrá ser reemplazada por el documento informático.

El documento informático, por su naturaleza, tiene sólo valor de principio de prueba.

Para poder asignarle mayor relevancia jurídica al documento informático en el ámbito del derecho privado, y en las relaciones entre los particulares, es necesaria

una regulación que garantice la individualización de su autor, la inalterabilidad de su contenido y la libre voluntad de celebrar un acto jurídico por ese medio.

El notario en el ejercicio de su profesión se vale de documentos informáticos administrativos con la firma autorizada de los responsables de la emisión.

El documento informático administrativo sin firma, al ser relegado legislativamente, deberá garantizar la seguridad jurídica y responsabilizar al organismo emisor.

Es incumbencia propia de los escribanos la comprobación de la emisión o recepción de documentos por fax u ordenadores con el objeto de darles fuerza probatoria contractual.

Se propicia, a través de los Colegios de Escribanos, el estudio de la implementación de sistemas que resguardan la voluntad de las partes. Advirtiéndose que sólo la presencia del fedatario dará a ellos los mayores valores de garantías y seguridad jurídica.

Los proyectos de modificación relativos al documento electrónico -proyecto de unificación civil y comercial y proyecto de la Secretaría de Justicia- sobre el valor probatorio del documento electrónico han sido estudiados por la doctrina y por los organismos profesionales involucrados, habiéndoseles efectuado críticas valiosas que deberán ser tenidas en cuenta a fin de que la legislación a dictarse sea coherente con nuestro ordenamiento jurídico y a la vez permita la adecuación del derecho a la realidad social.

Aunque la actividad informática sea ilícita, cuando cause daños cae en el ámbito de la responsabilidad si por su intermedio se lesionan derechos personalísimos a la identidad, intimidad y secreto patrimonial de las personas involucradas, rigiéndose por los principios generales de la responsabilidad civil.

Conforme a las ponencias presentadas, se recomienda:

1. La creación de registros de testamentos informatizados que aseguren; que los actos de última voluntad autorizados notarialmente en cualquier lugar del país sean presentados en los juicios sucesorios cualquiera sea la jurisdicción de éstos.
2. La formalización de uno o más bancos de datos jurídicos organizados por los colegios notariales, los que contribuirán a agilizar la búsqueda y localización de información necesaria para brindar mayor seguridad jurídica al ejercicio profesional.
3. Compete a los colegios notariales promover la informatización de los organismos públicos relacionados con la actividad notarial.
4. El notariado deberá continuar las investigaciones sobre el tema que hoy nos ocupa a fin de ofrecer a la sociedad soluciones acordes con los problemas que en nos plantea.



Córdoba, 6 al 9 de octubre de 1994

# XXIII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

## TEMARIO

Tema I. La medicina moderna en la procreación en el derecho de la familia y en el derecho sucesorio.

Tema II. Obligaciones negociables.

Tema III. Unidad de acto.

Tema IV. La ética en el ejercicio de la función notarial.

## CONCLUSIONES

**Tema I: La medicina moderna en la procreación en el derecho de la familia y en el derecho sucesorio**

### DESPACHO DE COMISION

#### VISTO y CONSIDERANDO

Que en la actualidad, la ciencia médica nos presenta una realidad tangible, como son las prácticas de procreación asistida.

Que estas prácticas generan diversas y nuevas situaciones que impactan en el derecho de familia y de la sucesión.

Que respecto de la fecundación asistida existen diversas técnicas de aplicación de menor a mayor complejidad, y que las opiniones siguen igual curso, pronunciándose desde la prohibición hasta su total o parcial admisión.

Que es necesaria y urgente la regulación legal que recepte esta realidad científica, la encuadre, asegurando al mismo tiempo los derechos esenciales de las personas y de la vida.

Que dada la complejidad del tema se hace imprescindible sea abordado en forma interdisciplinaria, propiciando su profundización.

La Comisión del Tema 1 de la XIII Jornada Notarial Argentina

RESUELVE:

Filiación

De lege lata.

1. A las técnicas de procreación humana asistida homóloga, le son aplicables las normas del derecho vigente.

De lege ferenda.

1. El consentimiento prestado por ambos miembros del matrimonio o de la unión de hecho estable:

- Puede ser revocado hasta la efectivización de la práctica.
- Debe ser formal.
- Debe ser interpretado como exteriorización de la voluntad procreacional.

2. La voluntad procreacional debe ser fuente de filiación.

3. Debe diferenciarse el consentimiento para someterse a las prácticas de procreación coadyuvada, del consentimiento como atributivo de la relación paterno-filial.

Acciones de filiación

De lege lata.

1.a - Aún mediando el consentimiento del varón podrían ser interpuestas las acciones de impugnación de la paternidad, por éste y sus herederos, en caso de utilización de material genético de terceros.

1.b - Despacho de mayoría:

El consentimiento prestado por el varón a la fecundación heteróloga de la mujer impide la impugnación de la paternidad presupuesta.

1.c - Despacho de minoría:

El varón que consintió la fecundación heteróloga de la mujer puede accionar por impugnación la paternidad siempre que no haya prestado consentimiento para la inscripción del nacimiento en el Registro de Estado Civil de las Personas (Art. 245, C.C.).

De lege ferenda.

- La filiación atribuida a partir de la exteriorización del consentimiento de la voluntad procreacional, formalmente otorgada en escritura pública, impide por parte de

cualquier persona toda acción de contestación de la vinculación paterno-filial, cuando se hubieran utilizado gametos de un tercero.

#### Maternidad subrogada

- El contrato de gestación por otra es nulo de nulidad absoluta. De lege lata, como de lege ferenda, la maternidad queda determinada por el nacimiento.

#### Patria Potestad

La patria potestad es consecuencia de la determinación de la filiación.

#### Material genético

Naturaleza jurídica del material genético.

##### a. Despacho mayoría:

Los gametos separados del cuerpo humano son cosas, si bien de naturaleza especial y están fuera del comercio.

##### b. Despacho minoría:

Los gametos son bienes de la personalidad a los que cabe aplicarles el régimen de los derechos personalísimos.

#### Dación de gametos:

Debe ser gratuita.

Por escrito, formal.

La dación debe prever su destino.

Cuando fuere destinada a la procreación asistida es revocable hasta el momento de su utilización.

La dación no genera filiación, ni derechos, ni deberes entre el nacido por estas técnicas y el dador.

El material genético por su naturaleza, no es susceptible de disposición testamentaria.

#### Dador. Condiciones personales:

Debe ser mayor de edad, plenamente capaz, sometido a análisis previos de salud psicofísica.

#### Registración:

A cargo del Centro Médico especializado, habilitado expresamente y bajo estricto control, con acceso a la información, en los siguientes supuestos:

1. Restringida a las condiciones genéticas y médicas del dador, a favor del matrimonio o pareja receptora.

2. Amplia de las condiciones e identidad del dador, a favor del nacido con ese material genético, a partir de los dieciocho años o previamente por medio de sus representantes legales mediando causas justificadas.

Utilización de material genético. Límites:

Debe preverse una limitación en la utilización del material genético, basada en el número de nacidos de un mismo dador, con el fin de hacer improbables las vinculaciones sanguíneas.

Responsabilidad por la transmisión de enfermedades:

Deberá legislarse un régimen de responsabilidad subjetiva para el caso de dadores que oculten enfermedades transmisibles por vía hereditaria, y la responsabilidad concurrente del Centro Médico.

Embriones:

Se debe propender a evitar la creación de embriones supernumerarios.

Deberá prohibirse la discriminación o experimentación en embriones o material humano (Ej.: clonación, mezcla de gametos, híbridos, transgénesis, etc.).

Derecho Sucesorio

De lege lata.

También podrán suceder mortis causa los que al tiempo de la muerte del causante ya estuvieren concebidos en el seno materno o fuera de él. (Arts. 64, 3290, 3733 del C.C.).

De lege ferenda.

1.a - Despacho de mayoría:

El fallecimiento del marido o varón de la pareja estable, provoca la caducidad del consentimiento otorgado para el sometimiento a las prácticas, salvo que lo hubiere prestado formalmente, por testamento o acto auténtico, permitiendo la fecundación posterior a su fallecimiento y dentro de un plazo determinado, en cuyo caso el hijo tendrá vocación hereditaria con relación al causante.

1.b - Despacho de minoría:

El fallecimiento del marido o varón de la pareja estable provoca la caducidad del consentimiento otorgado para el sometimiento a las prácticas, salvo que el deceso ocurra una vez producida la fecundación.

Fecundación postmortem

De lege ferenda.

1.a - Despacho de mayoría:

Se debe prohibir la inseminación postmortem de la mujer con semen del marido prefallecido, en consideración del interés jurídico tutelado del futuro hijo.

1.b - Despacho de minoría:

La mujer puede utilizar material genético de su marido o pareja estable luego del fallecimiento de éste, cuando su voluntad procreacional estuviere expresada en testamento o escritura pública.

## **Tema II: Obligaciones negociables.**

### DESPACHO DE COMISION

#### 1. CARACTERIZACION

- Cualquier sociedad puede obtener recursos financieros de sus propios accionistas, de terceros o mediante la financiación del crédito. Esto último es factible, de acuerdo con la doctrina, mediante la emisión de obligaciones negociables que resultan: a) en sus aspectos formales: títulos negociables representativos de préstamos; b) en su relación jurídica títulos valores causales representativos de derecho y obligaciones de los propios prestamistas; c) en sus caracteres tipificantes: títulos de reconocimiento de deudas, con forma instrumental de título valor, y con posibilidades de emisiones independientes; d) en su contenido: expresión volitiva, vinculante y con dirección a persona incierta.

- La emisión de Obligaciones Negociables es hábil no sólo para contraer un nuevo préstamo sino también para titularizar una deuda existente. Al respecto, se destacó que la jurisprudencia comercial de la Capital Federal admitió la emisión de obligaciones negociables como modo de solución de concursos preventivos en tres oportunidades (Mastellone Hnos. "La Serenísima"; Cia. Tabacalera del Tucumán y Perkins Argentina S.A.).

#### 2. OBLIGACIONES NEGOCIABLES CON GARANTIA FLOTANTE

- Como apreciación general hubo consenso en que el régimen legal es defectuoso y confuso, dando lugar a dudas y vacíos normativos.

- Hubo consenso en que la obligación negociable con garantía flotante no constituye un derecho real.

- En cuanto a si confiere preferencia por sobre los acreedores quirografarios, el tema fue discutido apreciándose una opinión mayoritaria en sentido afirmativo siempre que esté inscrita en el Registro Público de Comercio, señalándose que limita a la sociedad emisora en cuanto a la disposición total de sus bienes y en la emisión de nuevas obligaciones negociables con grado mayor o similar.

- Dado el defectuoso y confuso régimen legal, como así el hecho de que el emisor pueda disponer, hipotecar o preñar libremente sus bienes individualmente luego de la emisión de obligaciones negociables con garantía flotante, no se recomienda su utilización.

### 3. OBLIGACIONES NEGOCIABLES CON GARANTIA ESPECIAL

- Considerando la remisión que hace el artículo 3º de la ley 23.576 al artículo 333 de la ley 19.550 y, dado que este último impone "...todos los requisitos exigidos para la constitución de la hipoteca..." y que le serán aplicables todas las disposiciones que se refieren a la hipoteca..." salvo el plazo máximo, no cabe duda que, conforme a la legislación de fondo, la emisión de obligaciones negociables con garantía especial, debe instrumentarse por escritura pública.

- Dicho criterio ha sido receptado por los Registros Inmobiliarios de Capital Federal, Provincia de Buenos Aires y Santa Fe y tuvo favorable acogida en el V Congreso de Derecho Societario.

- Como alternativa se sugirió que las obligaciones negociables sean garantizadas por un Banco y se otorgue garantía hipotecaria común a favor de dicha entidad y como contragarantía.

- Se discutió si dentro de la normativa del Código Civil podría admitirse la inscripción de una hipoteca otorgada exclusivamente por el deudor, habiendo consenso mayoritario a favor con fundamento en los arts. 3130, 3133, 3134 Y 3139 del Código Civil. En cuanto a las obligaciones negociables con garantía especial, hubo acuerdo unánime en el sentido de que por expresa disposición del artículo 32 de la ley 23.576 (modificada por la ley 23.962), es válida e inscribible la hipoteca constituida en dichos términos.

- En cuanto a la postura de los Registros Inmobiliarios del país, los de Capital Federal y Provincia de Buenos Aires han dictado disposiciones técnico-registrales, y en Santa Fe se han inscripto sin otra reglamentación. La provincia de Córdoba informó que no registra antecedentes de solicitud de inscripción.

#### 4. OBLIGACIONES NEGOCIABLES y PYMES

- La exención fiscal (IVA y GANANCIAS) de que gozan la emisión, suscripción, colocación y cancelación de las obligaciones negociables, como sus garantías, para el caso de las emitidas por el régimen de oferta pública, debe extenderse a las emitidas mediante oferta privada de modo de facilitar su utilización por las PYMES, y teniendo en cuenta que los debentures fracasaron por falta de incentivos fiscales.

- Como otra forma de facilitar el acceso de las PYMES a la emisión de obligaciones negociables, se analizó la posibilidad de la creación de un fondo común de garantía o la ayuda mutua entre grandes empresas y las PYMES proveedoras de las mismas, llegándose a la conclusión que, en principio, no resulta conveniente alejarse de las garantías reales, revitalizando la hipoteca, tal como ocurre en el derecho comparado.

- Como alternativas para la emisión y colocación de obligaciones negociables por las PYMES, se señalaron las siguientes:

a) La oferta pública con cotización bursátil.

b) La oferta pública por un fiduciario, entidad financiera o sociedad de bolsa con o sin cotización.

c) La oferta privada con intermediación.

d) La oferta privada sin intermediación.

Al respecto se destacó que resulta aconsejable, a efectos de reducir costos, que las PYMES acudan al asesoramiento notarial y a los agentes de Bolsa.

- Para situaciones muy especiales no se descartó la posibilidad de que se emitan obligaciones negociables pagándose con el usufructo de las acciones de la sociedad, mediando conformidad de los socios y quizás con sindicación de acciones. En tal supuesto y, para el caso de no haber utilidades, se implementará una garantía personal.

#### 5. CAPACIDAD DE ENDEUDAMIENTO

- La ley argentina no establece requisitos en materia de capacidad de endeudamiento por parte de las sociedades emisoras de las obligaciones negociables ni se consideró conveniente que se legisle dicho aspecto.

- No obstante, se recomienda que el inversor evalúe el monto de la responsabilidad patrimonial computable, teniendo en cuenta el patrimonio neto y las garantías.

- Para emisiones de cierta envergadura, se recomienda recurrir a la figura del fiduciario, que no necesariamente debe ser una entidad financiera.

## 6. LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES y EL MERCADO INMOBILIARIO

- La inversión de pequeños ahorristas en hipotecas resulta en la actualidad el medio más conocido y menos costoso desde el punto de vista fiscal.

- No obstante ello, la obligación negociable con garantía especial presenta las ventajas de divisibilidad y negociabilidad que hacen conveniente su difusión.

- Con la actual legislación de fondo no se aprecian impedimentos para que el rescate de las obligaciones negociables emitidas por una empresa constructora se efectúe mediante el pago por transferencia de dominio de las unidades de vivienda construidas, siempre y cuando ello surja de las concretas condiciones de emisión.

- Sin perjuicio de ello, por razones de seguridad jurídica, se recomienda una reforma legislativa que reconozca expresamente tal posibilidad, sugiriéndose al efecto el siguiente texto:

“Cuando el plan de afectación de fondos de una emisión de obligaciones negociables previere que su destino es financiar la construcción de inmuebles, las obligaciones negociables podrán ser permutadas, o canceladas, por la emisora en forma total o parcial, mediante la transferencia a sus tenedores de la titularidad, total o parcial, del derecho real del dominio sobre los inmuebles en cuestión, o en caso de tratarse de inmuebles sujetos a la ley 13.512, sobre sus unidades, sujeto a las respectivas condiciones de emisión. Las obligaciones negociables también podrán otorgar a sus tenedores derechos de preferencia u otras ventajas patrimoniales para la adquisición de todo o parte de esos derechos reales de dominio. Las condiciones de emisión de estas obligaciones negociables podrán prever que la integración de su valor de suscripción podrá realizarse mediante pagos parciales. Estas obligaciones negociables podrán emitirse con garantía especial o sin ella”.

## 7. SECURITIZACION o TITULARIZACION

- Se definió como un mecanismo financiero que permite movilizar carteras de crédito relativamente ilíquidos, por medio de un vehículo legal, a través de la creación, emisión y colocación en el mercado de capitales de títulos valores, respaldados

por el propio conjunto de activos que le dieron origen. Es una nueva fuente de financiamiento a través de la emisión de títulos valores respaldados por carteras de créditos a cobrar.

- Recibió favorable acogida una ponencia que en base a la resolución 237 de la Comisión Nacional de Valores, sostuvo la posibilidad actual de securitizar créditos hipotecarios mediante los Fondos Comunes de Créditos Cerrados (F.C.C.C.), sin perjuicio de alguna duda respecto de su adecuación al artículo 1º de la ley 24.083, aun cuando pudiere interpretarse la misma como complementaria o integradora de aquella. Al efecto se graficó el funcionamiento del mecanismo de la securitización propuesta.

De acuerdo al decreto 2088/93 del Poder Ejecutivo, se reguló el mecanismo de la registración de la cesión prevista en la normativa analizada. Al respecto se destacó la utilización de la figura del fiduciario como titular registral en cabeza de la sociedad depositaria de un fondo individualizado.

- También la legislación actual permite formas de titularización a través del pagaré hipotecario -suscripto por el deudor hipotecario y colocado por la entidad acreedora-, o mediante la emisión de obligaciones negociables por el Banco acreedor con base en su cartera hipotecaria.

- Sin perjuicio de ello, hubo consenso en la aspiración de que el mecanismo de securitización de créditos hipotecarios esté contenido en un cuerpo orgánico con jerarquía legislativa que incluya el denominado fideicomiso financiero y una reforma a los fondos comunes de inversión.

Finalmente se destacó la importancia de que, a la luz de la experiencia recogida en el derecho comparado y por la modificación introducida en el texto constitucional (art. 42), se revalorice la figura del consumidor como eje de protección de la normativa general y mediante mecanismos que agilicen el mercado crediticio; sin afectar la seguridad jurídica en la que debe asentarse toda revisión legislativa.

Se destacó la importancia de los principios que resultan de la mencionada norma constitucional, el derecho del consumidor a una información adecuada y veraz, a la libertad de elección y condiciones de trato equitativo y digno.

Se exhortó al notariado a desempeñar un activo rol de asesoramiento preventivo e instrumental tanto de los particulares como de las empresas, así como intensificar su capacitación mediante el estudio profundizado de estos nuevos institutos

jurídicos.

### **Tema III. Unidad de acto.**

#### **DESPACHO DE COMISION**

CONSIDERANDO que:

Las nuevas modalidades de la contratación actual y la complejidad de algunas figuras en los actos entre vivos, dificultan el otorgamiento en su concepción tradicional e influyen notoriamente para que la unidad de acto formal, sufra alteraciones que aun, cuando no afectan la validez de la escritura pública pueden introducir en la tarea notarial un factor de inquietud.

La unidad de acto como elemento integrante del ritual tiene por función delimitar y encuadrar a aquél.

La transformación de la forma oral a la escrita y la evolución del documento notarial, han determinado que del rigorismo formal se pasara a la libertad de formas, como consecuencia de lo cual, la voluntad ha sido fuente de las obligaciones y su manifestación visible la expresión del consentimiento.

Es dable advertir que siempre ha existido un factor de la realidad que ha generado cambios y adaptaciones que resulta imposible soslayar.

Por todo lo expuesto se eleva al plenario el siguiente DESPACHO:

- 1) La unidad de acto meramente formal o instrumental es un concepto perteneciente al Derecho Notarial, que constituye un requisito natural del ejercicio de la función y, específicamente, de la audiencia, núcleo vital del instrumento público, donde los sujetos del mismo prestan su consentimiento.
- 2) La unidad de acto sustantiva, propia del negocio, actualmente ha sido abandonada como solemnidad, desde el momento en que se admite la posibilidad de oferta y aceptación en actos separados.
- 3) Conforme al ordenamiento positivo argentino, la obligación del Notario de cumplir con la unidad de acto en los actos entre vivos, no surge expresamente de la legislación sustantiva o de fondo.
- 4) La unidad de acto es requisito esencial en el testamento por acto público y en el testamento cerrado conforme a los artículos 3658, 3667 y concordantes del Código Civil Argentino, que así lo disponen.
- 5) Al ser considerado un principio subyacente en la doctrina notarial, su falta de

cumplimiento no afecta la validez de la escritura pública.

6) En el ejercicio profesional, la unidad de acto sólo será exigible cuando así lo dispongan las leyes que lo regulan, dando origen a sanciones disciplinarias, de conformidad a lo que establezcan las distintas normativas locales.

7) En virtud de lo antes expresado, una moderna interpretación del principio de unidad de acto, entendería que en los casos de pluralidad de otorgantes y en los que no haya entregas de dinero, valores o cosas en presencia de escribano, los interesados podrán suscribir la escritura en distintas horas del mismo día del otorgamiento, siempre que no se modifique el texto definitivo al tiempo de la primera firma.

A su vez, en estos supuestos algunos consideran necesario dejar constancia en el texto documental de dichas circunstancias; otros entienden que ello es aconsejable. Consecuentemente, el empleo de una correcta técnica de redacción evitará una eventual redargución de falsedad.

(Con la siguiente reserva de las Provincias de Córdoba y Santa Fe: en este supuesto, de acuerdo al concepto tradicional al que adhieren, no se configuraría la unidad de acto).

8) Sin perjuicio del procedimiento señalado en el acápite anterior, se reitera el principio de inmediación debiendo siempre el notario recibir personalmente las declaraciones de los otorgantes.

9) Finalmente, ratificamos las conclusiones del Tema II b) del II Congreso Internacional del Notariado Latino, celebrado en Madrid, en el año 1950; la propuesta del Anteproyecto de Ley de Documentos Notariales y la doctrina del Instituto Argentino de Cultura Notarial -hoy Academia Argentina del Notariado-.

#### **Tema IV. La ética en el ejercicio de la función notarial.**

##### **DESPACHO DE COMISION**

1) El “deber ser” del notariado -desde la dimensión axiológica de la ética- cuyo valor en la sociedad es la “seguridad jurídica”, encuentra justificación en los principios de paz y justicia. Quien claudica éticamente ataca esos ideales, olvidando que en ellos se sustenta la identidad y la existencia del notariado.

Al decir de José A. Negri: “Dejar librado el desempeño de ese ministerio a personas que no ofrezcan las más amplias garantías de rectitud, importa falsear el notariado

en su misma razón de ser. Si la organización jurídica crea un funcionario con la declaración expresa y previa de que será tenido por verdad cuanto él diga y afirme dentro de ciertas normas, es inadmisibles que el desempeño de ese cargo no sea confiado a los más veraces, a los más honestos, a los más probos y rectos entre los individuos de la sociedad.

2) Se considera conveniente la aplicación con mayor rigor de las sanciones que correspondan por la violación de las normas éticas, recomendándose que los órganos encargados en cada demarcación de juzgar dichas conductas, apliquen un procedimiento más ágil, sin perjuicio del respeto de las garantías constitucionales. Se debe propender a que los Colegios notariales tengan participación en todas las instancias del proceso que le permitan impulsar el mismo.

3) Las normas que imponen la desregulación no pueden ser invocadas para fundamentar la alteración de los principios éticos en que se basa el ejercicio de la función notarial.

En tal sentido, la supresión del principio del orden público del arancel, dispuesto en algunas demarcaciones, no justifica la rebaja de honorarios cuando dicha actitud tenga como finalidad el desplazamiento de otro colega.

4) La actuación del notario se genera como consecuencia de los requerimientos que le formulan los integrantes de la comunidad. La libertad de elección del profesional es un derecho inalienable; desvirtuarlo con cualquier argumento falaz, configura una acción desleal que no sólo afecta al requirente del servicio sino también al libre ejercicio profesional del elegido. Por ello se considera una grave falta de ética la acción u omisión en el proceder de un notario, que tenga por resultado desvincular a un colega de una operación para la cual estaba designado.

5) Debe considerarse violatoria de los principios morales la participación en toda actividad organizada comercialmente que, so pretexto de abaratamiento de costos, mayor celeridad o mejor resultado, atente contra la libertad de elección e importe una competencia desleal.

6) Implica falta de ética percibir honorarios no proporcionados a la importancia del acto y a la labor desarrollada, cuando ello se lleva a cabo con la intención de captar trabajo que de otra manera no le sería asignado al Escribano actuante.

7) Es legítima la competencia basada en la mayor capacitación tendiente a optimizar

el servicio notarial afianzando el valor “seguridad jurídica”.

8) La publicidad individual realizada por el notario afectará a la ética cuando, por el texto o la presentación gráfica del aviso o anuncio, evidencie el propósito de comerciar con el servicio profesional, a fin de obtener con dicha actividad mayores beneficios en forma desleal.

9) La publicidad destacando la actividad que realiza el escribano en el ejercicio de su función fedante, como los principios y bondades del sistema del notariado latino, debe ser llevada a cabo institucionalmente por los Colegios profesionales.

10) Constituye falta de ética la actitud pasiva del notario frente al desplazamiento indebido de colegas designados para intervenir en una operación, por imposición real o aparente de entidades financieras.



Ciudad de Buenos Aires, 7 al 9 de noviembre de 1996

# XXIV JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

## TEMARIO

Tema I. Seguridad jurídica en la contratación por medios electrónicos. Documento electrónico.

Tema II. Leasing inmobiliario.

Tema III. Ejecución hipotecaria en la ley 24.441.

Tema IV. Los contratos asociativos en el mercosur.

## DESPACHO DE LAS COMISIONES SOBRE TEMAS DOCTRINARIOS

**Tema I. Seguridad jurídica en la contratación por medios electrónicos. Documento electrónico.**

## PONENCIA

La comisión de trabajo del Tema I, luego de analizar las profundas transformaciones que experimenta la sociedad en general por la irrupción de la cibernética y la temática, en especial en los sistemas de comunicación, informatización y formas de contratación,

Y Considerando:

I.- La existencia de la dualidad - Alta tecnología - Acción humana y la necesaria valoración de esto último para resultar fuente del equilibrio social.

II- Que el Documento Electrónico reúne las mismas características que el documento tradicional aceptadas por la generalidad de la doctrina, en razón de las siguientes circunstancias:

- a- Contiene un mensaje en texto alfanumérico o diseño gráfico
- b- Está redactado en un lenguaje convencional (el de los bits)
- c- Grabado en un soporte
- d- Puede durar en el tiempo y ser inalterable

III.- Que en este contexto dicho soporte se torna eficiente como medio de manifestación de voluntad en los términos del artículo 917 y siguientes, atento a resultar un signo inequívoco de la expresión humana exteriorizada.

IV.- Que en el marco de nuestra legislación vigente se consagra el principio de libertad de formas establecido en el artículo 974 del Código Civil; consecuentemente al aceptarse el soporte electrónico tal cual se enunciara en el considerando II, el documento electrónico como Documento Escrito es equiparable y asimilable a los supuestos en que se requiere la forma escrita.

V.- Que la expresión de voluntad que tiene por fin inmediato producir efectos jurídicos en la forma privada, requiere la firma como condición esencial para su existencia, conforme lo establecido por el art. 1012 del Código Civil.

VI.- Que a tenor de lo prescripto por el art. 1014 del Código Civil, toda persona puede reconocer voluntariamente un signo determinado como su verdadera firma y, en este sentido, el ordenamiento jurídico habilitaría la utilización de la firma digital. Ello deriva de los principios de libertad de formas y de autonomía de la voluntad, que permitiría pactar previamente como forma de imputación y asunción de responsabilidades este sistema.

VII.- Que la incorporación de este nuevo soporte no altera el contenido jurídico de los actos.

VIII.- Que de acuerdo con el derecho positivo vigente el notario es competente para intervenir en la contratación por medios electrónicos.

Declaramos:

- 1 - Que el documento electrónico es válido y eficaz como forma de contratación.
- 2 - Que al documento electrónico se le pueden aplicar todos los institutos del derecho positivo para juzgar respecto de su validez, eficacia y valor probatorio.

3 - Que el valor probatorio del Documento Electrónico estará dado por la naturaleza del contenido del acto con independencia del soporte utilizado.

4 - Que el notariado conforme el derecho positivo vigente está en condiciones de otorgar seguridad jurídica a la contratación por medios electrónicos en el marco de la autonomía de la voluntad utilizada por las partes a ese fin.

5 - Que a fin de evitar lagunas interpretativas que se puedan producir al valorar judicialmente este nuevo soporte documental se propicia la promulgación de una ley especial que recepte los principios y fundamentos expuestos.

6 - La aplicación de estas nuevas tecnologías al ámbito del instrumento público requiere la observancia de principios tales como el de intermediación, unidad de acto, actuación competente del fedatario, y demás resguardos y requisitos que hacen a la generación del Instrumento de máxima jerarquía de nuestra legislación. Atento lo expuesto resulta necesario que los Colegios Notariales, en el ejercicio de su función, eleven a los órganos pertinentes los procedimientos y requisitos de dicho instrumento.

## **Tema II. Leasing inmobiliario.**

Dada la escasa aplicación de leasing inmobiliario regulado en la ley 24.441, a casi 2 años de su vigencia debido especialmente a su alto costo tributario y a su falta de difusión, tanto en el ámbito empresarial como en el de los consumidores.

Y Considerando:

1- Que es una herramienta jurídica válida para la reactivación de nuestra economía.

2- Que posibilitaría el acceso a la vivienda y paliaría la desocupación.

3- Que favorecería el desarrollo empresarial de las pequeñas y medianas empresas,

4- Que teniendo en cuenta que la única legislativa utilizada no ha sido la más adecuada.

La Comisión del Tema II de la XXIV Jornada Notarial Argentina

Declara:

A) Conforme a la ley 24.441 el contrato de leasing inmobiliario es nominado, típico y autónomo, y genera derechos personales a través de los cuales se puede acceder al derecho real de dominio una vez cumplidos los requisitos legales establecidos.

B) Es necesario instrumentarlo por escritura pública. Sus fundamentos son:

a) Los efectos reales de este instituto jurídico quedan alcanzados por el artículo 1184 inc. 1 del Código Civil.

b) La modificación del régimen registral (art. 80 ley 24.441) exige para la inscripción de un instrumento privado con firmas notarialmente certificadas una ley que lo autorice, calidad que no reúne el cuerpo normativo de referencia.

C) Esta instrumentación trae aparejada: matricidad, autenticidad, pleno valor probatorio y publicidad cartular como complemento de la registral.

D) La sociedad dadora que menciona el inciso a) del art. 27 de la ley 24.441 deberá tener como objeto expreso pero no exclusivo la celebración de contratos de leasing.

La exclusividad que dispone el art. 1º inc. b) del decreto 627/96 es al solo efecto de resultar beneficiario de las desgravaciones tributarias.

#### DESTINO DE LOS INMUEBLES

E) La ley no limita la calidad de los inmuebles objeto del contrato.

El leasing inmobiliario habitacional o empresarial puede comprender un inmueble no edificado,

#### CANON Y VALOR RESIDUAL

F) Conforme al art. 27 inc. c) y d) de la ley 24.441 ambos elementos contractuales deberán surgir claramente del texto de la escritura pública.

G) El tomador deberá estar debidamente informado de la imputación de los importes que se abonen en concepto de canon.

H) El valor residual es el importe que le resta pagar al tomador al momento de ejercer a opción de compra.

El mismo podrá ser fraccionado y garantizado de acuerdo con lo pactado en el contrato.

#### PRIORIDAD REGISTRAL

I) Es necesaria la solicitud de certificados registrales a los efectos de instrumentar el contrato de leasing inmobiliario por escritura pública. Esta aseveración se funda en la restricción al dominio del dador que genera este contrato en el régimen de oponibilidad de la opción de compra.

## TRIBUTACIÓN

J) En aquellas jurisdicciones en las que el leasing inmobiliario es gravado con impuesto de sellos, lo abonado hasta el ejercicio de la opción de compra deberá ser imputado como pago a cuenta de la tributación final con respecto al valor residual, lo que requiere un tratamiento impositivo específico para este instituto.

## PROPUESTAS DE PROSPECTIVA

I) Que las personas físicas puedan asumir la calidad de dadores de leasing inmobiliario, dado que la normativa vigente no justifica tal exclusión.

II) Que se impulse el desarrollo de este instituto jurídico a través de la desgravación impositiva.

III) Que se promueva institucionalmente el leasing inmobiliario atendiendo a las distintas necesidades regionales de nuestro país.

## **Tema III. Ejecución hipotecaria en la ley 24.441.**

La XXIV Jornada Notarial Argentina declara:

### CONSTITUCIONALIDAD

El régimen especial de ejecución de hipotecas consagrado en la ley 24.441 no es violatorio de la Constitución Nacional.

No se vulneran los derechos del deudor en virtud de que la ley ha previsto defensas, intervenciones y prerrogativas con miras a mantener el equilibrio del sistema (artículos 64, 65, 66 y 67, ley 24.441).

Las normas, aún las constitucionales, deben interpretarse conforme a todo el derecho vigente.

No se lesiona el derecho de propiedad (art. 17 C.N.) ya que la aplicación del procedimiento surge del pacto expreso de las partes predominando la autonomía de la voluntad.

### VIGENCIA EN TODO EL PAÍS

El régimen especial de ejecución de hipotecas (Título V) está plenamente vigente en todo el país.

La jurisprudencia mayoritaria de la Corte Suprema de la Nación se ha expedido acerca de la constitucionalidad de las normas procesales insertas en leyes nacionales cuando su observancia sea necesaria para asegurar la eficacia de

las instituciones de fondo. Del artículo 75 C.N. surge que las provincias se han reservado solamente la aplicación de dichas normas a sea su derecho a la jurisdicción.

#### RESERVA DE DELEGACIÓN CÓRDOBA

La ejecución hipotecaria especial prevista por la ley 24.441 viola el derecho de propiedad al permitir la subasta del bien hipotecado sin la sentencia fundada en ley, exigida por el artículo 17 de la Constitución Nacional. Ataca asimismo el derecho de defensa en juicio del artículo 18 de la Carta Magna e ignorando su artículo 75 inc. 12 invade las jurisdicciones provinciales con normas procesales y arancelarias; aspectos estos reservados por las provincias.

#### LANZAMIENTO

Despacho de mayoría (Capital Federal, Buenos Aires, Entre Ríos y Santa Fe)

La legitimación de la actuación notarial en el desalojo se funda en la orden judicial que así la disponga y en las facultades que le confiere al escribano el artículo 54 de la ley 24.441, que amplía su competencia en razón de la materia.

Su imparcialidad emana de la naturaleza de la función independientemente de quien proponga su designación.

Despacho en minoría (Córdoba, Salta y Jujuy)

El Notario se encuentra plenamente capacitado para la actuación que le asigna la ley 24.441, en el régimen especial de ejecución de hipotecas.

No obstante, su intervención en el lanzamiento previsto por el artículo 54, segundo párrafo de dicha ley, excede el límite de su competencia material, ya que atenta contra el concepto y la naturaleza jurídica de la función notarial y la esencia del notariado latino, al afectar uno de sus rasgos tipificantes: la imparcialidad.

El lanzamiento de los ocupantes del inmueble, mediante el allanamiento, la violación de cerraduras e intervención de la fuerza pública significan un claro acto de coacción que el Estado ha delegado en el Notario.

En consecuencia, proponemos, de "lege ferenda", que esta parte del artículo 54 y consecuentemente el inciso "l" del artículo 598 del C.P.N. según texto del artículo 79 de la ley 24.441, sea modificado reservando tal potestad al órgano judicial.

#### NORMAS QUE RIGEN LA ACTIVIDAD NOTARIAL

El Notario interviene en la ejecución especial en una función que le es propia. No actúa por delegación judicial, ni como oficial de justicia o perito. A su accionar se le aplican las normas notariales.

En consecuencia no es necesario que el Escribano acepte el cargo en el expediente.

### COMPETENCIA TERRITORIAL DEL NOTARIO

Conforme a lo prescrito por el artículo 980 del C.C. para la validez de los actos notariales es necesario que los mismos se extiendan dentro del territorio que se le ha asignado al notario para el ejercicio de sus funciones.

Las provincias no han delegado en la Nación facultades jurisdiccionales (artículo 121 C.N.), por lo tanto, la ley 12.990 es de carácter local y no puede extender la competencia territorial de los notarios más allá del ámbito de la jurisdicción asignada.

### RESERVA DE DELEGACIÓN CAPITAL FEDERAL.

Tal como lo dispone la ley 24.441 en el título V y en el artículo 79 del título IX, el Escribano debe ser designado por el Magistrado para la ejecución de las distintas diligencias allí enumeradas.

El Escribano cuenta con la fe pública notarial por su calidad de tal, y además, con fe pública judicial con que el juez lo inviste por delegación, cuando procede a su designación a propuesta del acreedor.

En consecuencia, en estos supuestos interviene como auxiliar de la justicia, y es por ella que si el juez de la causa así lo decide, el notario podrá actuar fuera de su competencia territorial, en tanto se cumplimenten las respectivas disposiciones procesales.

El fundamento de lo expuesto radica en que el espíritu del legislador, según resulta de los debates parlamentarios, apunta a que sea el juez quien, a través del escribano, intervenga en las diligencias referidas.

Por otra parte, cabe destacar que el Magistrado interviniente sólo podrá acceder a designar al Escribano que proponga el acreedor, en tanto pertenezca a su misma jurisdicción.

### TERCER OCUPANTE AJENO A LA RELACIÓN HIPOTECARIA.

La situación del tercer ocupante ajeno a la relación hipotecaria no ha sido contemplada en el título V de la ley 24.441.

Ella puede generar interpretaciones dispares en jurisprudencia y doctrina, por lo que sugerimos, en atención a la especial protección que el C.C. brinda a este tipo de relaciones reales, continuar aplicando todo el sistema de defensas para las mismas de acuerdo con la normativa vigente. Todo ello sin perjuicio de recomendar una modificación de la ley 24.441 regulando expresamente estas situaciones.

#### **Tema IV. Los contratos asociativos en el Mercosur.**

##### DESPACHO

##### LOS CONTRATOS ASOCIATIVOS EN EL MERCOSUR

I) La regulación de los contratos de colaboración empresaria por el Derecho positivo argentino no es óbice a la colaboración de otros contratos de colaboración atípicos. No obstante corresponde al asesoramiento notarial advertir a los interesados la posibilidad de que, en una Instancia jurisdiccional, tales acuerdos sean encuadrados bajo el régimen de sociedad de hecho.

II) A diferencia de lo que ocurre en el ámbito de los contratos de cambio, en el campo asociativo el ejercicio de la autonomía de la voluntad se ve restringido fundamentalmente por lo establecido en el segundo párrafo del art. 23 de la L. S. que en su parte pertinente prohíbe invocar lo pactado, aún entre los mismos socios.

III) Nuestro derecho societario positivo carece de una estructura asociativa básica, apta para posibilitar el desarrollo de negocios permanentes conjuntos.

IV) Se recomienda instar a las autoridades competentes de nuestro país a simplificar y uniformar los procedimientos registrales societarios y las normas tributarias pertinentes. Así como proceder a la creación de un Registro Nacional de los contratos regulados por la ley societaria; cuyo funcionamiento deberá comenzar ineludiblemente por la implementación de un índice de las denominaciones inscriptas.

V) En aras de la efectiva vigencia del MERCOSUR, de lege ferenda propiciamos: completar el sistema societario nacional vigente, dotándolo de una estructura legal amplia y abarcativa de todas las situaciones asociativas no contempladas. Se recomienda profundizar los estudios relativos a la conveniencia del otorgamiento de la personalidad jurídica.

VI) Sin dejar de lado la necesidad de asegurar la efectiva responsabilidad de las Sociedades Extranjeras, pero atendiendo a facilitar la libre circulación de capitales y la celeridad en las contrataciones, se recomienda que los órganos del MERCOSUR incentiven las tratativas conducentes a la armonización normativa y simplificación de las exigencias formales, fiscales y registrales que actualmente demoran o dificultan la concreción de los contratos asociativos, a tenor de lo acordado en los arts. 25 y 26 del protocolo de Las Leñas.

VII) El Estatuto de Empresas Binacionales Argentino-Brasileñas, fue concebido como un instrumento apto para la integración empresarial; pero la práctica ha demostrado que es herramienta necesaria mas no suficiente, por los obstáculos formales y fiscales ya analizados. En consecuencia: a) Se hace extensivo al tema la propuesta precedente; b) Se interpreta que este régimen es comprensivo de todas las modalidades contractuales participativas o asociativas; c) Se recomienda regionalizar el Estatuto por medio de la adhesión de los demás Estados Parte, con la reformulación del caso.

#### EL RÉGIMEN SOCIETARIO EN EL MERCOSUR

I) Del análisis del régimen societario de los países que conforman el Mercosur, surge lo siguiente:

1) Con respecto a las legislaciones de Argentina, Paraguay y Uruguay se presentan muy pocas asimetrías, lo cual facilita la actuación de las sociedades en los restantes países y la implementación de sus negocios.

2) Las diferencias que surgen con Brasil provienen prioritariamente de posturas políticas de índole constitucional y a partir de la teoría institucionalista en que se enrola su legislación, en oposición a la teoría contractualista que adoptan las otras tres legislaciones.

II) Dado el acuerdo del Mercosur con Chile se incluyó el análisis de su legislación societaria, que prevé un régimen similar al de los restantes países integrantes, siendo las principales diferencias observadas:

a) Con relación al objeto social, que puede ser civil o comercial y cuya naturaleza determina su carácter.

b) La mayor exigencia en la observación de los requisitos formales que en el caso de las sociedades anónimas conlleva a su inexistencia o nulidad.

III) Por lo expuesto proponemos en cuanto a la estructuración jurídica de la empresa la utilización de las sociedades anónimas y/o de responsabilidad limitada ya que en los cinco países mencionados la similitud de los regímenes facilita la armonización.

IV) Se propone la implementación de incentivos especiales para la pequeña y mediana empresa a los efectos de facilitar la formación de consorcios de exportación y así posibilitar su inserción en el Mercosur.

V) A los efectos de facilitar las inversiones en los países del Mercosur, proponemos se implemente un sistema ágil e irrestricto de transferencia de dividendos y capital.

VI) Para facilitar la presencia en los Mercados de Valores de los países integrantes, sería aconsejable que se permita la expresión del capital social en moneda extranjera, tal como lo contemplan la ley 11.073 de la República Oriental del Uruguay respecto de sociedades de inversión y el Tratado de Estatuto de Empresa Binacional entre Argentina y Brasil.

VII) Dada la ratificación del Protocolo de Las Leñas, requerimos su pronta implementación en la práctica, a fin de facilitar la circulación documental en los países miembros del Mercosur y consecuentemente el tráfico negocial.

Mendoza, 31 de agosto al 3 de septiembre de 2000

# XXV JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

## TEMARIO

Comisión I. Nuevos derechos reales

Comisión II. Fideicomiso de garantía

Comisión III. Letras hipotecarias

Comisión IV. Modos de acceso a la función notarial

### **Comisión I: Nuevos derechos reales**

#### I) PROPIEDADES ESPECIALES:

El Proyecto de Unificación divide las propiedades especiales en dos subespecies: conjuntos inmobiliarios y tiempos compartidos, otorgando la facultad de regularlos como derechos personales o como derechos reales. En el seno de las Jornadas se entendió que esta opción es válida únicamente cuando está referida al tiempo compartido ya que los conjuntos inmobiliarios se estructuran jurídicamente en el ámbito de los derechos reales.

Si bien dentro del Proyecto las propiedades especiales aparecen consagradas como un nuevo derecho real (art. 1820 inc. e), analizando su contenido, remiten en cuanto a su regulación a la normativa sobre la propiedad horizontal -en el caso de los conjuntos inmobiliarios- y al derecho real de condominio con indivisión forzosa perpetua -en el supuesto de tiempo compartido-.

Se consideró necesario el dictado de una ley nacional que regule los aspectos de fondo de los conjuntos inmobiliarios, respetando los ordenamientos jurídicos locales, en lo referente a las cuestiones urbanísticas y de utilización del suelo.

Dicha normativa deberá enmarcarse dentro de los derechos reales, contemplando una serie de premisas:

- a) Inescindibilidad entre lo privativo y lo comunitario.
- b) Reconocimiento de personalidad jurídica a la entidad que nuclea a los propietarios de los lotes.
- c) El cerramiento (no sólo de la delimitación física del predio sino también el control de acceso).
- d) La necesidad de consagrar un crédito ejecutivo y privilegiado tendiente al cobro de los gastos comunes de mantenimiento del complejo.

Por último, se analizó con sentido crítico la posibilidad que ofrece el Proyecto de Unificación de aplicar la propiedad horizontal como marco jurídico de estos emprendimientos, considerando que aquélla ha sido prevista para ser aplicada a otros supuestos fácticos distintos a los aquí analizados.

## II) DERECHO DE SUPERFICIE:

Se consideró necesaria la incorporación del derecho de superficie dentro del régimen de los derechos reales, destacando que en caso de no ser aprobado el Proyecto de Unificación que lo contempla, debería ser consagrado por una ley especial.

Se estimó necesaria la ampliación de las finalidades del Instituto a situaciones tales como construcciones, forestaciones o plantaciones en general, explotaciones mineras y demás supuestos que impliquen un aprovechamiento socio-económico de los inmuebles.

Fue especialmente analizada en forma favorable la aplicación de esta figura en el ámbito de los inmuebles de propiedad del Estado (Nacional, Provincial y Municipal) a los efectos de impulsar su aprovechamiento socio-económico.

La Comisión se pronunció en el sentido de considerar el derecho de superficie como un derecho real, autónomo, único y complejo, comprendiendo dentro de su estructura dos planos: el derecho de construir y plantar -como derecho real sobre cosa ajena- y la propiedad superficiaria -como derecho real temporal sobre cosa propia- o la propiedad superficiaria abarca tanto la titularidad sobre lo edificado y plantado por el superficiario, como consecuencia del ejercicio de su derecho, como así también la adquisición de una construcción o plantación ya existente.

Se consideró conveniente vedar los modos de adquisición originarios, entre ellos la usucapión, para cualquiera de los dos planos anteriormente citados, contrariamente con lo previsto por el Proyecto de Unificación.

A su vez, se analizó como conveniente la incorporación del no uso o el abandono tácito, como causal de extinción de la propiedad superficiaria, justificando la necesidad socio-económica del derecho proyectado.

Dentro de los plazos contemplados en el Proyecto de Unificación, se consideraron viables el plazo de cincuenta años, como máximo de la titularidad de la propiedad superficiaria, y el de diez años con relación a la extinción del derecho.

Asimismo se entendió que el plazo de renovación o prórroga propuesto por el Proyecto, deberá computarse desde el acuerdo de dicha prórroga o renovación y no desde la constitución originaria del derecho.

Se consideró acertada la previsión del Proyecto de poder hipotecar el derecho a construir o plantar, como asimismo la posibilidad de constituir la superficie sobre una parte materialmente determinada del inmueble:

Con relación a la indemnización prevista en el artículo 2023 del Proyecto para los casos de extinción del derecho, se produjeron dos despachos.

**Mayoría:** Integrada por los votos de las Provincias de San Luis, Mendoza, Río Negro, Santa Cruz y Entre Ríos, que resolvió que no corresponde indemnización, salvo pacto en contrario, invirtiendo el principio proyectado.

**Minoría:** Integrada por los votos de las Provincias de Tucumán, Chubut, Provincia de Buenos Aires y Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que consideró conveniente mantener la actual redacción del artículo proyectado.

Se recomendó la incorporación del derecho de preferencia o tanteo para ambos sujetos: superficiante y superficiario.

Desde el punto de vista registral se propició la publicidad de este derecho mediante la técnica de submatriculación.

## **Comisión II. Fideicomiso de garantía**

En la Ciudad de Mendoza, sede de las XXV JORNADAS NOTARIALES ARGENTINAS, los Delegados presentes, representantes de los Colegios Notariales de las provincias de Córdoba, Capital Federal, Buenos Aires, Santa Fe, Salta, Tucumán, San Luis y Mendoza, para el tratamiento del tema: Fideicomiso de garantía;

Que la globalización nos impone, la necesidad de utilizar institutos jurídicos de amplia aplicación y eficacia en el derecho comparado contemporáneo, que posibiliten la utilización de normas conocidas para los contratantes, que disminuyan o eviten el riesgo adicional de recurrir a institutos jurídicos desconocidos;

### **Y VISTO:**

Las ponencias presentadas y la necesidad de armonizar las diferentes posiciones acerca de los temas relativos a las mismas, con el objeto de establecer parámetros de interpretación, que despejen las dudas acerca de su legalidad, evitando divergencias, a fin de permitir que su uso y aplicación sean seguras y confiables;

Que las garantías tradicionales no satisfacen plenamente los requerimientos de la realidad económica-financiera actual, la que exige una mayor celeridad en el recupero del crédito y un abaratamiento del costo, actuando en el marco del ordenamiento jurídico vigente;

Que esta intención ha sido captada por el legislador en la sanción de la ley nacional 24.441, que incorporó a nuestro sistema jurídico herramientas de crédito, eficazmente utilizadas y con sobrada experiencia en el derecho comparado;

### **Y CONSIDERANDO:**

Que el contrato de fideicomiso, contemplado en la ley 24.441, posibilita entre sus diferentes configuraciones, la instrumentación del fideicomiso con fines de garantía, confirmando con ello su legalidad;

Que dicho instrumento jurídico implica una eficaz y eficiente herramienta de crédito, permitiendo a los particulares, a través de la libertad de convenciones, adaptarlo a las distintas soluciones que cada caso particular plantea.

Que el fideicomiso de garantía responde a una verdadera necesidad jurídica y económica, no viola norma constitucional alguna, se enmarca en el ámbito de la autonomía de la voluntad consagrada en el artículo 1197, y que al no constituir una garantía de naturaleza real, no implica una contradicción con el art. 2502 del Código Civil.

Que los derechos de las partes de este negocio jurídico se encuentran adecuadamente protegidos por el ordenamiento jurídico vigente;  
Por todo ello, se informa al Plenario de las XXV Jornadas Nacionales del Notariado, la aprobación de los siguientes Despachos y Recomendaciones:

#### I - Despachos:

##### I.1. Caracteres del contrato:

El Contrato de fideicomiso de garantía es un acto jurídico de disposición patrimonial con finalidad de garantía, que puede combinarse con un negocio de gestión y administración de los bienes fideicomitidos, típico, bilateral, de contenido patrimonial, consensual, conmutativo, de ejecución continuada, unitario, formal no solemne. No constituye una garantía real y en consecuencia no participa de los caracteres de accesoriedad, especialidad e indivisibilidad.

##### I.2. Superposición de roles:

Si bien no existe impedimento legal alguno para que, en el fideicomiso de garantía, el beneficiario (acreedor) desempeñe el rol de fiduciario, sería conveniente aconsejar a las partes que, para su mayor transparencia en el uso de la figura, y con el objeto de evitar abusos por parte de los acreedores, el mismo sujeto de derecho no asuma el doble carácter (fiduciario-beneficiario). Coadyuva a una futura interpretación judicial, acorde con la paridad buscada y el equilibrio aconsejable en la celebración de los contratos, la separación del carácter de fiduciario y beneficiario. Desaconsejando la superposición de roles en esta figura, se busca la correcta utilización de esta herramienta de crédito.

Parte de esta solución es la que adopta el Proyecto de Unificación del Código Civil y Comercial, redactado por la Comisión creada por Decreto 685/95, en su artículo 1459 última parte, al prohibir que el acreedor beneficiario sea al mismo tiempo fiduciario, autorizándolo únicamente en el caso de entidades financieras (art. 1466).

##### I.3. Certificado de inhibición:

En virtud de lo dispuesto por el artículo 23 de la ley 17.801, y ante la posibilidad de existir restricciones a la disponibilidad de los bienes del fideicomiso, se debe requerir la certificación de anotaciones personales del fiduciario al Registro de la Propiedad Inmueble. Atento a que la medida cautelar puede afectar el patrimonio personal del fiduciario, y no el patrimonio de afectación, sería recomendable que los Registros de la Propiedad tomaran nota en forma separada de las inhibiciones que afectan al titular de uno y otro patrimonio.

#### I.4. Bienes fideicomitidos:

De acuerdo a lo que establecen los artículos 12 y 42 de la ley 24.441 todos los bienes pueden ser fideicomitidos; los créditos y derechos; cosas muebles como inmuebles (por su naturaleza, por accesión y por su carácter representativo); cosas fungibles y consumibles, determinadas o determinables. Esta concepción lleva a una aplicación práctica del fideicomiso de garantía que se extiende por lo tanto a las acciones, y al usufructo de las mismas.

#### I.5. Realización de los bienes fideicomitidos:

Conforme al principio de la autonomía de la voluntad que rige esta figura, las partes en el contrato podrán dejar expresamente establecida la forma de realización de los bienes fideicomitidos para su aplicación al cumplimiento de los fines del fideicomiso. Se recomienda establecer detallada y claramente en el contrato, un procedimiento de realización de los bienes que asegure al deudor tanto su derecho de defensa, como la conservación del valor de los bienes transmitidos con la finalidad de garantía, y que a su vez, asegure al beneficiario cobrar su crédito en forma rápida y extrajudicialmente. Ello le dará fluidez a la utilización de la figura dentro de las garantías autoliquidables.

#### I.6. Concurso y quiebra:

Al constituir un patrimonio de afectación, quedan los bienes fideicomitidos sustraídos de la acción individual o colectiva de los acreedores tanto del fiduciante como del fiduciario, salvo la acción de fraude tal como lo establece el artículo 15 de la Ley 24.441.

#### I.7. Tratamiento impositivo:

La transmisión fiduciaria no constituye un hecho imponible por carecer de onerosidad. La retransmisión al fiduciante de los bienes fideicomitidos, al cumplimiento del fideicomiso, tampoco constituye un hecho imponible por la misma razón. Si en cambio la transmisión se efectúa a persona distinta al fiduciante, se sujetará a las particularidades del tratamiento fiscal del acto jurídico de que se trate.

## II. RECOMENDACIONES

### II.1. Figura del fiduciario:

La difusión y utilización práctica de esta figura dependerá en gran parte de la seriedad, confianza, transparencia, pericia y profesionalidad con que deberá actuar el fiduciario.

Por lo tanto se recomienda a los notarios como operadores del derecho, propiciar,

instar y/o difundir la capacitación de sujetos cuya actividad sea la de administrar patrimonios fiduciarios.

#### II.2. Aspectos registrales:

Así como los diferentes Registros de la Propiedad Inmueble han emitido disposiciones técnico-registrales adecuando las inscripciones del dominio fiduciario a los términos de la ley 24.441, se recomienda impulsar la creación de registros personales que individualicen a los titulares de patrimonios fiduciarios.

#### II.3. Retribución del fiduciario:

Se recomienda a los notarios tener en cuenta que la gratuidad de la gestión del fiduciario debe pactarse expresamente.

### **Comisión III. Letras hipotecarias**

#### CONCLUSIONES

1.- La Ley 24.441 introduce una nueva categoría de título valor, la “Letra Hipotecaria”, que goza de las características de necesidad, literalidad y autonomía. Sus notas tipificantes se integran con la incorporación al título del derecho real de hipoteca en primer grado como condición de su existencia, su circulación por endoso nominativo sin responsabilidad del endosante y la novación de la relación causal que produce su emisión.

2.- La novación prevista por el artículo 37 de la Ley 24.441 reviste el carácter de legal, por oposición a la naturaleza esencialmente convencional de esta figura en el Código Civil. Dada la característica antedicha, no es requisito esencial para el acreedor efectuar la reserva expresa prevista por el artículo 803 del Código Civil.

3.- El incumplimiento de algunos de los requisitos previstos por el artículo 39 de la ley, configura una nulidad cambiaria absoluta. En tal supuesto la obligación novada recupera su eficacia y la acción causal subsiste.

4.- Habrá emisión de letra hipotecaria cuando la misma se encuentre en condiciones de circular. Hasta tanto dicha circunstancia se verifique, subsiste la obligación originaria con todos sus efectos y modalidades y por sus normas debe regirse la modificación, transmisión y cancelación del derecho real y las obligaciones del contrato al que accede.

5.- La inexistencia de emisión de letra hipotecaria escritural implica la ausencia de novación de la relación causal lo que no impide la cancelación de la garantía hipotecaria que tuvo su reflejo registral en tiempo y forma debidas. El acreedor hipotecario está legitimado para otorgar escritura de cancelación a cuyo fin deberá exhibir instrumento de constitución de dicha garantía y su manifestación de haber percibido la totalidad del crédito.

6.- Cumplimentados estos requisitos el Registro de la Propiedad Inmueble deberá proceder a la inscripción de la cancelación del gravamen.

7.- La calificación registral de la letra hipotecaria debe acotarse a aquellas circunstancias que se vinculan con el derecho real.

8.- Siendo que la obligación de elegir el agente de registro de las letras hipotecarias escriturales pesa sobre el acreedor a cuyo favor se emiten aquéllas, es su deber cumplimentar con la inscripción de las mismas ante dicho agente.

9.- Cuando el hipotecante es un tercero que asume la deuda deberá prestar su conformidad de acuerdo a lo previsto por el artículo 36 de la Ley.

10.- Los textos escriturarios preestablecidos e impuestos imperativa mente por el Banco Central de la República Argentina, a las entidades financieras, y éstas a los autorizantes y a las partes intervinientes, contienen equívocos conceptuales, superposiciones y contradicciones que imponen la necesidad de su reelaboración.

11.- La suscripción de la letra hipotecaria por el notario prevista en el artículo 39 de la ley 24.441, no sólo constituye uno de los requisitos para la existencia del título valor, sino que también importa la verificación de la concordancia del contenido de los requisitos de la letra con los que surgen de la escritura, vinculando con dicha correlación el instrumento público cuya garantía se traslada al título valor.

12.- En aquellos contratos que contienen cláusulas predispuestas como los mutuos con garantía hipotecaria con emisión de letras hipotecarias, sujetas potencialmente a posterior titulización, la labor asesora del notario debe poner especial atención en la parte más débil de la relación contractual, informándole de los alcances del contenido de dichos instrumentos.

13.- La intervención notarial en las cesiones fiduciarias de créditos hipotecarios y de garantías hipotecarias con emisión de letras garantiza la seguridad jurídica en virtud del control de legalidad inherente a la función documentadora y autenticadora que ejerce el escribano.

14.- La Comisión considera altamente beneficioso para la comunidad vinculada, el reconocimiento de la figura del escribano en el Proyecto de Unificación de la Legislación Civil y Comercial, no sólo en el rol activo instrumentador, sino como sujeto pasible de desempeñar la función de entidad registradora de las letras hipotecarias escriturales, artículo 46 de la ley 24.441.

#### **Comisión IV. Modos de acceso a la función notarial**

##### **VISTO:**

Los efectos disvaliosos para la sociedad producidos en el país por el proceso de desregulación que afectó la actividad notarial en su esencia y principios fundamentales que la sustentan, y

##### **CONSIDERANDO:**

Las distintas ponencias presentadas y analizadas en esta Comisión, la misma, por unanimidad, y reafirmando los PRINCIPIOS BASICOS DEL NOTARIADO LATINO que mediante la intervención de un funcionario debidamente calificado, imparcial, y autenticante de los hechos ocurridos en su presencia, posibilita la creación de un documento que hace fe por sí mismo, garantizando su circulación, obteniendo de tal manera seguridad jurídica y paz social en su función preventiva de conflictos,

##### **DECLARA:**

1º) El Notario es un profesional del derecho, a cargo de una función pública.

2º) El número de registros de cada distrito notarial y su delimitación territorial se fijará en relación al número de habitantes, el tráfico escriturario e inmobiliario, y la incidencia que el movimiento económico de la población tenga en la actividad notarial.

3º) Para acceder a la función debe exigirse:

a) Ser argentino nativo o por opción, o naturalizado con el mínimo de antigüedad que cada demarcación estableciere.

- b) Ser mayor de edad.
- c) Acreditar poseer título de abogado expedido o revalidado por universidad argentina. Este requisito es excluyente y no podrá ser suplido por título de notario o escribano obtenido en carrera de grado. En tal sentido, esta Comisión apoya al Consejo Federal y le solicita continúe con las gestiones ante los organismos competentes para que no existan carreras que confundan el título académico con el acceso a la función.
- d) Acreditar buena conducta, antecedentes y moralidad intachable.
- e) Acceso a la titularidad por concurso de antecedentes y oposición. El aspirante propuesto por el titular de registro, en las jurisdicciones en que se admita la figura de la adscripción, deberá aprobar un examen sin oposición, similar al mencionado precedentemente con el puntaje que cada demarcación establezca y reglamente.

4º) Para la permanencia en el ejercicio de la función notarial será necesario:

- a) Capacitación permanente y obligatoria, conforme a los reglamentos de cada demarcación, los que deberán prever las sanciones que aplicarán en caso de incumplimiento.
- b) El contralor permanente del ejercicio de la función notarial a través de los órganos que prevea la demarcación.

#### RECOMENDACION

Asimismo, esta Comisión RECOMIENDA:

Solicitar al Consejo Federal que en cada ocasión en que se convoque a Jornadas Notariales Argentinas se incluya como tema permanente el del Acceso y Permanencia en la Función.

Córdoba, 3 al 5 de octubre de 2002

# XXVI JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

## TEMARIO

Tema 1. Nulidades instrumentales. Su tratamiento a la luz del acto jurídico. Medios de subsanación.

Tema 2. La intervención del Notario en procesos judiciales de distinta naturaleza.

Tema 3. La actuación del Notario y los derechos del consumidor. El Notario y las instituciones financieras. Elección del Notario.

## CONCLUSIONES

### **Tema 1. Nulidades instrumentales. Su tratamiento a la luz del acto jurídico. Medios de subsanación**

#### CONSIDERANDOS

1. Que la sociedad necesita certeza en la verdad jurídica reflejada documentalmente. El Estado mediante el oficial público (el Notario) en resguardo de esa necesidad de certeza, declara la verdad con evidencia en sus documentos y no permite a nadie dudar de su autenticidad, salvo por las vías impugnatorias establecidas por la ley.

2. Que es deber del Notario desempeñarse con diligencia, prudencia, transparencia, ceñido a la ley; de modo tal que su exposición documental sea clara, concreta, explícita y sobre todas las cosas "perfecta".

3. Que en virtud de que el Notario es un profesional del Derecho encargado de una función pública cuyas operaciones de ejercicio consisten en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a ese fin y confiriéndoles autenticidad, siempre velando por el Principio de la Conservación del Instrumento.

4. Que es necesario la continua capacitación del Notario para alcanzar o lograr una adecuada técnica en la redacción escrituraria.

## DESPACHOS

1. La legislación civil argentina establece un régimen general de nulidades que se aplica tanto al negocio jurídico como al instrumento.

2. La nulidad de la escritura pública es de origen legal y expresa.

3. La nulidad de la escritura pública es siempre absoluta e inconfirmable y no necesariamente ostensible.

4. La nulidad de la escritura pública es total. Sin embargo, habría que considerar, cuando fuera aplicable el principio de divisibilidad, la posibilidad de admitir la nulidad parcial en casos excepcionales.

5. La nulidad de la escritura pública no ocasiona la nulidad del acto, ni la nulidad del acto ocasiona la nulidad de aquella, salvo cuando el requisito de forma sea esencial para la validez del negocio (forma de ser).

6. Cuando la escritura sólo es exigida para producir sus efectos plenos (forma de valer), su nulidad no ocasiona la nulidad del negocio, pudiendo aplicarse en estos casos los arts. 987 y 1185 del C.C.

7. Las escrituras confirmatorias y ratificadoras se circunscriben al negocio que instrumentó la escritura y de ningún modo a los requisitos de validez de ella.

8. Son admitidos los documentos notariales para rectificar, aclarar o complementar constancias notariales, errores materiales u omisiones que puedan traer aparejada la observabilidad de la escritura, en la medida que no alteren el negocio. Estos documentos, como medios de subsanación, podrán formalizarse sin compareciente en virtud de la rogación previa. En este último supuesto deberá documentarse por el mismo escribano o su subrogante legal.

9. El instrumento a que se refiere el art. 165 de la ley 19.550 para la constitución de la sociedad anónima es la escritura pública. El incumplimiento de esta formalidad ocasionará la aplicación del régimen previsto para las sociedades irregulares.

10. Ratificando lo declarado en la XVIII Jornada Notarial Argentina, se expresa que el estudio de títulos no es un elemento determinante de la buena fe que exige el art. 1051 del Código Civil, pues el actuar diligente es cumplido por el Notario con la calificación y control de legalidad del último título que legitima al transmitente el que, a su vez, se funda en sus antecedentes.

#### RECOMENDACIONES:

Se recomienda la permanente capacitación del notario, no sólo abarcativa de las distintas evaluaciones escritas y orales para acceder a la función, sino y principalmente, para conservar y elevar el nivel tanto pragmático como académico de quienes se encuentran en ejercicio de la función.

Control permanente por parte de los Colegios hacia sus colegiados, a fin de evitar que en los protocolos de cada demarcación se instrumenten actos pasibles de irregularidades.

Que los organismos de contralor de sociedades comerciales exijan la escritura pública para la constitución de S.A.

Finalmente, esta Comisión propone en virtud de la amplitud de la temática planteada:

Que en los próximos encuentros notariales se continúe en el estudio y profundización de las nulidades instrumentales y se incluya como temas:

Prescripción de la acción de nulidad absoluta con relación a las nulidades instrumentales; teoría de la inexistencia y estudio de títulos.

## **Tema 2. La intervención del Notario en procesos judiciales de distinta Naturaleza**

#### CONCLUSIONES:

La XXVI Jornada Notarial Argentina recomienda que:

1. Lo que es conocido como jurisdicción voluntaria sea individualizado con la terminología “Proceso no contencioso”, y si éste se desarrollare con intervención de un escribano público que autentique la circunstancia generadora de una declaración en cuanto a derecho, se lo califique como producido en “sede notarial”.
2. Hacer notar que el notariado de tipo latino reúne las condiciones necesarias para asumir las actividades que, por no requerir el imperio propio de la magistratura, sean susceptibles de extrajudicialización.
3. La extrajudicialización sea siempre optativa al trámite de origen. Si aparecieren causales que impidieren su tratamiento fuera del ámbito judicial, deberán remitirse las actuaciones al fuero competente.
4. Dado el carácter opcional de estos procedimientos extrajudiciales, para garantizar el debido derecho de defensa, se mantenga el patrocinio letrado cuando éste fuere requerido en sede judicial.
5. Dejar establecido que en la notificación de resoluciones judiciales por acta notarial, el escribano interviene en pleno ejercicio de la función notarial y no por delegación judicial, por lo que sólo está facultado para desarrollarla dentro de la demarcación a la que corresponde su competencia en razón del territorio y con las limitaciones emergentes de la competencia en razón de las personas.
6. La notificación al domicilio en extraña jurisdicción pueda hacerse por cédula o “acta notarial”, en los términos de la ley 22.172.
7. Que las leyes procesales de cada jurisdicción admitan la formalización de la prueba testimonial por medio de escritura pública, con acuerdo y presencia en el acto de las partes intervinientes en el proceso, procedimiento éste que será optativo y permitirá, al solo arbitrio del Juez interviniente, su ampliación en sede judicial.
8. Todo proceso sucesorio sea susceptible de sustanciación en sede notarial e implementado mediante acta de notoriedad.
9. Al concluir el proceso con el acta de notoriedad se pueda realizar la partición privada ante el mismo notario o cualquier otro.
10. Que se reconozca en todas las demarcaciones territoriales la utilización de la escritura pública para realizar la partición del acervo postcomunitario.

11. La forma de elección del Notario sea establecida en cada jurisdicción de conformidad con sus propias necesidades.

12. Se deroguen las disposiciones técnico-registrales que en algunas demarcaciones imponen la adjudicación de partes indivisas sin que exista partición, por lo que deberá publicitarse en estado de indivisión hasta tanto los herederos la realicen.

13. Establecer que en el caso de juicio por escrituración, el problema no radica en configurar la voluntad de venta, que sí existe y está reflejada en el boleto de compraventa, sino en la representación de la parte vendedora que, ante la negativa de otorgar la escritura de transferencia, genera que lo deba realizar el juez en su lugar, cumpliendo la obligación de hacer omitida por el condenado. Es decir que la problemática se circunscribe a un tema de representación por lo que resulta de buena técnica aunque no obligatoria la relación de las piezas procesales e incluso la transcripción completa de sus principales autos, para dar matricidad a la documentación habilitante, que quedará definitivamente incorporada en el texto de la escritura.

14. En los casos de enajenación de los bienes del fallido, la venta directa deberá ser considerada por el juez de utilidad evidente para el concurso, caso contrario deberá recurrirse a otras formas de realización. Y será él también el que decida quién la realizará dentro de las pautas que fija la ley. Si el juez no previó condición de venta, deberá entenderse que ha delegado en el síndico la facultad de vender según su criterio. Ello no obstante la venta queda sujeta a la aprobación del juez en todos los casos. La adopción de este sistema debe responder a circunstancias excepcionales y luego de haber fracasado otras formas de enajenación. Esta figura no debe confundirse con la adjudicación privada. No se da el supuesto de venta determinada con un precio acordado directamente entre el comprador y el tribunal o síndico. Por lo tanto, por no contar con el acceso público de postores, la venta directa deberá ser cuidadosamente informada en el expediente, donde adquirirá la publicidad propia de tal situación. Deberán respetarse las exigencias de título, modo y publicidad registral.

15. Establecer que la designación del escribano resulta optativa al momento de proceder al lanzamiento del ocupante del inmueble hipotecado en los casos en que la ley procesal del lugar así lo permitiere.

16. Se promueva, a través de los colegios locales y el Consejo Federal del Notariado Argentino, la creación de tribunales arbitrales institucionales que permitan la

actuación de los escribanos como árbitros juris o amigables componedores, sin perjuicio de las que les cabe como secretarios de tribunales arbitrales en los que no fueren parte integrante.

17. Se promueva la creación de centros institucionales de mediación para colaborar con el poder judicial en el restablecimiento de la paz jurídica fuera de sus estrados. Se genere al mismo tiempo, en las oficinas administrativas de dichos centros, receptorías “multipuertas”, que escojan el sistema alternativo más adecuado para la solución del conflicto.

18. Se asuma, para beneficio del funcionamiento de la justicia federal y del servicio a los requirentes, documentar la opción de nacionalidad realizada dentro del territorio argentino en sede notarial.

Dijo Couture: “Si ahora se adoptare de nuevo esta solución (la sucesión ante notario), no se caería en una solución anárquica y reverente, sino que se reintegraría al escribano lo que es suyo y por derecho histórico le pertenece. Para documentar, para ordenar, para pacificar, debe estar el escribano. Ante él, verdadero documentador y ordenador armonioso de los problemas morales y económicos de la familia, la sociedad debe inclinarse...”.

### **Tema 3. La actuación del Notario y los derechos del consumidor. El Notario y las instituciones financieras. Elección del Notario**

#### **DECLARACION**

El notariado argentino adhiere a las exhortaciones formuladas por la comunidad jurídica nacional, instando a las autoridades y a la sociedad toda a recuperar la vigencia del Estado de Derecho, a través del respeto irrestricto de la Constitución Nacional y de los principios que lo informan.

#### **VISTO Y CONSIDERANDO**

Que los derechos del consumidor constituyen un subsistema legal de raigambre constitucional, cuya efectiva vigencia requiere el funcionamiento pleno de las instituciones republicanas.

Que hay un nuevo principio general del derecho, constituido por la protección del consumidor y del usuario.

Que el derecho del consumidor constituye así una eficaz herramienta para lograr una sociedad mejor, sin privilegios ni discriminaciones.

Que el XXI Congreso Internacional del Notariado Latino celebrado en Berlín en 1995 constituyó un paso inicial trascendente en el estudio e investigación del tema que nos convoca.

La XXVI Jornada Notarial Argentina

Declara y recomienda:

1) El vínculo entre el Notario y el requirente del servicio notarial no configura una relación de consumo en virtud de la expresa disposición del artículo 2° de la Ley 24.240.

2) El principio de legalidad obliga al Notario a la aplicación del ordenamiento vigente entre cuyas normas se incluyen la ley de defensa del consumidor y la ley de defensa de la competencia, que revisten el carácter de normas de orden público económico.

3) En este contexto, adquieren especial relevancia los deberes de información, asesoramiento y consejo, que integran esencialmente la función notarial y que importan una actividad más amplia, que el deber de información específico de la Ley de Defensa del Consumidor. Estos deberes se intensifican cuanto mayor sea el desequilibrio entre los sujetos negociales.

4) La actuación imparcial del notario implica un deber activo y sustancial, ya que constituye una de las razones de la existencia de la institución notarial. En los contratos donde no exista paridad negocial, la imparcialidad reviste especial importancia, ya que procurará restablecer el equilibrio contractual.

5) En resguardo de la imparcialidad del Notario, éste debe mantener una independencia funcional y operativa que evite la confusión en el consumidor acerca de la relación entre el escribano y la parte fuerte en el contrato.

6) Que se disponga mediante reglamentación de los Colegios Notariales la obligación del Notario que intervenga en un contrato con cláusulas negociales generales de celebrar con la antelación suficiente y con la parte débil, una audiencia previa de asesoramiento de la cual debe dejar reflejo documental por acto público. En tal oportunidad deberá entregarse copia íntegra del contrato a celebrarse.

7) Son cláusulas abusivas las que causan un desequilibrio importante e injustificado en la relación contractual en beneficio de la parte de mayor poder de negociación y en detrimento de la parte más débil. El apartamiento sin justificación del Derecho dispositivo vigente que genere tales efectos, configura cláusula abusiva.

8) El escribano debe abstenerse de incluir cláusulas prohibidas por las normas de Derecho positivo vigente.

9) Frente a las cláusulas que puedan ser abusivas, el notario bajo su exclusiva responsabilidad, deberá extremar sus deberes de asesoramiento e información veraz, detallada, eficaz y suficiente acerca del sentido, alcance y consecuencias de las mismas.

10) La obligación que impone la ley 25.093 a las entidades financieras de respetar la designación de los profesionales designados por las partes, observando las disposiciones de las leyes sobre defensa del consumidor y defensa de la competencia, debe interpretarse en forma amplia, exista o no boleto de compraventa, respetando en todos los casos de contratación masiva y de consumo el derecho de libre elección del Notario consagrado en la Constitución Nacional.

Se propone la ampliación de esta obligación a todos los supuestos de conexidad contractual en los contratos de consumo.

11) Constituyen faltas de ética notarial:

a) Desplazar a los colegas previamente designados por las partes fundado en imposiciones de las entidades financieras;

b) Abstenerse de informar al tomador del crédito acerca de su derecho de elegir libremente al notario que autorice el contrato de compraventa u otro contrato conexo.

12) El derecho de las partes a elegir libremente el Notario que habrá de autorizar el acto, deviene de la garantía consagrada por el artículo 42 de la Constitución Nacional.

13) La designación del Notario basada en la relación de confianza con el requirente preserva el derecho del consumidor y es preventiva de litigios.

En consecuencia, en los contratos con entidades financieras el derecho a designar al Notario debe atribuirse al consumidor.

14) Un arancel predeterminado y de orden público contribuye a que la elección del Notario sea auténticamente libre y basada en la idoneidad y en la confianza del requirente hacia el profesional.

15) La injerencia en la designación del Notario que debe autorizar la escritura de compraventa inmobiliaria u otro contrato conexo por parte de entidades financieras ajenas al negocio, implica un abuso de posición dominante colectiva, violando la Ley de Defensa de la Competencia y habilita el ejercicio de las acciones legales correspondientes. Los Colegios Notariales están legitimados para promoverlas.

16) La acción de amparo prevista por el artículo 43 de la Constitución Nacional es un medio idóneo y eficaz para preservar la defensa de la competencia.

17) Atento a lo expuesto y recomendado, se insta a los Colegios Notariales:

a) Que implementen procedimientos ágiles de protección a los requirentes del servicio notarial en su relación con el profesional. La mediación es una técnica óptima para la resolución de conflictos que se generen en esa relación;

b) Desarrollar una labor de educación al consumidor en los temas vinculados con la actividad notarial;

c) Controlar el cumplimiento de los mecanismos de protección al consumidor que se establezcan;

d) Capacitar al notariado en los temas vinculados con la defensa del consumidor.

e) Establecer vínculos permanentes con las entidades financieras tendientes a la búsqueda del equilibrio negocial en los contratos que, con intervención notarial, se celebren entre éstas y los consumidores.

f) Extremar la eficacia en el ejercicio de las facultades disciplinarias y en el cumplimiento estricto de las normas éticas.



Salta, 29 de septiembre al 1 de octubre de 2005

# XXVII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

## TEMARIO

Tema I. Automotores. Problemática registral. Implementación de posibles soluciones. Modificaciones legislativas, técnicas y de mecanismos.

Tema II. a) El rol del notario ante las nuevas formas de contratación. Su contribución a la prevención de la litigiosidad civil. La función notarial desde el punto de vista económico.- Análisis de la relación costo-eficiencia. Bondad instrumental y certeza registral. b) La intermediación inmobiliaria del notario. El principio de imparcialidad y la seguridad jurídica.

Tema III. Hipoteca abierta: concepto. Validez. Principio de especialidad y accesoriedad. El rango hipotecario. Reserva, permuta, coparticipación y posposición de rangos. Reestructuración de obligaciones garantizadas con hipotecas. Hipoteca sobre inmueble de titularidad desmembrada. Reducción del monto de la hipoteca. Liberación. Cancelación de hipotecas con letras hipotecarias emitidas y sin emitir. Cancelaciones de bancos por oficio.

**Tema I. Automotores. Problemática registral. Implementación de posibles soluciones. Modificaciones legislativas, técnicas y de mecanismos.**

## VISTA:

La convocatoria formulada por el Consejo Federal del Notariado Argentino;

## Y CONSIDERANDO:

Que es necesario formular propuestas dirigidas a mejorar y superar los esquemas

y estándares actuales de la seguridad jurídica, especialmente la preventiva, en el ámbito del derecho patrimonial y dentro de él, en el régimen legal del automotor;

La Comisión I

Resuelve:

Seguridad jurídica preventiva: la intervención notarial en materia de automotores coadyuvará a consolidar aún más la seguridad jurídica que actualmente se ve vulnerada por la realidad del tráfico negocial.

Forma instrumental: la forma instrumental aplicable a la adquisición, transferencia, constitución, modificación y extinción de los derechos reales sobre automotores, deberá ser la escritura pública, dada sus calidades documentales (autenticidad, legalidad, legitimidad, eficacia probatoria, ejecutiva y matricidad y preservación, entre otras).

Perfeccionamiento negocial: la mutación del derecho real sobre automotores se consolide documentalmente al tiempo de la celebración del negocio correspondiente y no se postergue al momento de su registración.

Operaciones de ejercicio: el notario, a los efectos de autorizar la escritura pública, deberá previamente solicitar el certificado registral con reserva de prioridad y deberá posteriormente rogar su inscripción, aplicándose el principio de prioridad indirecta. La verificación física del automotor, recaudo legal previo, deberá ser cumplida por los sujetos negociales.

Autoridad de aplicación: la organización funcional del Registro Nacional de la Propiedad Automotor, como organismo estatal: a) deberá mantener su estructura administrativa, especialmente en su competencia como autoridad de contralor; b) deberá reformular su sistema registral para inscribir sólo documentos auténticos y publicitar la oponibilidad de los derechos que ellos ostenten, bajo un sistema registral declarativo.

Responsabilidad funcional: la generación del derecho real fuera del registro, delimita las responsabilidades funcionales, del notario como autor de la escritura pública y del registrador como funcionario inscriptor.

Régimen posesorio: en materia de automotores debe modificarse el régimen de la posesión, es decir que, con la autorización de la escritura pública, se presuma el

cumplimiento de la tradición de la cosa. La adopción de dicho sistema posesorio aportará seguridad y certeza jurídicas en materia de responsabilidad objetiva.

Identificación supletoria: se propicia la utilización del acta notarial de notoriedad como medio supletorio instrumental idóneo para acreditar la identidad de las personas físicas que carezcan de los documentos exigidos por la ley.

Tutela patrimonial: a) los automotores que reconocen como titulares a persona físicas que los destinen a la explotación por cuenta propia para su sustento y/o de su familia, podrán ser protegidos por un régimen jurídico específico similar a la tutela conferida por la ley N° 14.394; b) para que el sistema propuesto no dé lugar a inequidades, deberá coexistir con seguros de responsabilidad civil obligatoria, a los efectos de viabilizar las indemnizaciones por los daños provocados en ocasión de accidentes de tránsito.

Regularización dominial: se propone la creación de un sistema de regularización dominial y registral para todos los bienes comprendidos por el régimen jurídico del automotor, con intervención notarial cuya situación dominial haya devenido irregular, con los alcances que determine la ley.

Garantías: los derechos de garantías existentes en nuestro ordenamiento jurídico (prenda con registro, fideicomiso de garantía), son aplicables a los automotores, debiendo incorporarse como alternativa posible la hipoteca mobiliaria, dado que admite alternativas negociales que las otras figuras jurídicas no permiten (por ejemplo, negociación sobre el rango).

#### Recomendación

Dada la problemática analizada durante los debates, se requiere al Consejo Federal del Notariado Argentino designe una Comisión que se aboque a proyectar la modificación al régimen jurídico del automotor que contemple las conclusiones alcanzadas. Los integrantes de esta Comisión deberán revestir la calidad de notarios y notarios encargados de registros automotores.

**Tema II. a) El rol del notario ante las nuevas formas de contratación. Su contribución a la prevención de la litigiosidad civil. La función notarial desde el punto de vista económico. Análisis de la relación costo-eficiencia. Bondad instrumental y certeza registral. b) La intermediación inmobiliaria del notario. El principio de imparcialidad y la seguridad jurídica.**

## COMISIÓN TEMA II

La Comisión que tratara el tema II en la XXVII Jornada Notarial Argentina, celebrada en la ciudad de Salta entre los días 29 de septiembre y 1 de octubre del 2005, como consecuencia de las deliberaciones realizadas PROPONE respecto de los puntos objeto de tratamiento lo siguiente:

### A) El rol del notario ante las nuevas formas de contratación

1. Promover y propiciar la tramitación pre y post escrituraria digitales o por medios tecnológicos/electrónicos de alta seguridad.
2. Difundir las bondades de la intervención notarial en las relaciones jurídicas que se realicen a través de la tecnología electrónica e incentivar la capacitación del notario en su utilización y aplicación en el ejercicio de la función.
3. Promover la intervención notarial en la contratación a distancia.
4. Resaltar que el documento notarial como objeto producido por el notario, posee la capacidad de dar seguridad y evitar litigios, cualquiera fuere el material utilizado en su producción, por eso los documentos contenidos en soporte electrónico gozarán de idénticas cualidades en tanto en su producción participe el notario dando certeza.
5. Destacar que lo actuado por el notario producirá los mismos efectos jurídicos fuere cual fuere el soporte a utilizar.

### B) Su contribución a la prevención de la litigiosidad civil

Aseverar que la función notarial: es necesaria para lograr el equilibrio de la contratación, garantiza la seguridad jurídica y la protección del consumidor, es preventiva de litigios, genera ahorro de costos y certeza registral, y debe ser accesible a todos los ciudadanos.

La necesidad de seguridad y paz conduce a los sujetos a buscar el documento notarial para vivir espontáneamente el derecho.

Destacar que cumplir cabalmente las operaciones de ejercicio, receptando en forma adecuada la voluntad de las partes, interpretándola, conciliándola con el ordenamiento legal y configurándola en un documento con perdurabilidad y autenticidad, fortalece la prevención del litigio.

Esta característica implica calificar la actividad del notario como constructora de la paz social, con lo que, como los medios alternativos de resolución de conflictos, colabora eficientemente para descongestionar la actividad jurisdiccional, hoy sobredimensionada por la litigiosidad de las relaciones intersubjetivas.

Elevar la calificación jurídica del notario, llevar el título habilitante a nivel de postgrado, exigir de modo uniforme en todas las demarcaciones el acceso a

la función notarial a través del concurso e implementar cursos obligatorios de capacitación permanente, que deberán incluir el manejo de las herramientas propias de la mediación para ser utilizadas en el proceso preescriturario. Instar al notario a que en los contratos por adhesión, se potencie su rol de asesor como garantía de conocimiento y ejercicio de una libre opción al tiempo de expresarse el consentimiento. Imputar al oferente la autoría de las cláusulas o condiciones generales predisuestas del acto instrumentado.

C) La función notarial desde el punto de vista económico

Reconocer la necesidad del desarrollo y diseño de un modelo de calidad específico, que tome en cuenta todas y cada una de las particularidades de la labor notarial. Instar a las organizaciones notariales para que aborden el estudio de las normas internacionales, a los efectos de fijar un sistema de gestión de calidad y promover el dictado de cursos sobre sensibilización e introducción a dichas normas, recurriendo a capacitadores especializados, o formando capacitadores notariales y elaborando las reglas de procedimiento.

D) Análisis de la relación costo-eficiencia.

Destacar que la relación costo eficiencia en el sistema del notariado latino resulta, según trabajos realizados a instancia del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, sensiblemente inferior al que genera el sistema de seguros de títulos, por lo que se propone una investigación comparativa actualizada para determinar la situación actual y la prospectiva, que deberá generar las futuras estrategias de los colegios notariales.

E) Bondad instrumental y certeza registral.

Sólo la bondad instrumental genera certeza registral y ésta colabora con el autor del instrumento en el eficaz resultado de su objeto.

F) La intermediación inmobiliaria del notario

Promover la presencia del notario desde el momento en que se gesta el negocio, a fin de garantizar la seguridad jurídica hasta su concreción en el documento notarial, con lo que se responde a una demanda social y se da efectivo cumplimiento a la protección del derecho de los requirentes. A esto se suma la posibilidad de recurrir a la actividad multidisciplinaria para satisfacer íntegramente las necesidades de los contratantes.

Instar a los colegios notariales para que se implementen estrategias comunicativas que resalten esos beneficios. Las campañas responderán a las condiciones y

circunstancias especiales de cada jurisdicción atendiendo a la idiosincrasia de sus respectivas poblaciones. Deberán ser permanentes en el tiempo para lograr la concientización de los destinatarios de las mismas, a fin de que espontáneamente recurran a la intervención notarial.

En cuanto al punto siguiente, existen dos despachos:

El de la mayoría expresa: “La intervención del notario como intermediario en el negocio inmobiliario resulta ajena a sus incumbencias, incompatible con el deber de imparcialidad” (votos de Mendoza, San Juan, Buenos Aires, Capital Federal, Entre Ríos, Salta, Córdoba y San Luis).

El de la minoría expresa: Los Colegios de Escribanos de Jujuy y Santa Fe, proponen, en cuanto al alcance de la intervención del notario en la intermediación inmobiliaria, que cada provincia en ejercicio de sus facultades impulse las normas legislativas y arbitre los medios que considere más propicios, que permitan:

1. Recuperar una incumbencia propia implementando un servicio notarial precontractual que complemente la documentación del negocio inmobiliario, adaptado a las necesidades actuales, atento al estado de la legislación de la provincia de Jujuy, que no establece incompatibilidad al respecto.
2. Derogar incompatibilidades cuando así corresponda (votos de Jujuy y Santa Fe).

G) El principio de imparcialidad y la seguridad jurídica

Destacar la imparcialidad del notario no es sinónimo de contemplación inocua, sino que implica actividad en el proceso de creación del documento notarial, a efectos de equilibrar el poder de las partes en cada instancia del mismo y clarificar la expresión de los conceptos, asesorando acerca de sus efectos jurídicos.

Proponer un trabajo interdisciplinario con la psicología jurídica a fin de dimensionar en términos reales la noción de “interés determinante” de una conducta parcial del notario, a efectos de fundamentar el estudio de la eventual reforma al artículo 985 C.C.

Al plasmar en el documento el consenso generado por la autonomía de la voluntad de las partes, el notario resulta un creador de derecho, lo que fundamenta la exigencia de su formación jurídica y su actualización permanente.

La necesidad de tener conducta y antecedentes intachables para el acceso del ejercicio de la función, exige durante su desempeño el estricto cumplimiento de las normas de ética que comprende la actividad de un sujeto en su integridad y especialmente la que puedan ser consideradas en el ámbito notarial.

**Tema III. Hipoteca abierta: concepto. Validez. Principio de especialidad y accesoriedad. El rango hipotecario. Reserva, permuta, coparticipación y posposición de rangos. Reestructuración de obligaciones garantizadas con hipotecas. Hipoteca sobre inmueble de titularidad desmembrada. Reducción del monto de la hipoteca. Liberación. Cancelación de hipotecas con letras hipotecarias emitidas y sin emitir. Cancelaciones de Bancos por oficio.**

### COMISIÓN TEMA III

#### Conclusiones

- La naturaleza jurídica de las normas que regulan los derechos reales es sustancialmente de orden público.
- Reservamos la denominación de hipotecas abiertas para las constituidas en garantías de créditos indeterminados cuya causa fuente no existe al momento de su constitución.
- Por afectar el carácter de especialidad o bien el de accesoriedad, tales hipotecas vulneran principios de orden público del sistema normativo vigente, por lo que resultan nulas, de nulidad absoluta.
- Se propicia una reforma legislativa que admita este tipo de hipotecas adaptando los principios esenciales de los derechos reales a la realidad negocial y económica actual. Dallaglio y Lasagna en disidencia: no se considera necesaria una modificación del sistema jurídico actual que permita la inclusión de las hipotecas abiertas dentro del derecho vigente, por las cuestiones jurídicas de fondo contra las que atenta este tipo de hipotecas. Los delegados por Santa Fe y Córdoba adhieren a la postura en disidencia.

#### Hipotecas sobre inmuebles de titularidad desmembrada

- La existencia de un derecho real de usufructo no obsta a la afectación con hipoteca de la nuda propiedad.
- Resulta válida la convención por la cual el titular del derecho de usufructo cede su prioridad registral al titular del derecho de hipoteca, conforme con lo previsto por el artículo 19 de la ley N° 17.801.
- El usufructuario puede en la escritura de constitución de hipoteca renunciar a su derecho bajo la condición suspensiva que la renuncia se hará efectiva en caso de ejecución del crédito garantizado.

#### El rango hipotecario

- Para celebrar negocios sobre rango registral se deben cumplir los siguientes requisitos:

a) Que no exista prohibición legal;

b) Que no afecte el sistema de rango móvil o de avance; y

c) Que no vulnere los derechos de terceros.

- Se recomienda que, en la permuta de rangos hipotecarios no consecutivos, se requiera la conformidad del acreedor con rango intermedio.

- Los negocios sobre rango hipotecario requieren de su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente para su oponibilidad a terceros.

- Son actos de disposición los negocios que producen un descenso en el rango hipotecario.

#### Cancelación de letras hipotecarias escriturales

- Recomendamos la unificación de criterios registrales respecto a la cancelación de letras hipotecarias escriturales, en virtud de no existir normativa de fondo con relación al tema.

- La prerrogativa que conserva el Banco Hipotecario S.A. de instrumentar las cancelaciones de hipotecas por oficio, por diez años contados desde su privatización, debe restringirse a los créditos con causa anterior a la misma.

#### Forma de la hipoteca

- Es nula toda constitución de hipoteca que no se haya celebrado mediante escritura pública, con la única excepción prevista en el artículo 1184 del Código Civil para el caso de subasta pública.

- La escritura es la otorgada por los escribanos de registro en su protocolo, dentro de su competencia material, territorial y en razón de las personas, con excepción de la facultad que el artículo 20 de la ley nacional N° 20.957 acuerda a los agentes del servicio exterior.

- Los secretarios de juzgados no tienen competencia para autorizar escrituras públicas, no estando incluidos en la última parte del artículo 997 del Código Civil que refiere a "otros funcionarios autorizados para ejercer las mismas funciones".

- La excepción a que se refiere el artículo 3128 del Código Civil no habilita la constitución de hipotecas en sede judicial.

Rosario, Santa Fe, 24 al 26 de abril de 2008

# XXVIII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

## TEMARIO

Tema I. Bienes gananciales. Dominio desmembrado. Usufructo.

Tema II. Dignificación de la retribución del notario. Su adecuación al contexto social y económico de las operaciones.

Tema III. Declaratoria de herederos. Comunidad hereditaria. Partición. Intervención del notario en procesos sucesorios.

Tema IV. El Escribano frente a la pretensión punitiva del Estado.

## **Comisión Tema I. Bienes gananciales. Dominio desmembrado. Usufructo.**

### PONENCIAS

1) Usufructo por el cónyuge titular del dominio de un bien ganancial a favor del cónyuge no titular.

1.1) Reserva por el cónyuge titular del dominio de un bien ganancial a favor del cónyuge no titular.

Despacho en mayoría:

Por la no validez.

Por la afirmativa. Cuatro (4) votos (Santa Fe, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Salta y Córdoba).

Abstención: Dos (2) votos (Buenos Aires y Chaco).

Propuestas por la no validez para resolver la situación planteada:

Despacho en mayoría: Doble negocio independiente, es decir, donación y constitución de usufructo.

Por la afirmativa. Seis (6) votos (Chaco, Santa Fe, Salta, Córdoba, Mendoza, Ciudad Autónoma de Buenos Aires).

Despacho en minoría:

Donación con cargo impuesto por el donante de constitución de usufructo, ya sea por el 50% o por el total.

Por la afirmativa. Cuatro (4) votos (Santa Fe, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Mendoza y Salta, los últimos dos sólo en caso de que los donatarios sean menores de edad).

1.2) Constitución por el cónyuge titular del dominio de un bien ganancial a favor del cónyuge no titular.

Despacho en mayoría:

Por la no validez.

Cinco (5) votos (Santa Fe, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Salta, Córdoba y Mendoza).

Despacho en minoría:

Por la validez.

El cónyuge titular reserva para sí el 50% y constituye sobre el 50% a favor del cónyuge no titular.

Dos (2) votos (Buenos Aires y Chaco).

2) Reserva de usufructo por el cónyuge titular de dominio de un bien propio a favor del cónyuge no titular.

Despacho aprobado por Unanimidad: Por la no validez.

2.1) Propuestas para resolver la situación planteada en caso de no validez:

Despacho en mayoría:

Donación dominio pleno y constitución de usufructo a favor del donante y su cónyuge siendo todos mayores y capaces.

Por la afirmativa. Cuatro (4) votos (Chaco, Salta, Mendoza y Ciudad Autónoma de Buenos Aires).

Despacho en mayoría:

Donación dominio pleno 50% con cargo de constitución usufructo sobre el 50% a favor del cónyuge no titular y donación nuda propiedad 50%.

Por la afirmativa. Cuatro (4) votos (Santa Fe, Córdoba, Salta y Mendoza, éstos dos últimos si los donatarios son menores de edad).

3) Derecho de acrecer en el usufructo

Despacho aprobado por unanimidad: Por la validez.

Despacho en minoría:

De lege ferenda se propone incorporar como artículo 2823 bis del Código Civil,

el siguiente: “No obstante, en el caso de usufructuarios cónyuges entre sí, cuando el usufructo recaiga sobre uno o más bienes que sean el único sustento del matrimonio, el fallecimiento de uno de ellos atribuye al sobreviviente el derecho de acrecer en el usufructo sobre dichos bienes. Este derecho de acrecer opera de pleno derecho a partir de la muerte del cónyuge. Este acrecimiento en ningún caso podrá afectar la legítima de los herederos forzosos del causante”.

Por la afirmativa. Tres (3) votos (Chaco, Santa Fe y Córdoba)

Por la negativa. Cuatro (4) votos (Salta, Buenos Aires, Mendoza y Ciudad Autónoma de Buenos Aires).

## **Comisión Tema II. Dignificación de la retribución del notario. Su adecuación al contexto social y económico de las operaciones.**

### **CONSIDERANDO:**

Que el sistema retributivo arancelado ha estado presente desde los orígenes del notariado de tipo latino, y es el que históricamente se ha aplicado, sobre todo acompañando procesos de jerarquización de la institución notarial.

Que, en los ámbitos económicos, se admite hoy el fracaso de la llamada “desregulación” y que la falta de intervención estatal absoluta no resulta conveniente, por lo que a nivel mundial se tiende a volver en alguna medida al reglamentarismo.

Que, en el ámbito del notariado, dicho fracaso es aún mayor porque la desregulación afectó caracteres esenciales de la función notarial fedante delegada por el Estado y, por tanto, ha puesto en peligro su identidad misma y el resguardo de todo lo que ella significa para la sociedad.

Que la función notarial es una función pública, y que la actividad principal del notario es la de legitimar o autenticar con fe pública la voluntad humana, para procurar y dotar de certeza, seguridad, valor y permanencia a las relaciones jurídicas entre los individuos de una comunidad, naciendo por lo tanto como una necesidad de esa sociedad.

Que todo lo relacionado con la función notarial fedataria es una materia de orden público, pues en ella están involucrados valores y principios esenciales en una sociedad organizada, de los que el Estado no se puede desentender y ante los cuales retrocede la autonomía de la voluntad.

Que la apreciación del requirente del servicio notarial se traduce en la simple extensión material del acto o contrato sin alcanzar a percibir las múltiples facetas o aspectos jurídicos que contiene.

Que para determinar la retribución adecuada deben tenerse en cuenta las incompatibilidades basadas en los principios de imparcialidad y de dedicación exclusiva para la eficiente prestación del servicio.

Que la forma de fijar el arancel debe consultar a la vez, la suficiencia que la retribución debe guardar para permitir una digna subsistencia al notario, y la equidad, para que el servicio notarial sea accesible a todas las personas conforme su capacidad económica.

## PONENCIAS

1) El notario es un profesional del derecho en ejercicio de una función pública delegada por el Estado. Además de una función fedataria, realiza otras tareas tales como asesoramiento, estudio de títulos, liberaciones de deudas, audiencias previas, mediaciones y redacción del documento dando forma legal a la voluntad de las partes. Todas estas tareas deben ser consideradas para la determinación de la adecuada retribución del servicio prestado.

2) Consideramos retribución adecuada a aquella que:

2.a. Contemple el carácter esencialmente alimentario de toda retribución por prestación de un servicio profesional, según lo establece la Constitución Nacional.

2.b. Le permita cumplir eficientemente la función fedante y las cargas adicionales que le impone el Estado.

2.c. Le posibilite cumplir con el deber de capacitación permanente y el sostenimiento de la infraestructura humana y tecnológica acorde a las exigencias propias del servicio.

2.d. Sea proporcional a la responsabilidad que asume el notario en el ejercicio de su función.

3) La actividad notarial se vincula con la seguridad jurídica preventiva, es previa al mercado y condiciona su funcionamiento, por lo tanto, la retribución de la misma no puede quedar sujeta al libre juego de la oferta y la demanda.

4) Por las mismas razones, resulta inaceptable que esta retribución sea tomada como una variable de ajuste de costo alguno y no puede ser objeto de negociación, ya que ello afecta el principio de imparcialidad.

5) En aquellas jurisdicciones en las que, como producto del proceso de “desregulación”, se instauró un sistema retributivo de libre contratación, debe propenderse el retorno al sistema retributivo de aranceles mínimos obligatorios.

Mientras se consigue este cambio legislativo, será necesario que los Códigos de Ética respectivos prevean expresamente como una falta de ética grave con la respectiva sanción, la inobservancia de los honorarios establecidos por el Colegio de Escribanos de cada jurisdicción.

6) Para alcanzar la eficacia del sistema retributivo y su cabal observancia, se han propuesto medios alternativos, dejando librado a cada jurisdicción establecer el que considere más adecuado a su realidad e idiosincrasia.

7) Es fundamental para lograr el cambio que se propone, que se fijen políticas institucionales basadas en la realidad, partiendo de un sinceramiento individual y de los cuerpos colegiados. Para ello, se sugiere:

7.a. Implementar a nivel nacional y local campañas de valorización internas y externas de la función notarial y de explicación de los ítems de las facturas.

7.b. Creación de comisiones de posicionamiento con el asesoramiento de profesionales de otras disciplinas para propiciar un ámbito de reflexión institucional del perfil del notario, que revaloricen su tarea y la correspondiente retribución.

7.c. Impulsar desde los Colegios Notariales la ética de la Solidaridad buscando la acción y la reacción Institucional en protección de la función social que cumplen los escribanos, promoviendo la concientización de que la acción individual repercute en el conjunto gremial y por ende afecta también a la comunidad.

8) Sugerimos las siguientes pautas para la determinación del arancel notarial:

8.a. Fijación de aranceles mínimos obligatorios por debajo de los cuales se incurra en falta de ética grave generando la correspondiente sanción.

8.b. Determinación de los mismos por los Colegios de Escribanos consensuados con los notarios de cada demarcación.

8.c. Previsión expresa de reducción arancelaria en los supuestos de operatorias que tengan por objeto la vivienda social y promoción de las actividades productivas, definidas como tales en la legislación de cada jurisdicción.

8.d. Fijación del arancel a través del sistema de escalas y alícuotas teniendo en cuenta la importancia económica del acto, para aquellos que tienen un monto determinado o determinable, con un monto mínimo.

8.e. Fijación del arancel a través de montos fijos para los actos sin contenido económico o en los que éste no es su objeto inmediato

9) Voto en mayoría (provincias de: Buenos Aires, Jujuy, Córdoba, San Juan, Entre Ríos, Mendoza y San Luis).

Se sugiere un valor de referencia del 2% al 3% como alícuota mínima para la determinación del arancel.

Voto en minoría (Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y provincias de: Santa Fe, Chaco, Corrientes).

Se sugiere que el valor de referencia como alícuota mínima para la determinación del arancel sea fijado por cada jurisdicción.

10) La retribución a percibir por los escribanos es sólo una arista del problema, pues los principios fundamentales del notariado latino se entrelazan entre sí, de tal forma que no será posible la solución del problema del arancel, sin el apoyo de las otras instituciones como el número clausus o sistema de plazas limitadas.

### **Comisión Tema III. Declaratoria de herederos. Comunidad hereditaria. Partición. Intervención del notario en procesos sucesorios.**

I) Comunidad hereditaria.

Por mayoría: A) Al producirse el fallecimiento de una persona, si existen dos o más herederos, nace la comunidad hereditaria que se extingue con la adjudicación por partición de los bienes que la integran. En la comunidad hereditaria cada coheredero carece de titularidad sobre la parte indivisa de esos bienes, la que resultará de la partición.

Por minoría: B) Habiendo más de un heredero, por imperio del art. 3282 C.C., existe desde el instante mismo de la muerte: un condominio legal en las cosas, una coacreencia legal en los créditos y coobligaciones legales en las deudas, permitiendo el ejercicio actual que siempre reclaman los derechos reales y personales; dado que el dominio singular nace ipso iure, y no por la partición.

La adjudicación o partición que hacen los coherederos de los inmuebles o bienes registrables sucedidos no liquidan ninguna comunidad hereditaria, sino que importan una consolidación documental o instrumental del condominio legal.

II) Declaratoria de herederos.

A) La registración autónoma de la declaratoria de herederos carece de trascendencia jurídica y nada agrega al efecto comprobatorio de la situación de heredero.

No extingue la indivisión ni crea un condominio entre los coherederos, aún con la prolongación en el tiempo de la comunidad hereditaria.

B) A pesar de la realidad legislativa de algunas jurisdicciones que permiten la inscripción o anotación de las declaratorias de herederos, corresponde destacar

que ésta es oponible erga omnes aún sin la inscripción, pues no es aplicable a ella lo normado en el art. 2505 del Código Civil.

C) La declaratoria de herederos o el auto que aprueba el testamento, no constituye título de dominio (o de otro derecho real) con relación a los bienes en particular, en los términos de los artículos 2° y 3° de la ley N° 17.801. Ellos sólo exteriorizan la vocación hereditaria.

D) Es improcedente la inscripción de las declaratorias de herederos en los registros inmobiliarios, ello confunde el mecanismo de adquisición por sucesión hereditaria.

III) Cesión de derechos hereditarios.

A) Para aquellos que sostienen la vigencia de la indivisión hereditaria durante la comunidad, podrá otorgarse cesión de derechos hereditarios hasta el momento en que se efectúe la partición de herencia.

Para quienes sostienen la existencia de un condominio legal, podrá llevarse a cabo la cesión hasta la instancia de la declaratoria de herederos.

B) No es obligatoria la inscripción de la cesión de derechos hereditarios en los registros jurídicos de bienes. Su oponibilidad se logra mediante su incorporación en el trámite sucesorio.

C) Se propugna la derogación de las normas locales que regulan la inscripción de cesiones de derechos hereditarios.

IV) Venta de partes indivisas.

A) Con respecto a la venta de partes indivisas durante la comunidad hereditaria por alguno o algunos de los herederos, se sostuvieron dos posturas:

A 1) Se trata de un acto nulo. El transmitente no es condómino ya que este derecho real en el Código Civil exige, como requisito esencial, la existencia de parte indivisa. En consecuencia, el proherede no está legitimado para el citado acto.

A 2) Se trata de un acto válido, cuando se celebra luego de dictada la declaratoria de herederos o auto que aprueba el testamento, pero inoponible a los coherederos que no celebraron el mismo y sus efectos estarán supeditados a la adjudicación de la cosa en la cuenta particionaria del enajenante.

V) Partición.

A) La partición de herencia en sede notarial puede otorgarse a partir del fallecimiento del causante y aún antes de haberse dictado la declaratoria de herederos o el auto aprobatorio del testamento. Adquirirá plena eficacia una vez cumplidas esas etapas.

B) En el supuesto de disolución del régimen patrimonial matrimonial por fallecimiento de uno de los cónyuges, se produce la coexistencia de la masa postcomunitaria societaria con la masa hereditaria, lo que no excluye la realización de negocios jurídicos que las comprendan.

VI) Intervención notarial en procesos sucesorios.

CONSIDERANDO:

Que la función notarial delegada por el Estado se extiende a todas las actividades jurídicas no contenciosas, le confiere al usuario seguridad jurídica y evita eventuales litigios y conflictos.

Que la Jornada Notarial Argentina es el ámbito técnico, científico, académico y jurídico apropiado para analizar y debatir la posibilidad de ofrecer a la sociedad la alternativa de simplificar los trámites sucesorios a través de la intervención notarial.

Que son los intereses sociales los que priman y justifican esta alternativa, realzando el derecho de elección, para que sea el propio ciudadano quien decida la vía por la cual realizar la determinación hereditaria.

Que pregonar esta tesis no significa intromisión en incumbencias profesionales ajenas, ni privatización de la justicia, ni desjudicializar cuestiones en las cuales debe intervenir necesariamente el poder judicial.

Que las ventajas intrínsecas de la intervención notarial y de los documentos autorizados por el escribano de registro, la autenticidad y plena fe, matricidad y certeza documental, economía procesal, reducción de costos, abreviación de plazos, ágil reinsertión de los bienes hereditarios al tráfico comercial -en un término menor a los actuales-, seguridad jurídica y descongestión de la actividad judicial, son algunos de los fundamentos y beneficios que califican a esta alternativa, la que debe ser analizada y evaluada por el legislador en aras del interés social de la comunidad.

Por ello, la Comisión del Tema III de la XXVIII Jornada Notarial Argentina

DECLARA que

*De lege lata:*

I) Despacho en mayoría.

Es perfectamente factible y compatible con la legislación de fondo que una ley local reconozca a un escribano de registro la posibilidad de determinar quiénes son los herederos de una persona fallecida, en asuntos no contenciosos.

La acreditación de herederos legitimarios -de conformidad con el art. 3410 del Código Civil- en sede notarial, en las sucesiones intestadas, constituye una

opción eficaz y constitucionalmente válida, que no menoscaba en modo alguno la seguridad jurídica.

El instrumento público idóneo para cumplir con esta finalidad, es el acta de notoriedad que resulta autosuficiente, no requiere homologación judicial ni está sujeta a ningún tipo de control.

#### II) Despacho en minoría (Neuquén, Chaco)

Los herederos mencionados en el art. 3410 del C.C. no requieren una declaración judicial para disponer de los bienes del causante y deben legitimarse ante el escribano actuante acreditando el fallecimiento del causante y el parentesco.

La declaratoria de herederos no protege al tercero adquirente de bienes del heredero aparente (con excepción de actos onerosos sobre bienes inmuebles) y por lo tanto es irrelevante.

La ley N° 17.801 no impone el dictado de una declaratoria judicial de herederos para los sucesores comprendidos en el art. 3410 del Código Civil. Las normas reglamentarias que así lo hacen, son inconstitucionales.

#### *De lege ferenda:*

Se propone la adecuación legislativa nacional, permitiendo optar por la instrumentación en sede notarial de la determinación de herederos y aprobación formal de testamentos.

Se propone dar suficiente difusión a la ciudadanía y a los señores legisladores respecto de las particularidades, ventajas y beneficios de esta actividad extrajudicial.

### **Comisión Tema IV. El Escribano frente a la pretensión punitiva del Estado**

#### VISTO:

La propuesta del Tema IV “El Escribano frente a la pretensión punitiva del Estado” de la XXVIII Jornada Notarial Argentina y

#### CONSIDERANDO:

La Comisión, no numerosa, trabajó con dedicación, ahínco, debatiendo con profundidad y responsabilidad los trabajos presentados. Propugnó dar una mayor difusión de la función notarial en defensa de su trascendente rol en garantía de la seguridad jurídica.

#### CONCLUSIONES

Difusión de la función notarial.

Dado que los notarios somos profesionales del derecho en ejercicio de una función pública delegada por el Estado, que lleva a una estricta regulación legal y contralor, resulta imprescindible que se conozca y reconozca a la misma, difundiendo su alcance como herramienta para la seguridad jurídica, evitando se incurra en injustas imputaciones, por lo que los Colegios Notariales de todo el país y el Consejo Federal del Notariado Argentino deben dimensionar la importancia de publicitar la función notarial.

Asesoramiento institucional.

Igualmente los Colegios Notariales de todo el país deberán, entre sus funciones específicas, proveer las herramientas de **ASESORAMIENTO Y ASISTENCIA EN MATERIA PENAL** para sus colegiados, y aún para sus órganos de conducción.

Institutos de derecho penal.

Proponer en el ámbito de los Colegios Notariales de todo el país, la creación de Institutos o Comisiones de Derecho Penal que se ocupen de la investigación de los delitos en los que la pretensión punitiva estatal afecta la tarea notarial, realizando labor docente de esos tipos penales.

Relación con lo poderes del estado, en especial el judicial.

Promover una comunicación fluida y una colaboración adecuada con los poderes del Estado, en especial con el Poder Judicial, generando vínculos que permitan una actuación armónica y eficaz para obtener los mejores resultados, con la mayor economía de tiempo y menor desgaste jurisdiccional.

Deber de información y secreto profesional.

Es necesario resguardar el deber de secreto profesional del Notario, amparando su derecho al trabajo, facilitando el cumplimiento de su función como agente de información y retención, no requiriendo su intervención cuando el Estado a través de sus distintas reparticiones ya cuenta con esa información.

Falsedad material.

El Consejo Federal del Notariado Argentino deberá difundir, entre todos los Colegios Notariales del país y a las entidades y órganos del Estado que crea conveniente y en la forma que juzgue adecuada, las medidas de seguridad que contienen los formularios y papelería de uso notarial en cada una de las demarcaciones.

Falsedad ideológica.

La función fedataria es indelegable y requiere, para su ejercicio, inmediatez. Para que la dación de fe del Notario, como conducta sea tipificada como delito y en consecuencia punible, requiere dolo directo.

La falsedad ideológica requiere la existencia de un instrumento público del que surja la falta de veracidad de sus declaraciones respecto de un hecho que el mismo esté destinado a probar y que pueda causar perjuicio.

Artículo 1002 del Código Civil.

El artículo 1002 del Código Civil requiere que el Notario llegue a la conclusión de que la identidad manifestada por el compareciente es la correcta. En el caso de sustitución de persona, la conducta del Notario no será antijurídica si cumpliendo con la ley, ha llegado a la convicción personal respecto de la identidad del compareciente.

Intervención institucional previa en todo procedimiento a realizarse en una notaría.

Establecer la necesaria intervención de los Colegios Notariales en toda acción o procedimiento administrativo o judicial vinculado al ejercicio de la función notarial que involucre a un Notario, impulsando que ello sea receptado por todos los ordenamientos locales.

Allanamiento de notarías.

El ingreso de la prueba documental al proceso penal puede realizarse mediante el secuestro de la misma o por su presentación por el Notario por el cumplimiento de una orden judicial. En razón de ello, es aconsejable que el allanamiento sólo constituya una medida procesal que se ordene en última instancia por el juez, cuando exista prima facie la presunta comisión de un delito y siempre que el Notario no haya presentado la documentación cuando le hubiere sido requerida, evitando de este modo dispendio jurisdiccional.

Sus recaudos

- Impulsar desde los Colegios Notariales el asesoramiento y la instrucción a los Notarios sobre los recaudos que deben adoptar en circunstancias de allanamientos a sus Notarías, tales como: verificación de la orden judicial, acreditación de investidura de funcionarios actuantes, reclamo de la asistencia al acto del representante institucional, estricta individualización de los documentos requeridos, verificación de la confección del acta judicial, la que dará cuenta exhaustiva de la diligencia realizada y documentación secuestrada.

- Propender a la unificación de criterios de trabajo con el Poder Judicial que permitan la mayor eficacia de la diligencia judicial que se ordene secuestrando únicamente la documentación estrictamente necesaria.

- Deber de custodia.

Establecer en qué lugar y bajo qué responsable será conservada la documentación secuestrada, separada de otros elementos que pudieran incautarse en el procedimiento procurando evitar su pérdida o deterioro, debiendo limitarse temporalmente el plazo para la restitución del material secuestrado.

En la medida de lo posible, se procurará que la custodia se mantenga en la órbita notarial.

En la relación a este último párrafo, en disidencia la Provincia de Buenos Aires, por considerar que cesa el deber de custodia del Notario una vez que la documentación ha sido secuestrada, estando desde dicho momento el deber de custodia exclusivamente a cargo del juez de la causa.

- Pericias judiciales.

Procurar que las tareas periciales que requieran la consulta de protocolo o de documentación agregada a él, deban ser cumplidas sin desplazamiento de los mismos, realizándose en el lugar donde se encuentren. Por excepción y en caso de estar encuadrado podrá requerirse al Notario el desglose de la foja y la documentación anexa, en cuyo caso hasta la reinserción de los originales se agregará copia del material desglosado, ello como forma de preservar la integridad del resto de la documentación notarial.

# Índice

I JORNADA NOTARIAL ARGENTINA Córdoba, 1994 .....	5
II JORNADA NOTARIAL ARGENTINA Salta, 18 al 22 de septiembre de 1945 .....	7
III JORNADA NOTARIAL ARGENTINA Mendoza, 11 al 16 de noviembre de 1946 .....	9
IV JORNADA NOTARIAL ARGENTINA Paraná, Entre Ríos, 29 de septiembre al 3 de octubre de 1947 .....	13
V JORNADA NOTARIAL ARGENTINA Rosario, Santa Fe, 23 al 29 de octubre de 1949 .....	19
VI JORNADA NOTARIAL ARGENTINA La Plata, Buenos Aires, 4 al 7 de junio de 1953 .....	27
VII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA San Miguel de Tucumán, 25 al 27 de octubre de 1957 .....	33

VIII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA Ciudad de Buenos Aires, 2 al 8 de octubre de 1959 .....	41
IX JORNADA NOTARIAL ARGENTINA San Luis, 13 al 15 de octubre de 1962 .....	53
X JORNADA NOTARIAL ARGENTINA San Salvador de Jujuy, 13 al 17 de octubre de 1964 .....	61
XI JORNADA NOTARIAL ARGENTINA San Juan, 12 al 15 de octubre de 1966 .....	71
XII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA Resistencia, Chaco, 15 al 19 de agosto de 1968 .....	75
XIII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA Santa Fe, 24 al 26 de septiembre de 1970 .....	99
XIV JORNADA NOTARIAL ARGENTINA Mar del Plata, Buenos Aires, 11 al 14 de octubre de 1972 .....	123
XV JORNADA NOTARIAL ARGENTINA Córdoba, 4 al 7 de septiembre de 1974 .....	139
XVI JORNADA NOTARIAL ARGENTINA Mendoza, 14 al 17 de agosto de 1976 .....	155
XVII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA Paraná, Entre Ríos, 19 al 21 de octubre de 1978 .....	169
XVIII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA Salta, 2 al 7 de noviembre de 1980 .....	179
XIX JORNADA NOTARIAL ARGENTINA San Miguel de Tucumán, 4 al 8 de octubre de 1983 .....	199
XX JORNADA NOTARIAL ARGENTINA Corrientes, 19 al 21 de septiembre de 1986 .....	215

XXI JORNADA NOTARIAL ARGENTINA Mendoza, 26 al 28 de mayo de 1988 .....	221
XXII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA Rosario, Santa Fe, 17 al 19 de octubre de 1991 .....	239
XXIII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA Córdoba, 6 al 9 de octubre de 1994 .....	249
XXIV JORNADA NOTARIAL ARGENTINA Ciudad de Buenos Aires, 7 al 9 de noviembre de 1996 .....	263
XXV JORNADA NOTARIAL ARGENTINA Mendoza, 31 de agosto al 3 de septiembre de 2000 .....	273
XXVI JORNADA NOTARIAL ARGENTINA Córdoba, 3 al 5 de octubre de 2002 .....	283
XXVII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA Salta, 29 de septiembre al 1 de octubre de 2005 .....	293
XXVIII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA Rosario, Santa Fe, 24 al 26 de abril de 2008 .....	301