

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

. Esperen que se me aclare. ¡Estoy por descubrir la pólvora! Les pido unos instantes de silencio, please.

Los tres lo miraron en silencio algo sospechosamente para ver con qué se saldría. Pero no pudieron observar nada que justificara la sospecha. Parecía que efectivamente estaba pensando.

De repente alzó los brazos como para matar un mosquito entre las manos, empero exclamó:

- ¡Ya lo tengo! ¡Ya lo tengo!

- Por favor - sugirió Prócula - danos a conocer lo que tenés.

Se agitó un poco y esforzándose Agapito discurrió:

- Primer paso: Catulli Carmina SA compra en gestión para Carmina Burana SA en 1984.

Supongamos que no hay ninguna ratificación. Segundo paso: Carmina Burana SA ahora, ante Carpóforo, acepta y ratifica expresamente, y en la misma escritura vende a Guttusso SA. ¿Hay algún problema? - y los miró triunfante.

- Ninguno, es correcto - dijeron los demás.

- ¿Y entonces para qué mandarnos la parte con el sistema que en apariencia inventaste, oh Fructidor, si ya estaba inventado?

- ¡Pará! ¡Pará! - lo detuvo Prócula - . La diferencia estriba en que en el caso que acabás de plantear no hay ninguna anomalía. En cambio, en el caso de Carpóforo existe una inscripción que registra una escritura y una escritura a la que falta un folio. ¿Cómo podrías hacer para pasarlas por alto si están en los antecedentes y sin decir nada? Ahí está la cosa.

- De cualquier manera - concluyó Carpóforo - el argumento que pone Agapito sirve para refirmar más lo que quiero hacer. Te lo agradezco sinceramente. A fuerza de ver sólo lo anómalo, la vista se enturbia y es incapaz de destacar la sencilla limpidez.

Miraron los relojes y apuraron el trámite.

Se despidieron hasta más ver.

Cargat

## **SECCIÓN INTERNACIONAL**

### ***UNIÓN INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO***

#### **ESTATUTOS(\*) (266)**

Aprobados por la Asamblea de Notariados Miembros en Amsterdam el 25 de mayo de 1989 y modificados parcialmente por dicha Asamblea en Cartagena de Indias el 30 de abril de 1992 y en Viena el 12 de febrero de 1994.

#### **TÍTULO PRIMERO**

##### **Normas Generales**

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Artículo 1°) Denominación. Naturaleza. Sede social.

1. 1. La Unión Internacional del Notariado Latino (UINL), denominada en los sucesivos "Unión", es una organización no gubernamental, constituida para promover, coordinar y desarrollar la actividad notarial en el orden internacional con la finalidad de asegurar, mediante la estrecha colaboración entre los notariados, su dignidad y su independencia para un mejor servicio a las personas y a la comunidad.

1. 2. La Unión representa la unidad espiritual y la institución del notariado latino cuyos miembros son juristas y consejeros independientes e imparciales, que, por delegación de la autoridad pública, confieren autenticidad a los documentos que redactan, como instrumento de garantía de la seguridad jurídica y de la libertad contractual.

1. 3. La Unión reconoce tener su origen en el Primer Congreso Internacional reunido en Buenos Aires el día 2 de octubre de 1948 a iniciativa del Colegio de Escribanos de dicha ciudad.

1. 4. La Asamblea de los Notariados Miembros de la Unión determina la sede de la Unión; esta sede está establecida actualmente en Buenos Aires (Argentina).

Art. 2°) Finalidad y objetivos.

2. 1. Los fines y las actividades de la Unión son, en particular:

- a) La representación del notariado ante los organismos internacionales.
- b) La colaboración y la participación en las actividades de los organismos internacionales.
- c) La colaboración con los organismos nacionales, especialmente los vinculados al notariado.
- d) El estudio del derecho en el ámbito de la actividad notarial y la colaboración en los trabajos tendientes a su armonización.
- e) El estudio y la compilación sistemática de la legislación relativa a la institución del notariado latino.
- f) La difusión de los principios que inspiran el notariado latino.
- g) La promoción de los congresos internacionales, y el patronazgo de reuniones profesionales que excedan del ámbito puramente notarial.

2. 2. Forma parte de los objetivos de la Unión el establecimiento de relaciones:

- a) Con los notariados en vía de desarrollo y con los notarios de países que carezcan de una organización notarial, a fin de colaborar en su reestructuración y en su organización previendo su futura incorporación a la Unión.
- b) Con las organizaciones notariales que respondan a sistemas jurídicos susceptibles de pertenecer al notariado latino.
- c) Con las organizaciones que respondan a sistemas de documentación que no se ajusten al sistema de notariado latino, a fin de colaborar con ellas en las áreas de interés común.

Art. 3°) Miembros de la Unión.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

3. 1. La Unión está constituida por los notariados miembros.
  3. 2. La admisión de los notariados a la Unión está regulada en el art. 18.
  - 3.3. Corresponde al Consejo Permanente tener al día la lista de los notariados miembros de la Unión.
  - 3.4. Los notariados miembros están obligados a observar las normas de los Estatutos y de los reglamentos y a satisfacer sus cotizaciones.
  3. 5. La calidad de miembro de la Unión se pierde:
    - a) Por consecuencia de dimisión.
    - b) Por decisión de la Asamblea adoptada por la mayoría prevista en el art. 18. 3, cuando existan motivos graves y justificados inherentes a los fines y los objetivos de la Unión o al cumplimiento de los presentes Estatutos.
- Art. 4°) Idioma. La Unión no tiene lengua oficial.

Art. 5°) Instituciones y organismos de la Unión.

5. 1. La Unión dispone, para la realización de sus fines de carácter general y permanente, de las siguientes instituciones:
  - a) Los Congresos Internacionales del Notariado Latino.
  - b) La Oficina Notarial Permanente de Intercambio Internacional (ONPI) a la cual incumbe el intercambio y la difusión de las informaciones relativas al notariado, la elaboración y la edición de la Revista Internacional del Notariado (RIN), así como los estudios que le sean confiados por el Consejo Permanente.
  - c) Los secretarios permanentes, instituidos para los continentes donde existan al menos doce (12) notariados miembros de la Unión, para participar en las actividades de la Unión y conservar y difundir la documentación producida.
  - d) La Tesorería Permanente.
5. 2. La Unión puede crear los organismos, comisiones y grupos de trabajo que juzgue convenientes, tanto bajo la forma unitaria, como dividiéndolos en secciones o delegaciones. La estructura, el funcionamiento y la actividad de estos organismos, comisiones y grupos de trabajo, así como sus fines, esfera de actividad y composición serán determinados por el reglamento aprobado por el Consejo Permanente. La creación, la modificación y la supresión de estos organismos, comisiones y grupos de trabajo es competencia exclusiva del Consejo Permanente, sin que estas decisiones impliquen modificación alguna de sus Estatutos.

## **TÍTULO SEGUNDO**

### **Órganos de la Unión**

Art. 6°) Enumeración.

Los órganos de la Unión son:

- a) La Asamblea de los Notariados Miembros.
- b) El Consejo Permanente.
- c) El Consejo de Vigilancia Financiera.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

## **CAPÍTULO I**

### **La Asamblea de los Notariados Miembros**

Art. 7°) Naturaleza.

La Asamblea, que es el órgano supremo de la Unión, está constituida por todos los notariados miembros de esta última, y sus resoluciones, adoptadas dentro de los límites de su competencia, son obligatorias para todos sus miembros y serán ejecutadas por el Consejo Permanente.

Art. 8°) Representación de los notariados en la Asamblea.

8. 1. La representación en la Asamblea de los Notariados Miembros de la Unión es ejercida:

a) Por los consejos superiores de los notariados miembros o, en su defecto, por los organismos análogos de carácter nacional.

b) Por los colegios o instituciones notariales de carácter regional o provincial, en defecto de los organismos a que se refiere el párrafo anterior, a condición de que sólo haya un representante por cada país.

8. 2. El reconocimiento oficial de los organismos notariales de competencia nacional excluye el reconocimiento de otros organismos de competencia regional o provincial.

8. 3. Ningún reconocimiento oficial tiene carácter irrevocable.

Art. 9°) Legitimidad de la representación y regularidad de la constitución de la Asamblea.

Corresponde a la Asamblea constatar, previo un informe del secretario, la legitimidad de la representación de cada notariado en la misma Asamblea, así como la regularidad de su constitución, que incumbe declarar al presidente.

Art. 10) Reuniones.

10. 1. La Asamblea se reúne, bajo la presidencia del presidente de la Unión, en sesión ordinaria, dos veces durante el período de cada legislatura, en las fechas que fije el presidente al menos con seis meses de antelación. Una reunión de la Asamblea coincidirá con la celebración del Congreso Internacional del Notariado Latino.

10. 2. La Asamblea puede ser convocada en sesión extraordinaria por el presidente de la Unión, por propia iniciativa o a solicitud del Consejo Permanente, o de al menos la cuarta parte de los notariados miembros. En estos dos últimos casos, la reunión deberá tener lugar, como máximo, dentro de los sesenta días siguientes a la recepción de la solicitud correspondiente.

10. 3 La Secretaría de la Asamblea corresponde, normalmente, a los Secretarios Permanentes.

Art. 11) Composición de las Asambleas.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Las Asambleas, sean ordinarias o extraordinarias, están constituidas por los presidentes de los organismos representativos de los notariados miembros, o por las personas que los reemplacen, de conformidad con las disposiciones nacionales respectivas o, incluso, por personas delegadas a tal efecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 8. 1.

Art. 12) Quórum de presencia.

12. 1. Las Asambleas ordinarias requieren, para estar legítimamente constituidas, un quórum de presencia de, al menos, la mitad del número de notariados miembros.

12. 2. Las Asambleas extraordinarias requieren, para estar legítimamente constituidas, un quórum de presencia de, al menos, un tercio del número de notariados miembros.

12. 3. El quórum de presencia constatado al comienzo de la reunión valdrá, a todos los efectos, mientras dure ésta.

Art. 13) Derecho de voto.

Cada notariado tiene derecho a un solo representante, una sola voz y un solo voto. Sin embargo, un notariado miembro que no haya cumplido sus obligaciones financieras para con la Unión, estará privado de su derecho de voto, a menos que la Asamblea, a propuesta del Consejo Permanente, considere que existe una justificación válida de este incumplimiento.

Art. 14) Acuerdos.

Los acuerdos se tomarán por mayoría absoluta de votos de los notariados representados en la Asamblea, en los términos del art. 12, salvo si se trata de los casos previstos en el art. 18. 3 y en el art. 44. Art.

15) Prohibición de delegación.

Los notariados miembros de la Unión asistan o no a la Asamblea, no podrán hacerse representar por otro notariado.

Art. 16) Derecho de asistencia.

16. 1. Los miembros del Consejo Permanente pueden asistir a la Asamblea con derecho a voz, pero sin derecho a voto.

16. 2. A propuesta del presidente, la Asamblea puede autorizar a cualquier otra persona para asistir a una de sus sesiones.

Art. 17) Competencia normal de la Asamblea ordinaria.

17. 1. El presidente presentará un informe sobre el estado de la Unión a la Asamblea, la que aprobará el programa de actividades de la Unión.

17. 2. Durante su última reunión, antes de finalizar la legislatura, la Asamblea elige para la legislatura siguiente, al presidente de la Unión así como a los vicepresidentes y al tesorero, entre los miembros del Consejo Permanente que hayan ejercido las funciones de consejero ejecutivo. La Asamblea elige igualmente al secretario de la Unión a propuesta del presidente nombrado para la legislatura siguiente. Por otra parte, la Asamblea elige también a los nuevos miembros efectivos del Consejo Permanente en número que juzgue apropiado, dentro de los límites del art.

23. 2. Sin perjuicio de su derecho soberano de decisión, la Asamblea

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

tendrá en cuenta en su elección las propuestas correspondientes del Consejo Permanente, la vocación de cada notariado miembro de estar presente en dicho Consejo, las cualidades personales de los candidatos y la aportación global a la Unión del notariado al cual éstos pertenecen, así como del respeto de un equilibrio geográfico en el seno del Consejo Permanente. A tal efecto, el Consejo Permanente está autorizado para constituir una comisión de examen de candidaturas.

17. 3. La Asamblea determina, a propuesta del Consejo Permanente, los fondos necesarios para el funcionamiento de la Unión y la realización de sus fines y fija el modo de efectuar su cobranza.

17. 4. La Asamblea delibera sobre los asuntos incluidos en el orden del día por el presidente, por propia iniciativa, o por decisión del Consejo Permanente.

17. 5. La Asamblea examina, asimismo, todos los demás temas propuestos por cualquier notariado miembro con antelación suficiente como para poder ser conocidos por los demás notariados por estar incluidos en el orden del día.

Art. 18) Competencia especial de la Asamblea ordinaria. Admisión de miembros.

18. 1. Los acuerdos concernientes a la admisión en la Unión de otros notariados son competencia exclusiva de la Asamblea reunida en sesión ordinaria.

18. 2. Todo expediente de solicitud de admisión será instruido por el Consejo Permanente que, después de haber consultado previamente a los notariados miembros si lo juzga oportuno, lo someterá con su informe y su propuesta, a la decisión de la Asamblea.

18. 3. La solicitud de admisión, para ser admitida, debe obtener el voto favorable de las dos terceras partes de los votos emitidos.

Art. 19) Nombramiento del Presidente de Honor.

19. 1. La Asamblea puede excepcionalmente y a propuesta del Consejo Permanente atribuir el título de "Presidente de Honor" a uno de los presidentes de la Unión cuya obra aparezca como particularmente prestigiosa.

19. 2. La Unión puede tener, al mismo tiempo, solamente un Presidente de Honor.

Art. 20) Competencia de las Asambleas extraordinarias. Las Asambleas extraordinarias pueden tratar y decidir sobre cualesquiera cuestiones incluidas en el orden del día.

## **CAPÍTULO II**

### **El Consejo Permanente**

#### **I. Composición y funcionamiento**

Art. 21) Naturaleza. El Consejo Permanente es el órgano de dirección y

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

gobierno de la Unión, determina sus actividades y ejecuta sus propias decisiones, así como las de la Asamblea.

Art. 22) Competencia.

22. 1. El Consejo Permanente tiene, entre otras, las siguientes facultades:

- a) La facultad de dictar reglamentos.
- b) La adopción de las decisiones que juzgue oportunas para el ejercicio de su actividad en el ámbito internacional.
- c) La designación de las personas responsables de las instituciones de la Unión mencionadas en el art. 5. 1.
- d) La creación de organismos y de comisiones, con sus eventuales secciones o delegaciones, y de grupos de trabajo a que se refiere el art. 5. 2 de estos Estatutos, que pueden tener carácter permanente, referirse a períodos determinados o tener carácter ocasional. El Consejo Permanente establecerá su esfera de actividad y nombrará a las personas encargadas de dirigir las.
- e) El establecimiento de normas relativas a su propio funcionamiento.
- f) Las propuestas relativas a la elección de la presidencia del Consejo Permanente y a las funciones ejecutivas previstas por el artículo 30. 1, letras a) a d).
- g) La elección de los consejeros ejecutivos prevista en el artículo 30. 1, letra e).

22. 2. Las personas responsables de las instituciones mencionadas en el artículo 22. 1, letra c) - con excepción del Congreso Internacional del Notariado Latino - y los presidentes de los organismos y comisiones mencionados en el artículo 22. 1, letra d), deben ser elegidos entre los miembros ejecutivos, efectivos u honorarios del Consejo Permanente.

Art. 23) Composición.

23. 1. El Consejo Permanente se compone de todos los consejeros, ejecutivos y efectivos.

23. 2. El número total de miembros efectivos y ejecutivos del Consejo Permanente no puede, en principio, exceder del doble del número de notariados miembros.

Art. 24) Consejeros ejecutivos.

24. 1. Tienen la condición de consejeros ejecutivos, el presidente, los vicepresidentes, el secretario, el tesorero y los consejeros que la Asamblea nombra cada tres años para el ejercicio de los cargos previstos en el art. 30.

24. 2. A la expiración de su mandato, los consejeros ejecutivos adquieren (en lo que concierne al secretario) o retoman sus funciones de consejeros efectivos en los términos del art. 32. 1.

Art. 25) Duración de las funciones ejecutivas.

25. 1. Las funciones ejecutivas del Consejo Permanente tienen una duración de tres años completos, es decir, desde el 1° de enero del año en

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

que comienza el ejercicio del cargo hasta el 31 de diciembre del año en que el ejercicio del cargo llega a su término, salvo en caso de vacante en el curso de la legislatura, en cuyo caso el nuevo consejero elegido termina el mandato de su antecesor.

25. 2. Cada período de tres años es considerado como una legislatura.

Art. 26) Naturaleza de las funciones de miembro del Consejo Permanente.

26. 1. Las funciones de miembro del Consejo Permanente tienen carácter estrictamente personal y no constituyen en ningún modo una representación del notariado de origen, aunque en el momento de su elección haya sido tenida en cuenta su nacionalidad.

26. 2. Los miembros del Consejo Permanente deben no solamente participar en las actividades de la Unión sino además mantener un estrecho contacto con su notariado de origen, informándole sobre el trabajo efectuado por el Consejo Permanente.

26. 3. Los notariados miembros están obligados a sostener financieramente de manera apropiada y durante el período de sus mandatos en el Consejo Permanente, a los consejeros que hayan propuesto y resulten elegidos miembros de dicho Consejo. Esto mismo será aplicable respecto a sus delegados en las diferentes comisiones de la Unión.

26. 4. Los consejeros que hayan asumido las funciones de presidente, vicepresidente o tesorero del Consejo Permanente pueden conservar, a título honorario, la calificación de sus anteriores funciones.

Art. 27) Reuniones del Consejo Permanente.

El Consejo Permanente se reúne:

1. Inmediatamente después de que la Asamblea de Notariados Miembros haya cubierto las vacantes del Consejo Permanente a que se refiere el artículo 17. 2, para elegir, conforme el artículo 22. 1. letra c) a los miembros del Consejo Permanente mencionados en el artículo 30. 1.

2. En sesión ordinaria, al comienzo de cada legislatura antes del 15 de marzo y a continuación, al menos cada nueve meses, en la fecha prevista en la reunión precedente.

3. En sesión extraordinaria y sin limitación alguna, sea a iniciativa del presidente, sea a petición de por lo menos veinte consejeros efectivos y ejecutivos; en este último caso, la reunión debe tener lugar dentro de los sesenta días siguientes a la recepción de la petición.

Art. 28) Quórum para la legitimidad de las reuniones y quórum para la legitimidad de los acuerdos.

28. 1. Salvo aquellas que deban deliberar sobre las cuestiones a que se refiere el artículo 29. 2, las reuniones quedan legítimamente constituidas, con facultad para tomar decisiones, cuando estén presentes la mitad de los consejeros ejecutivos.

28. 2. El quórum de presencia para la legitimidad de las distintas sesiones de una misma reunión del Consejo Permanente, es el establecido al comienzo de la primera sesión, salvo para los acuerdos a que se refiere el

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

artículo 29. 2, que será fijado en el momento del voto.

28. 3. Las decisiones serán adoptadas por la mayoría simple de los consejeros ejecutivos, a excepción de las concernientes a los supuestos enumerados en el artículo 29. 2.

28. 4. En los casos de empate, será decisorio el voto del presidente.

Art. 29) Derecho de voto.

29. 1. En las reuniones del Consejo Permanente cada consejero ejecutivo tiene derecho a un voto.

29. 2. Para la designación de los candidatos a la presidencia y a las vicepresidencias y a la función de tesorero, así como para las decisiones consideradas por el presidente y dos terceras partes de los demás consejeros ejecutivos como vitales para la buena marcha de la Unión, tienen el derecho de voto tanto los consejeros ejecutivos como los consejeros efectivos, todo ello sin perjuicio del poder soberano de la Asamblea. En estos casos, el quórum de presencia es el de la mitad de todos los miembros ejecutivos y efectivos del Consejo Permanente y todas las decisiones deben ser adoptadas por la mayoría de los consejeros ejecutivos y efectivos presentes, salvo para la designación de candidato a la presidencia, que se determina por el artículo 36. 1.

29. 3. El derecho de voto no puede ser delegado.

29. 4. Las modalidades del voto son competencia del presidente; el voto será secreto si se refiere a las personas o si tres consejeros ejecutivos lo solicitan.

## **II. Funciones ejecutivas del Consejo Permanente**

Art. 30) Enumeración de funciones.

30. 1. Se consideran ejercientes de las funciones ejecutivas en el Consejo Permanente:

a) El presidente.

b) Cinco vicepresidentes, propuestos por el Consejo Permanente a razón de uno por cada una de las siguientes zonas:

Europa - América del Norte, América Central y el Caribe - América del Sur  
Africa - Asia.

c) Un secretario, que puede pertenecer al mismo notariado que el presidente y que es propuesto por éste.

d) Un tesorero, propuesto por el Consejo Permanente.

e) Los demás consejeros ejecutivos, elegidos por el Consejo Permanente de entre sus miembros y en número suficiente como para alcanzar una cifra total de diecinueve (19) miembros ejecutivos.

30. 2. Las funciones ejecutivas enumeradas en el artículo 30. 1, letras b) y c), serán distribuidas en forma equitativa entre las diferentes zonas geográficas enumeradas en el artículo 30. 1, letra b).

30. 3. Sólo pueden acceder a la función de consejero ejecutivo los notarios en ejercicio.

30. 4. El presidente puede convocar a los consejeros ejecutivos fuera de

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

una sesión del Consejo Permanente a fin de preparar la siguiente reunión.

30. 5. Un consejero no puede ejercer funciones ejecutivas durante más de dos legislaturas consecutivas, a no ser para realizar la función de presidente.

### **III. Renovación del Consejo Permanente**

Art. 31) Elección de los nuevos consejeros efectivos.

31. 1. La elección de los nuevos consejeros efectivos es de la competencia de la Asamblea conforme a las disposiciones del artículo 17. 2.

31. 2. Los notarios que hayan formado parte de una institución o de un organismo de la Unión durante más de dos años, gozarán de prioridad para ser elegidos.

31. 3. Toda candidatura a un puesto en el Consejo Permanente debe ser objeto de una propuesta del notariado al cual pertenezca el candidato.

Art. 32) Duración y pérdida de la calidad de consejero.

32. 1. Los miembros del Consejo Permanente conservan esta calidad durante seis(6) legislaturas a contar desde su elección para dicho Consejo. Al finalizar este período, adquieren la calidad de consejeros honorarios.

32. 2. El cese en las funciones de notario para ejercer otra actividad implica automáticamente la pérdida del cargo de consejero, tanto ejecutivo como efectivo. El párrafo anterior no es aplicable en caso de cesación de ejercicio o de interrupción temporaria prevista y permitida por la legislación del notariado respectivo. Por otra parte, un consejero puede ser revocado por motivos graves, por el órgano que lo haya nombrado.

32. 3. El consejero que no asista a tres reuniones consecutivas del Consejo Permanente, sin presentar justificación válida de sus repetidas ausencias, pierde automáticamente su calidad de consejero. Sin embargo, si no ha cesado durante todo este período de cooperar e interesarse en las actividades de la Unión, el Consejo Permanente puede conferirle el título de consejero honorario.

32. 4. El consejero que presente espontáneamente su dimisión tendrá el título de consejero honorario.

32. 5. Los consejeros honorarios pueden solicitar de participar en las reuniones del Consejo Permanente.

## **CAPÍTULO III**

### **El Presidente de la Unión**

Art. 33) Facultades del presidente.

33. 1. El presidente del Consejo Permanente es el presidente de la Unión y, en consecuencia, su representante oficial.

33. 2. Toda delegación eventual de la representación de la Unión debe tener carácter especial y concreto y ser atribuida a una persona determinada.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

33. 3. El presidente de la Unión convoca y preside la Asamblea de los Notariados Miembros y el Consejo Permanente, y tiene la facultad de convocar a reuniones generales, sectoriales o locales de los responsables de las instituciones, de presidentes de los organismos y de los representantes ante las organizaciones internacionales, así como de los miembros ejecutivos del Consejo Permanente.

Art. 34) Impedimento del presidente.

En caso de fallecimiento, dimisión o imposibilidad permanente declarada por el Consejo Permanente, el presidente será sustituido por el vicepresidente de la zona a la que pertenecía el presidente y continuará en su función hasta el término de la legislatura en curso.

Art. 35) Elección del presidente.

35. 1. La elección del presidente de la Unión es competencia de la Asamblea, que es libre de seguir o no las propuestas del Consejo Permanente. El candidato debe haber formado parte del Consejo Permanente con una antelación de, por lo menos, dos legislaturas.

35. 2. Todo candidato a la presidencia debe haber recibido previamente el apoyo de su notariado.

Art. 36) Quórum reforzado para la designación de candidato a la presidencia.

36. 1. Para ser designado candidato es necesario obtener, en la primera votación, el voto favorable de las dos terceras partes de todos los consejeros presentes, en los términos de los artículos 28. 2 y 29. 2; si no alcanza dicha mayoría, es suficiente, en la segunda votación, el voto favorable de más de la mitad.

36. 2. Si después de la segunda votación, hay más de un candidato, será designado como candidato a la presidencia la persona que obtenga mayor número de votos.

36. 3. En caso de igualdad de votos, será candidato la persona que mayor antigüedad ostente en el seno del Consejo Permanente.

36. 4. El presidente no puede ser reelegido para la legislatura siguiente.

Art. 37) Alternancia entre continentes.

A menos que existan razones excepcionales que aconsejen una decisión diferente, el presidente no podrá pertenecer al mismo continente que el presidente anterior.

## **CAPÍTULO IV**

### **El Consejo de Vigilancia Financiera**

Art. 38) La Asamblea de los Notariados Miembros nombrará, para cada legislatura, un Consejo de Vigilancia Financiera formado por tres notarios en ejercicio que no pertenezcan al Consejo Permanente, y cuya

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

competencia se extiende a la duración total de la legislatura. Este Consejo presentará cada año, en la primera reunión del Consejo Permanente, un informe sobre el presupuesto y las cuentas de la Unión.

Tanto el Consejo Permanente como la Asamblea pueden encargarle, además, misiones especiales de verificación y de control.

Por último, sus miembros son responsables de la ejecución de su mandato ante la Asamblea a la cual deberán igualmente presentar un informe en cada sesión de esta última.

## **TÍTULO TERCERO**

### **Del Congreso Internacional del Notariado Latino**

Art. 39) Naturaleza.

El Congreso Internacional auspiciado por la Unión se consagra al estudio de materias de carácter jurídico y otras de interés notarial.

Art. 40) Integrantes del Congreso.

40. 1. Todo notariado miembro de la Unión tiene derecho a participar en el Congreso con una delegación propia.

40. 2. Asimismo, cualquier notario que pertenezca a un notariado miembro de la Unión está legitimado para inscribirse e intervenir en el Congreso.

Art. 41) Participación de observadores e invitados.

La Comisión Organizadora, además de invitar a los organismos y personas indicadas por el Consejo Permanente, está facultada para admitir, en calidad de observador o invitado en el Congreso, a todo organismo y persona que, por su actividad en el mundo científico, universitario y profesional del derecho, juzgue conveniente.

Art. 42) Periodicidad.

El Congreso se celebrará cada tres años. Su duración no excederá de siete días.

Art. 43) Organización.

43. 1. El Congreso será organizado por el notariado miembro de la Unión que determine el Consejo Permanente entre aquellos que lo hayan solicitado, manteniendo en lo posible la alternancia de continentes.

43. 2. El presidente del Congreso será propuesto por el notariado organizador del mismo y nombrado conforme al artículo 21. 1, letra c) y 21. 2.

43. 3. La Comisión Organizadora deberá actuar en todos los casos en estricta colaboración con el Consejo Permanente.

43. 4. El Consejo Permanente, en ocasión de la última reunión plenaria del Congreso, comunicará a éste, el lugar, la fecha aproximada y los temas correspondientes al Congreso siguiente.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

43. 5. El reglamento de los Congresos será establecido por el Consejo Permanente.

## **TÍTULO CUARTO**

### **Disposiciones finales**

Art. 44) Modificación de los Estatutos.

44. 1. El proyecto de modificación estatutaria elaborado por el Consejo Permanente requiere para su sanción el voto favorable de los dos tercios de los notariados miembros presentes en la Asamblea.

44. 2. Las disposiciones precedentes no impiden el derecho de los notariados miembros a presentar enmiendas a la propuesta de modificación de Estatutos elaborada por el Consejo Permanente.

Art. 45) Interpretación.

La interpretación de los Estatutos es competencia del Consejo Permanente.

Art. 46) Remisión a los reglamentos.

Corresponde al Consejo Permanente la promulgación de los reglamentos de ejecución de estos Estatutos.

Art. 47) Prórroga.

Todos los cargos previstos en estos Estatutos tendrán una duración igual a la correspondiente legislatura y se ejercerán incluso después del vencimiento del término previsto hasta la asunción de los mismos cargos por parte de los nuevos titulares.

### **ENTRADA EN VIGENCIA**

Los presentes Estatutos entran en vigencia desde el momento de su aprobación por la Asamblea de los Notariados Miembros.

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

Las normas contenidas en los artículos 32. 1 y 2 no tendrán efecto retroactivo respecto a los consejeros que hayan entrado en el Consejo Permanente antes del XIX Congreso Internacional del Notariado Latino.

## **SECCIÓN HISTÓRICA**

### ***UNIÓN INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO(\*) (267)***

¿Conocemos la partida de nacimiento de la Unión? Es la carta de José Adrián Negri quien, de propiciar una reunión hispanoamericana, al ponerse en contacto con Rafael Núñez Lagos, en España, fue a desembocar en el I Congreso Internacional, celebrado en la ciudad de Buenos Aires, en 1948, año siguiente al de la ley 12990.

Su texto dice así:

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Buenos Aires, octubre de 1946  
Señor Presidente del Colegio de Escribanos  
Esc. don José León Torterola  
De mi mayor consideración:

De la correspondencia que vengo manteniendo con algunos notarios españoles, con motivo de mi anunciado viaje a España, ha surgido en mí la idea de la realización de un congreso hispanoamericano de notariado, a celebrarse en Buenos Aires en el año 1948.

Como cabe suponerlo, dicho certamen podría reunir representantes del notariado de España y de toda la América Latina con fines de cultura, de progreso institucional y de intercambio de ideas y propósitos tendientes a una vinculación estable que reputo del más alto interés para todos los escribanos de habla española.

Insinuada esa idea al Decano - Presidente del Ilustre Colegio Notarial de Valencia, don Germán Pérez Olivares y Gavira, este colega la ha acogido con verdadero entusiasmo, instándome a perseverar en esa iniciativa para tratar de llevarla a cabo.

En ese sentido me dirijo al señor Presidente para someterla a la consideración del H. Consejo Directivo del Colegio, a quien correspondería su efectividad. Trataríase de reunir en Buenos Aires a mediados del año indicado, representantes de los escribanos hispanoamericanos. Los gastos de traslado hasta esta capital correrían por cuenta de las delegaciones y por cuenta del Colegio los de su estada en nuestro país. . .

Si el H. Consejo Directivo de su digna presidencia, aprobare en principio esta idea, se podría designar una comisión que se limitará por el momento al estudio de la posibilidad de llevar a cabo la iniciativa, que reputo del más alto interés para todo el notariado de América.

Aprovecho para saludarlo con mi especial consideración.

José A. Negri

***LOS REGISTROS NOTARIALES COMO BASE Y FUENTE DE INVESTIGACIÓN***

FLORA MARIÑANSKY DE KATZ Y MARTA E. GOLDFARB

La madurez de un pueblo se puede apreciar por el conocimiento que tiene de su pasado histórico, lo que le otorga experiencia y posibilidad de adquirir una actitud crítica de lo contemporáneo, sea en el aspecto jurídico, político, económico, social y cultural.

Creemos que la Argentina, crisol de razas y de etnias, ha asumido finalmente la necesidad de conocer su pasado histórico.

En la América que siguió la tradición española del derecho privado, los notarios conservaban todos los originales de los contratos y escrituras legales firmados por las partes, lo que constituye actualmente un baluarte histórico de importancia trascendental. A través de esas escrituras notariales, se puede conocer cómo eran en distintas épocas la tenencia de la tierra, la historia de los negocios, y las redes comerciales, las operaciones con crédito, el transporte, etc. Resulta particularmente

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

interesante conocer a través de testamentos o contratos de dote el rol de la mujer en los siglos XVII, XVIII o XIX.

El interés y la curiosidad por conocer una parte de ese pasado nos llevó al Archivo General de la Nación, joya invaluable de nuestra historia, y particularmente al registro del notario Gervasio Antonio de Posadas, quien había nacido en Buenos Aires el 19 de julio de 1757 y pertenecía a una familia acomodada de esa época. Cursó en la Compañía de Jesús las primeras letras y en el Convento de San Francisco latín, filosofía y teología. Posteriormente practicó jurisprudencia en el estudio del doctor Manuel José Lavardén, y, en el año 1784, inició los trámites para su designación como notario, lo que finalmente se concretó en 1786. Al año siguiente fue nombrado jefe de la Escribanía de Gobierno y Provincia, una de las escribanías que tenían a su cargo los Escribanos Reales. Posteriormente Posadas fue escribano de número o numerario (lo que hoy se denomina escribanos de registro), titular del registro número 3, los que según las Leyes de Indias hacían las escrituras públicas.

Transcribiremos a continuación una escritura de capitulaciones matrimoniales que se otorgó en el registro del notario Gervasio Antonio de Posadas, protocolo del año 1787, el que se pudo consultar en el Archivo General de la Nación.

**Escritura de capitulaciones matrimoniales**

"Don José de la Quintana y su esposa Doña Petrona de Aciza, Doña Thomasa Francisca de la Quintana de Aciza, hija legítima de entambos, y Don Antonio José Escalada. En la Ciudad de la Santísima Trinidad Puerto de Santa María de Buenos Ayres a doce días del mes de junio de 1788, antemi el Escribano de su Magestad, e interino de Gobierno de Provincias, y de los testigos que abaxo iran nombrados, Dn. José Ignacio de la Quintana, sargento mayor del Regimiento de Dragones de esta dicha ciudad y Da. Petrona su legítima esposa, Da. Thomasa Francisca de la Quintana, su hija de estado doncella de edad veinte años cumplidos, y Dn. Antonio José de Escalada Chancelles de esta Real Audiencia Pretorial y viudo de Da. Petrona de Salcedo, todos naturales de esta ciudad y la referida Da. Petrona en uso de licencia marital prevenida por la ley impuesta y unica de Toro, que pidió al dicho su marido que se la concedió para formalizar este instrumento, deque doife, como también la doi, de haver pedido igual licencia la nominada Da. Thomaza Francisca a sus insinuados padres, y estos concediendosela, dijeron: Que porcuanto tienen los dos últimos ajustado casamiento según orden de nuestra Santa Madre, la Iglesia Católica Apostólica Romana con anuencia y consentimiento de los primeros, deseando antes de contraer este sagrado vínculo, hacer todas aquellas declaraciones y convenciones más oportunas y conducentes a sus verificación, y reglar los derechos de cada uno en precaución de dudas y litigios entre sus hijos y herederos han acordado y venido en comprender todos estos particulares en la presente Escritura: Y para que tenga efecto en la mejor forma que haya lugar en Derecho cerciorados de que les compete

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

de sulibre y espontánea voluntad: Otorgan que pactan y capitulan lo siguiente: 1° Que los mencionados Dn Antonio José y Da Thomaza Francisca se hande casar in facie Ecclesie en estos inmediatos días (precedida la solemnidad que previene el Santo concilio de Trento) por palabras de presente que constituyen legítimo y verdadero matrimonio no resultando impedimentocanónico, ni otro accidental porque se refiera: y su tiempo se hande velar, para lo cual los expresados Dn Antonio José Ignacio y Da Petrona prometen al citado Dn Antonio José a su hija por Esposa y mujer, y estos se dan mutuamente su fe y palabras de futuro de casarse, a mi presencia doi fe, y se obligan a no retractarse, ni contraer Esponsales con persona alguna sin previo consentimiento por escrito del otro contrayente, refiriendo en és esta condición.

2° Que los prenotados Dn. José Ignacio y Da. Petrona dotan a la citada Dña. Thomaza Francisca su hija en la cantidad de dos mil pesos corrientes en cuenta de sus legítimas, los cuales dos mil pesos, confiesan que caben en el dia en que las debe haver de ambos la dicha su hija; y por tanto dese ahora para todo tiempo se desistan quitan y apartan y sus herederos y sucesores, de qualquier dominio o acción que pudieran tener a la citada cantidad, y todo lo renuncia la referida su hija entendiendose que dicha su separación, y la de sus herederos, es y deberá ser en el caso de que fallecidos los nominados Dn. José Ignacio y Da. Petrona, y minerados los bienes que ahora gozan no lleguen a tocar que la referida su hija Thomaza por sus legítimos, dichos dos mil pesos; pues es su voluntad que quando esto suceda, todo lo que superabunden a dichas sus legítimas, se entienda por mejora, o donación antervivos, pura perfecta y acabada, que gratuitamente desde ahora para en todo tiempo le hacen y otorgan por este instrumento: Y al efecto y para ayuda de superara las cargas matrimoniales entregan en este mismo acto al nominado su futuro Esposo Dn. Antonio José y pasen a su poder real, y efectivamente los expresados dos mil pesos corrientes en monedas dobles columnarias de 8 reales cada una, que contadas segun el premio que tienen y conque corren,. . . de mia entrega y recibo, deife, por haverse hecho a mi presencia, de los testigos que se nominaran y con entregado y apoderado de dichos dos mil pesos a su voluntad el referido Dn. Antonio José formaliza el mas firme y eficaz y carta de dote confesada, que conduzcan a la segunda de su futuro Esposo, y de sus padres, dandolos por libres o indemnes de toda responsabilidad.

3° Que el mencionado don Antonio José atendiendo a la honestidad, virtud y nobles prendas de que esta naturalmente adornada su futura esposa; y en aceptación y fuerza del expreso y reciproco o contrato de renuncia y le ofrece por aumento. Dote y Donación propter nuptias segun mas util y propicio le sea, si llegar a efectuarse su matrimonio la cantidad de cinco mil pesos corrientes. I Confiesa, y jura por Dios nuestro Señor y a una señal de cruz como esta †, que la dicha de cinco mil pesos cabe con exceso en la décima parte de sus bienes libres, en los que, y en los demás que adquiriera constante el matrimonio se lo consigna a su elección para que goze del

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

privilegio de tal dote de su propios padres del mismo modo que lo tendrán y gozaran los dos mil pesos que su esposa ha traido en dote de sus propios padres: Y la expresada Da. Thomaza Francisca baxo la superdicha licencia dixo que aceptaba y que acepto una y otra dote, asi la que sus padres le dan por cuenta de su legitima, como lo que sufuturo esposo le ofrece por aumento de aquella y donación propter nuptias en los mismos terminos que quedan explicados y concebidos ambas partes.

4° Que por quanto el citado Antonio José se halla en el dia que habiendo heredado quantioso causal sobre la división con su hermano Dn. Francisco Antonio de Escalada cuentas pendientes de moroso y dificil arreglo, y de este tenor otras en sus negocios particulares, que le impiden formar por ahora su capital teniendo por otra parte hijos del 1 matrimonio y estando con reducción de sus capitales y de un producto razonable para existir decentemente y para computar gananciales. En esos conceptos comunicados a los dichos D. José Ignacio. Da Petrona y Dña. Thomaza, estos por serles constantes, ha concertado con el nominado Dn Antonio José y confiesan en uso de la facultad que la ley dispensa, que renuncian a los gananciales que pudieran. . . durante el matrimonio, con expresa declaración que hacen de ser más ventajosa la Dote prometida a Dña. Thomaza por el Dn. Antonio José su futuro esposo de los 5. 000 pesos corrientes, con la dote asegurada en los bienes de Dn. Antonio, se contenta la Dña. Thomaza, y sus referidos padres apartandose de toda otra dación o derecho o gananciales, quarta marital, y demas y ratifican la expresa declaración de renuncia, que llevan hecha de sus gananciales, aunque en lo futuro llegue a tener el Dn. Antonio José negocios de consideracion, y bienes quantiosos de los que se separan desde ahora por si siempre, como tambien de toda otra utilidad o ingreso por cualquier titulo pueda servirle o adquirir.

5° Que aunque por la renuncia de gananciales que tienen hecho en el anterior. . . la referida Dña. Thomaza y Dn. Ignacio José y Dña. Petrona como sus padres declaran que no moveran acción alguna a dichos gananciales, pues quedan contentos con la sola responsabilidad de . . . a la suerte principal de ambas dotes, en los casos que sean de derecho: Entendiendose, esta misma condición y pacto en el caso que el expresado Dn. Antonio José reciba y administre confiese con su caudal cualquiera parte mas, que por razones de herencia, donación u otro titulo corresponda en lo sucesivo en la Dña. Thomaza, en el qual caso formalizara a favor de esta Escritura de aumento de Dote, a fin de que se sepa el importe de su legitimo haver, no sea perjudicada en él y abre los efectos a que haya lugar.

6° Que mediante la renuncia expresa de gananciales que dejen hecha los nominados Dn. José Ignacio, Dña. Petrona y Dña. Thomaza se conviene y confiesa Dn. Antonio José ambas dotes referidas y que quantas acciones recargan a favor de su futura esposa deben quedar y quedan desde ahora, y las da por libres de todo acto y responsabilidad en las perdidas y fracasos

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

que puedan tener en su giro, o negocios, o por qualquier otra resultas, sean de la calidad que fuesen, en fuerza de lo dispuesto por las leyes del caso y del mutuo, reciproco voluntario gravamen de este contrato: y para poder cumplir lo referido más puntual, y exactamente se obliga igualmente no solo a no disipar, gravar, hipotecar no sugetar a sus deudas, crímenes y excesos el importe de dichas dotes, sino antes bien a tenerlo pronta para su restitución y que en todo evento goza del privilegio dotal.

Con mias calidades, condiciones y firmezas formalizan esta escritura los otorgantes, Dña. Petrona de Aciz, renuncia especialmente la ley sesenta y uno de Toro y jura por Dios nuestro Señor una señal de la Cruz tal como esta †, que para formalizar este contrato y Escritura de Capitulaciones Matrimoniales para el desposorio de la nominada su hija Dña. Thomaza Francisca de la Quintana y Aciz no fue persuadida con eficacia, intimada ni violentada directa ni indirectamente por el citado su marido ni otra persona en su nombre, y antes bien la otorga de su libre y espontanea voluntad, y la susodicha Dña. Thomaza baxo licencia que le esta concedida en exordio de esta Escritura, celebro por ante mi el mismo juramento que la referida Dña. Petrona su madre, baxo el qual prometió y ofreció que por razon de su menor edad, lesión ni otro motibo, no reclamará en adelante, capitulo o condición alguna de las contenidas en el presente público instrumento, pedirá restitución, ni alegará excepción que le sea prometida aunque por derecho se le conceda renunciamiento como expresamente renuncia todo beneficio que le competa como a tal menos, y el auxilio de restitución in integrum, Y todos los comparecientes de esta dicha escritura. . . pues los inconvenientes y ventajas que del otorgante de este Instrumento se le sigue, y a sus herederos y sucesores que evitaren en lo sucesivo futuras quantas dudas; reclamaciones y pleytos perjudiciales se le pudiesen suscitar, como se experimente quando en la repetición de enlaces matrimoniales no se ha acordado en tiempo oportuno los derechos de cada uno de los contrahientes. Declaran que no ha havido engaño ni dolo, y que aunque lo huviere, de lo que fuese en mucha o poca suma se hacen y a sus herederos y sucesores gracia reciproca y Donación pura, perfecta e irrevocable y que en Derecho se llama intervivos y renuncian a la ley quarta del Título siete, libro Quinto del Orden Restablecidas en las Cortes celebradas en Alcalá de Henares, que el la primera del título once libro quinto de la Re - copilación, y trata de los contratos, en que hay lesión en más o menos de la mitad del justo precio, y que los quatro años que prefija para pedir su rescisión o suplemento su justo valor, y se obligan a reclamar este dicho lustrum, y si lo hicieren a mas oydos judicial ni extrajudicialmente quiren ser compelidos a su observancia como por sentencia definitiva de juez competente pasado en autoridad de cosa juzgada. En un testimonio asi lo otorgan (a quienes doife que conosco), siendo testigos Dn. Gregorio de Merlo, Dn. Pedro José Castro y Dn. Ramón Martinez de Paz. "

De la lectura de la escritura transcrita surge, cual pieza teatral, el padre, José Ignacio de la Quintana, la madre, Petrona, la hija, Thomasa Francisca de la Quintana, doncella de 20 años y el novio y candidato a marido Antonio

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

José Escalada Chancelles, viudo y reincidente. Los padres le donan a la hija y previo a la celebración de la boda 2. 000 pesos corrientes y el novio a su futura esposa 5. 000 pesos corrientes, dinero que administrará su esposo y ella renuncia a los gananciales pues él ya la ha beneficiado con los 5. 000 pesos corrientes, lo cual es aceptado por Thomasa Francisca y sus padres, quienes aclaran que no reclamarán nada, aunque Antonio José llegue a tener en el futuro negocios de consideración y bienes cuantiosos, es decir, que la renuncia a los bienes gananciales es de los padres y la futura esposa. También se dice en la escritura de capitulaciones matrimoniales que lo que Antonio José Escalada le dona a su futura esposa queda exento de los fracasos de su giro o negocios obligándose el susodicho Antonio José a no disipar, gravar o hipotecar las mencionadas dotes, las que gozaban de privilegio dotal.

Más allá del interés que la escritura transcrita provoca, la reflexión que surge es: ¡Cuánta agua ha corrido bajo el puente! ¡Qué diferencia entre una joven de 20 años en los finales del siglo XVIII y una joven de la misma edad en los albores del siglo XXI! Sin embargo, creemos que actualmente, en que se intenta reivindicar los contratos de capitulaciones matrimoniales, el transcrito resulta de particular interés.

## **OPINIONES**

### ***AFINCAMIENTO POBLACIONAL . . . (\*) (268)***

**RAÚL RODOLFO GARCÍA CONI**

El Senado de la Nación ha convertido en ley el proyecto del diputado Pierri, destinado a regularizar la falta de titulación que padecen muchos ocupantes de sus viviendas.

El propósito es loable y terminará con muchas anomalías, pero también originará conflictos que hubieran podido evitarse.

Los asentamientos poblacionales han sido un problema histórico en muchos países que han tenido que recurrir a soluciones "remediales", como la del diputado Pierri, las que se basan generalmente en un control de la posesión, como la figura jurídica de la outika que se aplicó en Túnez con intervenciones de los beydales, que eran una especie de notarios.

El saneamiento y hasta la creación de los "títulos" se produce con sistemas supletorios, como el de los "títulos colorados" de Nicaragua o la creación de registros inmobiliarios paralelos, como los que funcionan en el Perú para los llamados "pueblos jóvenes".

Los títulos colorados se llaman así en Nicaragua, por cuanto tienen su origen en actos de remate provocados artificialmente, los que nos recuerdan a los juicios simulados de la antigüedad, en que el accipiens reivindicaba al tradens y éste se allanaba al seudojuicio que operaba la transferencia dominial. Intervenia el iudice chartularii, en quien algunos ven el ancestro del escribano y la separación de la fe notarial de la fe pública judicial.

Como en derecho también es mejor prevenir que curar, queremos analizar las causas que dieron lugar a las situaciones irregulares que ahora se quieren subsanar.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Uno de esos factores negativos ha sido en nuestro país - y so color de modicidad - el afán de buscar un sucedáneo de la escritura pública (a la que se la posterga, pero no se la reemplaza) por la inscripción de los boletos de compraventa inmobiliaria, para la venta de lotes en mensualidades.

Primero fue la ley bonaerense 4564, inspiradora de la ley nacional 14005, que a su vez dio origen a varios ordenamientos locales similares.

Pese a que el sistema fracasó, se intentó extenderlo a la prehorizontalidad con la ley 19724, que cayó en desuetudo hasta que la jurisprudencia le dio un nuevo hálito de vida, al severizar la solidaridad entre "todos los intervinientes" (art. 16, ley cit. ).

Pese a sus imperfecciones, en la ley 14005 hay cosa "tradible" (bien material: "cosa", en el sentido del art. 2311, Cód. Civil), mientras que en la prehorizontalidad se trata de un bien inmaterial (cosa futura), por lo que se necesita otro tipo de soluciones, como la que proponemos en Tutela del consorcista en la propiedad horizontal (Ed. Consejo Federal del Notariado Argentino, 1960).

Cuanto antes se produzca la conversión de los derechos personales en derechos reales, será mejor para la seguridad jurídica, y eso se consigue con la escritura pública y el Registro inscriptor declarativo, tal como funcionan en nuestro país, que puede enorgullecerse de contar con un elevado porcentaje de títulos inscritos (el mayor del mundo) y con un sistema registral moderno que ya se toma de modelo en otros países que hemos recorrido en América y Europa.

Debemos evitar - y combatir - el intento de prescindir (o postergar) la escritura pública, o reemplazarla por instrumentos carenciados, tal como lo preconizan las agencias aseguradoras que pretenden, con el title insurance, reemplazar la reivindicación, propia de los derechos reales, por la evicción que caracteriza a los derechos personales.

La ley 14005 congestionó mucho la mecánica registral, debido principalmente a dos circunstancias impositivas, afortunadamente ya superadas: una era el gravamen adicional inmobiliario que los vendedores soslayaban con la inscripción de los boletos de compraventa y la otra era que los compradores se resistían a pagar el impuesto que afectaba a las hipotecas por saldo de precio, por lo que diferían la escrituración hasta pagar todo el precio.

Al desaparecer estos impuestos, el impacto de las leyes 4564 y 14005 se redujo considerablemente. Nosotros, cuando dirigimos el Registro inmobiliario bonaerense (1969/ 71), quisimos aplicar la prescripción o la caducidad, pero tropezamos con el problema de que la prescripción decenal se interrumpía con los pagos periódicos, o con la posesión, que duplicaba el plazo. En cuanto a la caducidad, no era aplicable según una de las interpretaciones que se daba al art. 37 de la ley 17801, en cuanto a que los cinco años corren "salvo disposición en contrario de las leyes", lo que algunos confunden con el "silencio" de las leyes.

Lo cierto es que leyes como la 14005 conspiran contra la correcta titulación y contribuyó a crear la situación que ahora se quiere subsanar y que no debe repetirse en un país tan proclive al "intrusismo", como lo señala muy

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

bien un editorial del diario La Nación del 18 de setiembre de 1994.

Confiamos en que la reglamentación de la ley Pierri sea lo suficientemente prolija para combatir los abusos.

Que no sea demagógica ni conspire contra el derecho de propiedad de raigambre constitucional.

El objetivo principal de la ley del diputado Pierri ha sido la provincia de Buenos Aires, cuya Constitución nada decía con respecto a la función social de la propiedad, como no sea alguna referencia a la inviolabilidad del domicilio. En su nueva versión, sancionada el 13 de setiembre de 1994, le destina el art. 7°, que dice: "La provincia promoverá el acceso a la vivienda única y la constitución del asiento del hogar como bien de familia; garantizará el acceso a la propiedad de un lote de terreno apto para erigir su vivienda familiar única y de ocupación permanente, a familias radicadas o que se radiquen en el interior de la provincia, en municipios de hasta 50.000 habitantes, sus localidades o pueblos. Una ley especial reglamentará las condiciones de ejercicio de la garantía consagrada en esta norma", lo que concuerda con la defensa del bien de familia. . . y el acceso a una vivienda digna previstos en el art. 14 bis de la Constitución Nacional.

Hacemos votos por que la "ley especial" reglamentaria prevista en la Constitución de la provincia de Buenos Aires combata el minifundio, evite la conotariación de las Escribanías de Gobierno y tenga presente "que todo acto o negocio inscribible, es necesario que se formalice en documento auténtico, garantizándose de esta manera la legitimidad, legalidad y certeza del derecho", tal como se postuló en el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral (Carta de Buenos Aires, 1972).

La ley 24374, que referenciamos, se publicó en Boletín Oficial 27984 del 27 de setiembre de 1994, en el que también aparece el decreto 1681 del 22/9/94 que la reglamenta. El Poder Ejecutivo vetó el art. 7° de la ley porque daba a los bienes del Estado un tratamiento diferente del que rige en leyes especiales, con lo que se logró una uniformidad preceptiva.

La autoridad de aplicación para Capital Federal será la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires y en las provincias la que cada una de éstas establezca en su respectiva jurisdicción.

Para una mejor operatividad de la ley, sugerimos que la "autoridad de aplicación" en cada provincia pueda ser su respectivo Colegio de Escribanos, por cuanto además de las Escribanías de Gobierno podrán intervenir "las que se habilitasen por las jurisdicciones respectivas" (art. 6°, inc. c, ley 24374).

De esta manera se dará curso, a precio de fomento, a las escrituras de loteo que se hallan en trámite (art. 9°, ley cit. ).

## **CONSULTAS**

# **JURÍDICONOTARIALES**

*I. EX OBRAS SANITARIAS. Certificados de deuda. Inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal sujetos a facturación global*