

## XXV CONVENCIÓN NOTARIAL DEL COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA CAPITAL FEDERAL

Durante los días 28, 29 y 30 de agosto de 1997 se llevó a cabo la XXV Convención Notarial del Colegio de Escribanos de la Capital Federal, que contó con la presencia del entonces presidente del Tribunal de Superintendencia del Notariado, doctor Hugo Molteni, del asesor de la Secretaría de Asuntos Técnicos y Legislativos, doctor Pablo Tiscornia Gálvez, del subsecretario de gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, doctor Jorge R. Enríquez, del entonces vicepresidente primero y secretario del Consejo Federal del Notariado Latino, escribanos Oscar F. Ruiz y Luis G. Cabido, del director general y subdirector general del Registro de la Propiedad Inmueble, escribanos Isaac R. Molina y Horacio M. Vaccarelli, de autoridades de Colegios de Escribanos del interior, así como con la asistencia de un gran número de escribanos de la demarcación, de distintos lugares del país y del Uruguay.

Se transcriben, a continuación, las conclusiones a que arribaron las diferentes comisiones.

### Comisión 1: Problemática de las Actas Notariales

<i>Coordinador:</i>	Esc. Carlos A. Coto
<i>Presidente:</i>	Esc. Carlos A. Coto (Capital Federal)
<i>Secretarías:</i>	Esc. Adriana N. Abella (provincia de Buenos Aires) Esc. María Teresa Grieco (Capital Federal)
<i>Comisión redactora:</i>	Esc. Horacio L. Pelosi (Capital Federal) Esc. Adriana N. Abella (provincia de Buenos Aires) Esc. María Teresa Grieco (Capital Federal)

Esc. Gabriela Rúa Peñavera (Capital Federal)  
Esc. Carlos A. Coto (Capital Federal)  
Esc. María Cristina E. Moore (Capital Federal)  
*Relator:* Esc. Carlos A. Coto

### Conclusiones:

1. Las actas notariales protocolares o extraprotocolares, de conformidad a lo que establecen las normas locales son instrumentos públicos a tenor del artículo 979 del Código Civil.
2. Las actas documentan hechos percibidos por el notario resultando ser auténticos y amparados por la fe pública, en cuanto a su existencia. Los hechos auténticos, propios del notario y los que han pasado en su presencia, deberán ser redargüidos de falsedad, los autenticados por él caerán por simple prueba en contrario.
3. Los negocios jurídicos no son susceptibles de ser documentados mediante actas. Independientemente de ello el autorizante deberá dejar constancia de todas las manifestaciones vertidas durante la realización de la diligencia, aun cuando puedan tener contenido negocial. Esas manifestaciones quedarán sujetas a la apreciación judicial.
4. En las actas notariales no es necesario que se respete el principio de la unidad del acto.
5. Ante la carencia de una legislación de fondo en materia de actas se propicia la aprobación del Anteproyecto de Ley Nacional de Documentos Notariales elaborado por el Instituto Argentino de Cultura Notarial -hoy Academia Nacional del Notariado- y su sanción como derecho positivo, que permita contar con una regulación única en esta materia. Sin perjuicio de ello, se considera conveniente que en el ámbito de la Capital Federal se regule esta materia en una futura Ley Orgánica del Notariado.
6. Se recomienda observar las siguientes pautas:  
Separar las actas en dos partes: requerimiento y diligencia.  
Respecto de la primera:
  - Debe ser expreso.
  - Se dará fe de conocimiento del requirente.
  - No es necesario acreditar la personería.Respecto de la segunda:
  - Expresar la hora en que comienza y en la que termina.
  - El notario debe identificarse ante los requeridos, hacerles saber el requerimiento, que les asiste el derecho a realizar manifestaciones o abstenerse de ello.
  - El escribano deberá invitar a firmar al requerido y demás intervinientes, quienes podrán hacerlo o negarse.
  - Si se solicitaren copias simples del acta el escribano deberá darlas a quienes han suscripto el instrumento. Queda a criterio del escribano entregar copia simple del mismo a quien se lo solicitare aunque no firme. (En

- cuanto a la obligatoriedad de entregar copia simple a quienes no firmen el acta, no existió criterio unánime).
- A los fines de la comprobación de hechos, si fuera necesario es aconsejable que el notario concorra con consultores técnicos.
  - Los medios técnicos son complementarios del acta, pero no la suplen. La utilización de estos medios puede estar a cargo del propio escribano, pero ante la complejidad de los mismos es conveniente que sean operados por expertos. En todos los casos éstos deben ser individualizados.
7. Se reconoce la existencia de la práctica de certificación de fotografías. No obstante, las opiniones son divergentes respecto de la necesidad de que las mismas se basen en un acta.
8. Respecto de las actas previstas en la ley 24441 se concluyó que:
- El escribano reviste el carácter de auxiliar de la justicia y debe ser designado por el juzgado.
  - Es conveniente verificar en el expediente el cumplimiento de los recaudos previos a la realización de las diligencias.
  - En cuanto a la necesidad de aceptar el cargo, las opiniones fueron divergentes. Algunos estimaron que es imprescindible y otros que debe estarse a lo que resuelva el juzgado interviniente.
  - Para la realización de las diligencias el escribano debe contar con mandamiento o constancia de la resolución judicial que las ordene y, en su caso, con las facultades expresas de allanar domicilios, violentar cerraduras y hacer uso de la fuerza pública.
  - En el acta de comprobación del estado físico y de ocupación del inmueble, se deberá: a) hacer la descripción de los ambientes de que consta el inmueble, b) dejar constancia de las personas que lo habitan, procurando su identificación y en qué carácter.
  - Es aconsejable, a los fines de no frustrar el desalojo, contar con la presencia de asistente social, médico, empresa mudadora, cerrajero, guarda de animales.
  - Cuando las diligencias deban cumplirse en diferente demarcación territorial, para requerir el auxilio de la fuerza pública el escribano deberá contar con oficio conforme a la ley 22172. (En este punto se abstuvo la escribana Adriana N. Abella).
9. Realizado el análisis de las actas de subsanación sin compareciente, la opinión mayoritaria fue en sentido contrario a su viabilidad, fundando su postura en lo normado en el artículo 1001 del Código Civil, estimando que el medio idóneo sería la nota marginal. La opinión contraria se sustentó en que el requerimiento originario continúa vigente a los efectos de la subsanación.

## Comisión 2: Las Sociedades Extranjeras

<i>Coordinador:</i>	Esc. Norberto R. Benseñor
<i>Presidente:</i>	Esc. Norberto R. Benseñor (Capital Federal)
<i>Secretarias:</i>	Esc. María Elena Raggi (Capital Federal)

- Comisión redactora:* Esc. Nelly López (provincia de Buenos Aires)  
Esc. Federico José Leyria (Capital Federal)  
Esc. Alba Muñiz de León (Capital Federal)  
Esc. Agustín M. Ceriani Cernadas (Capital Federal)  
Esc. Sandra Ethel Polonsky (Capital Federal)  
Esc. Aldo Emilio Urbaneja (provincia de Buenos Aires)  
Esc. Flavio Oscar Varennes (Capital Federal)  
Esc. Victoria Sandra Masri (Capital Federal)  
Esc. María Elena Raggi (Capital Federal)  
Esc. Nelly López (provincia de Buenos Aires)  
Esc. Norberto R. Benseñor (Capital Federal)
- Relator:* Esc. Norberto R. Benseñor

### Conclusiones:

1. El reconocimiento de la personalidad jurídica de las sociedades constituidas en el extranjero opera en la República Argentina de pleno derecho. Ello resulta del artículo 34 del Código Civil, artículo 118 de la ley 19550, de la Convención Interamericana sobre *Conflictos de leyes en materia de sociedades mercantiles*, de 1979 y de la Convención sobre reconocimiento de la personería jurídica de las sociedades, asociaciones y fundaciones extranjeras, del 1º de junio de 1956, aprobada por la Conferencia de La Haya de Derecho Internacional Privado, ratificada por la ley 24409.
2. La sociedad constituida en el extranjero se rige por la ley del lugar de constitución, en cuanto a su existencia, forma, capacidad, funcionamiento y disolución.
3. El reconocimiento de la personalidad jurídica es completo y unívoco, en cuanto a todos los actos que realice la misma.
4. La sociedad constituida en el extranjero se encuentra habilitada para realizar en el país actos aislados, comparecer en juicio, ejercer habitualmente actos comprendidos en su objeto social, establecer sucursal, asiento o cualquier otra especie de representación permanente y participar en sociedades constituidas en la República.
5. Los actos aislados son aquellos que la sociedad realiza sin disponer de organización metodológica y secuencia. También cuando para su ejercicio no requiere la instalación de sucursal, asiento o cualquier otra especie de representación permanente. No obsta a su calificación como tal la circunstancia de que la sociedad realice varios o diversos actos o que éstos se encuentren o no comprendidos dentro de su objeto social.
6. Mientras la sociedad realice actos aislados o comparezca en juicio no requiere cumplimentar los requisitos de inscripción y publicidad previstos en la ley 19550.
7. No corresponde que el notario interviniente en la instrumentación de actos u operaciones de la sociedad constituida en el extranjero califique la naturaleza de dichos actos o si los mismos son aislados o demuestran el ejercicio habitual de operaciones comprendidas en el objeto social.

8. Los recaudos registrales y publicitarios determinados por la ley 19550 solamente deben ser cumplidos por la sociedad cuando medie habitualidad, permanencia, asiento o sucursal.
9. Debe destacarse especialmente que de ninguna manera el incumplimiento de los recaudos antes establecidos significan limitación o restricción a la capacidad de la sociedad, que se rige por la ley de su constitución, ni obsta a su calidad de sujeto de derecho debidamente reconocida, o a la eficacia de los actos celebrados.
10. La habitualidad es una circunstancia que debe ser apreciada de acuerdo con “criterios cualitativos, cuantitativos” oportunamente señalados por la doctrina, determinando en tal caso la obligatoriedad de registrarse y cumplir con los recaudos establecidos en el artículo 118, tercer párrafo de la ley 19550.
11. Solamente pueden exigir a la sociedad el cumplimiento de las cargas y procedimientos registrales y publicitarios correspondientes, quienes disponen de poder fiscalizador de la actividad de la sociedad en cuestión (autoridad administrativa de control, contralor de entidades especiales, etc.).
12. En el seno de la Comisión se ha expresado honda preocupación por el criterio sostenido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, de exigir la inscripción de la sociedad en el Registro Mercantil, o la declaración del representante social, en la escritura, en el sentido de que el acto que realiza es de carácter aislado, lo que también exige se haga constar en la rogatoria.
13. Esta exigencia no se encuadra dentro de las facultades calificadoras del registrador inmobiliario, a mérito de los siguientes argumentos: a) las disposiciones de los artículos 8º y 9º de la ley 17801, que enmarcan la potestad calificadora del registrador sólo a comprobar la legalidad extrínseca de los documentos, la existencia de nulidades absolutas y manifiestas y la observación de defectos subsanables; b) la calidad de sujeto de derecho de la sociedad constituida en el extranjero, que como se dijo anteriormente es reconocida de pleno derecho, independientemente de los actos que celebre; c) la circunstancia de que el incumplimiento de los recaudos registrales y publicitarios de la ley 19550 no afectan la capacidad de la sociedad, no provocan la nulidad de los actos celebrados, ni la ineficacia de las relaciones concertadas; d) el artículo 41 de la ley 17801, cuando prescribe que “no podrá restringirse o limitarse la inmediata inscripción de los títulos en el Registro mediante normas de carácter administrativo o tributario”; e) la inaplicabilidad en la actualidad del pronunciamiento de la Cámara Civil de la Capital Federal, del 30 de octubre de 1920, (J.A. Tomo VI, pág. 46) referido exclusivamente a la adquisición de un inmueble por parte de una sociedad extranjera que no acreditaba ni siquiera ante el notario interviniente su existencia legal y las formalidades de constitución y fuera adoptado durante la vigencia del Cód. de Comercio y con anterior-

ridad a la ratificación por la República Argentina de las Convenciones Internacionales anteriormente citadas.

14. La sociedad constituida en el extranjero que realiza habitualmente actos comprendidos en su objeto sin registrarse de acuerdo con lo dispuesto en el art. 118 de la ley 19550, no es una sociedad irregular.
15. Esta sociedad, independientemente de su inscripción, en virtud de la validez de los actos celebrados: a) queda obligada y legitimada para accionar y reclamar, sin que los cocontratantes puedan invocar la inexistencia de la obligación por la falta de registración; b) puede oponer limitaciones y defensas provenientes de sus estatutos si diera a conocer a los terceros cartularmente el texto de los mismos; c) el representante de la sociedad queda obligado ilimitada y solidariamente en los actos en que haya intervenido en el territorio de la República.
16. Para la mayoría de la Comisión, el representante inscripto de acuerdo con las disposiciones del artículo 118 de la ley de sociedades es de naturaleza orgánica. En tal carácter, obliga a la sociedad por todos los actos que no sean notoriamente extraños al objeto social, teniendo en cuenta en este caso las limitaciones que surgen de la decisión que resuelve instalar la sucursal o representación. Otro criterio sostuvo que frente a la imprecisión del artículo 121, la simple designación del representante no lo faculta para ejercer todos los actos de administración y disposición correspondientes, salvo que la sociedad se las otorgue expresamente por resolución orgánica o apoderamiento al efecto.
17. La sociedad que participe en la constitución de una sociedad en la República debe inscribir su documentación en el Registro Público de Comercio de acuerdo con el artículo 123 de la ley de sociedades. La jurisprudencia y el criterio de la autoridad de control exigen, además, que se practique esta inscripción cuando la sociedad adquiera también participación en sociedades ya constituidas.
18. Se ha expresado en el seno de la Comisión la opinión de que la autoridad administrativa de control no requiera en lo sucesivo dicha inscripción cuando la participación de la entidad constituida en el extranjero no impida a los socios locales adoptar sus resoluciones con quórum y/o mayoría suficientes.
19. La falta de inscripción de la sociedad extranjera no provoca la pérdida de los derechos inherentes a su calidad de socia. Mantiene la inoponibilidad de sus estatutos y reformas frente a quien no esté en conocimiento de los mismos.
20. La sociedad local participada no verá afectada sus decisiones asamblearias, las cuales serán válidas y oponibles entre los socios.
21. La carencia de inscripción tampoco ocasiona la nulidad del vínculo en los términos del artículo 16 de la ley de sociedades.
22. La no inscripción de la sociedad, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 123, origina un defecto formal de legitimación, subsanable mediante la correspondiente inscripción registral.