

XXVI JORNADA NOTARIAL ARGENTINA (CÓRDOBA, 3 AL 5 DE OCTUBRE DE 2002)

Autoridades

Presidente	Jorge L. ROMERA
Presidente del Consejo Federal del Notariado Argentino	
Vicepresidente	Ángela Victoria BONETTO de CIMA
Presidente del Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba	
Primer Secretario	Luis Gustavo CABIDO
En representación del Consejo Federal del Notariado	
Segundo Secretario	Ana María MASSARO
En representación del Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba	

Tema 1: “Nulidades instrumentales. Su tratamiento a la luz del acto jurídico. Medios de subsanación”

Autoridades de Comisión

Presidente:	Not. Liliana GATTI de BAY (Pcia. Santa Fe)
Secretario:	Not. Marcelo N. FALBO (Pcia. Buenos Aires)
Secretario:	Not. Gastón Augusto ZAVALA (Pcia. Río Negro)

Comisión Redactora

Not. Liliana GATTI de BAY
Not. Marcelo N. FALBO
Not. Gastón A. ZAVALA
Not. Patricia A. LANZÓN
Not. María Victoria GONZALÍA

Not. María Eugenia CHÁVEZ de BONO
Not. Corina Celia BRIZUELA de ROJO
Not. Pablo E. BRESSAN
Not. Marta Susana BENJAMÍN VEXENAT

Relatora: Liliana GATTI de BAY

Trabajos presentados

- 1) *Medios de subsanación de los documentos notariales.* Not. Ricardo Javier Saucedo (Pcia. de Buenos Aires).
- 2) *Las nulidades instrumentales desde la perspectiva del derecho notarial argentino.* Not. Ricardo Javier Saucedo (Pcia. de Buenos Aires).
- 3) *La determinación espacial de la ley que rige las nulidades instrumentales.* Not. Ricardo Javier Saucedo (Pcia. de Buenos Aires).
- 4) *El 1330 C. Civil y otros subsanan nulidades instrumentales.* Not. Carlos Nicolás Gattari (Pcia. de Buenos Aires).
- 5) *La forma notarial.* Not. Gastón Augusto Zavala (Pcia. de Río Negro).
- 6) *Ineficacia y subsanaciones en el documento notarial.* Not. Gastón Augusto Zavala (Pcia. de Río Negro).
- 7) *Hacia una depuración de la teoría de las nulidades.* Not. Marcelo N. Falbo (Pcia. de Buenos Aires).
- 8) *Medios de subsanación.* Not. Graciela L. V. Jorge y Not. Delia Regina Bram (Cap. Federal).
- 9) *Cuestiones sobre una teoría de las nulidades instrumentales.* Not. Patricia Adriana Lanzón (Cap. Federal).
- 10) *Falsedad.* Not. Ma. Victoria Gonzalía (Cap. Federal).
- 11) *Documentos nulos en razón del autor.* Not. Ma. Victoria Gonzalía (Cap. Federal).
- 12) *Nulidades instrumentales: sus repercusiones en el acto jurídico instrumentado.* Dra. Ma. Eugenia Chávez de Bono (Pcia. de Córdoba).
- 13) *Invalidez instrumental: su tratamiento a la luz de la invalidez del acto jurídico.* Escr. Pablo Alejandro Carrica (Cap. Federal).
- 14) *Sociedad anónima constituida por instrumento privado. Nulidad o irregularidad.* Not. Agustín Ceriani Cernadas; Not. Agustín Novaro; Not. Alejandra Piñeiro; Not. Beatriz S. Álvarez; Not. Federico Leyría (Cap. Federal).
- 15) *Nulidades instrumentales. Su tratamiento a la luz del acto jurídico. Medios de subsanación.* Not. Ma. Alejandra Navarro (Pcia. de Córdoba).
- 16) *Nulidades instrumentales en el marco de las disposiciones de las leyes notariales provinciales.* Not. Silvia Ma. Chaín Molina (Pcia. de Jujuy).
- 17) *Nulidades instrumentales. Su tratamiento a la luz del acto jurídico. Medios de subsanación.* Not. Carolina Alexander y Not. Corina Celia Brizuela de Rojo (Pcia. de Jujuy).
- 18) *La estructura del documento.* Not. Nimia Ana Apaza (Pcia. de Jujuy).

Ha sido para mí una honrosa distinción coordinar el tema *Nulidades*

instrumentales. Su tratamiento a la luz de las nulidades del acto jurídico. Medios de subsanación, y ahora lo es obviamente por ser relatora del mismo.

Cuando elaboré las pautas para las ponencias de los trabajos, destacué que, a pesar de todos los inconvenientes que nos acarrea la situación actual y que muchas veces nos lleva a preguntarnos sobre nuestro quehacer, sobre nuestro futuro profesional, es necesario estimularnos a través del estudio y que precisamente el estímulo era esta Jornada. Y luego del excelente trabajo realizado en esta Comisión puedo asegurar que se ha respondido a él con un alto nivel científico y profesional, no sólo expresado en los trabajos presentados sino en el desarrollo de su tratamiento y posterior debate, el que se realizó en un clima de colaboración, cordialidad y respeto.

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 necesaria la continua capacitación del Notario para alcanzar o lograr una adecuada técnica en la redacción escrituraria.

Esta Comisión aprobó los siguientes

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 aquélla, 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 ratificatorias 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 19550 para la constitución de la sociedad anónima es la escritura pública. El incumpliendo 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 incluyan 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”

Autoridades de Comisión

- Presidente: Ana Isabel MARTÍNEZ (San Juan)
 Secretario: Agustín O. BRASCHI (Ciudad Autónoma de Buenos Aires)
 Secretario: Marcelo Luis LIZURUME (Chubut)

Comisión Redactora

- Ana Isabel MARTÍNEZ (San Juan)
 Agustín O. BRASCHI (Ciudad Autónoma de Buenos Aires)
 Alcira del Valle SPILA (Córdoba)
 Néstor Daniel LAMBER (Provincia de Buenos Aires)
 Rosa Delia WEISS JURADO (Tierra del Fuego)
 Beatriz Liliana MINNOZZI de SEMINO (San Juan)
 Dirce Elia BONA de MARCOS (San Luis)

Relator: Marcelo Luis LIZURUME (Chubut)

Trabajos presentados

- 1) *Proceso sucesorio voluntario en sede notarial*. Not. Julieta Glaria y Not. Ramiro M. Flores (Pcia. de Bs. As.).
- 2) *Procesos voluntarios extrajudiciales*. Not. Marcelo Luis Lizurume (Chubut).
- 3) *La intervención del Notario en procesos judiciales de distinta naturaleza*. Not. Rosa Edelma Echeto (Córdoba).
- 4) *Sucesiones extrajudiciales*. Not. Esteban M. Picasso (Neuquén).
- 5) *Tercerización de funciones judiciales, procesos no contenciosos y el Notario*. Not. Néstor Daniel Lamber y Not. Marina López Pérez (Pcia. de Bs. As.).
- 6) *Intervención del Notario en procesos judiciales de distinta naturaleza*. Not. Jaime Giralt Font; Not. Sylvia V. Belatti; Not. Ángel H. Pini; Not. Carlos A. Lozano; Not. Ma. L. Morón; Not. Mariana C. Massone; Not. Gabriela M. Serra; Not. Eloisa Baca Martínez; Not. Marina P. Fernández Villanueva; Not. Marcela Pérez Alen; Not. Leonardo Schestenger; Not. Ma. S. Piccini; Not. Diego M. Umaschi y Coordinador: Not. Agustín Oscar Braschi (Capital Federal).
- 7) *Intervención del Notario en procesos judiciales de distinta naturaleza*. Not. Adela Asy y Colaboradora: Not. Verónica de Tezanos Pinto (Jujuy).
- 8) *El Escribano y su actuación en los trámites de jurisdicción voluntaria*. Not. Nelly Perdomo Polcino (Uruguay).
- 9) *Jurisdicción voluntaria. Orígenes y antecedentes de la función. Función fideifaciente: jurisdicción y competencia notarial. Acta notarial de declaratoria de herederos. Mediación notarial*. Not. B. Liliana Minnozzi (San Juan).
- 10) *La intervención del Notario en procesos judiciales de distinta naturaleza*.

Not. Ma. Isabel Carchano de Orduña Salas y Colaborador: Dr. Fernando Daniel Verdeguer Pringles (San Juan).

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 22172.

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 este 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 post-comunitario.

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 obligatorio 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 compondores, 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 docu-*

mentar, 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”

Autoridades de Comisión

Presidente: Federico Jorge PANERO (h) (Córdoba)
 Secretario: Susana L. DIKENSTEIN de KROCHIK (Entre Ríos)
 Secretario: Delia Alicia BONFANTI (Ciudad Autónoma de Buenos Aires)

Comisión Redactora

Federico Jorge PANERO (h) (Córdoba)
 Susana L. DIKENSTEIN de KROCHIK (Entre Ríos)
 Delia Alicia BONFANTI (Ciudad Autónoma de Buenos Aires)
 Manuel CORNET (Córdoba)
 Otilia ZITO FONTÁN (Pcia. de Buenos Aires)
 Augusto Luis PICCÓN (Córdoba)
 Carlos M. D’ALESSIO (Ciudad Autónoma de Buenos Aires)
 Leandro LENZA (Ciudad Autónoma de Buenos Aires)
 Martha ARRIAS PAVÓN (Entre Ríos)

Relator: Federico Jorge PANERO (h) (Córdoba)

Trabajos presentados

- 1) *El Notario y los derechos del consumidor*. Not. Adriana Copes (Pcia. de Bs. As.).
- 2) *El Notario frente al deber de información, la publicidad y las cláusulas abusivas. Constitución Nacional y ley 24240*. Not. Martha G. Arrias Pavón de Cassano y Dra. Ma. Evangelina de Torres (Entre Ríos).
- 3) *Actuación notarial y derechos del consumidor requirente*. Not. Mario Leonardo Correa (Entre Ríos).
- 4) *El Notario ante los derechos del consumidor*. Not. Federico Jorge Panero (h) (Córdoba).
- 5) *Las vías de acceso del Notario en la ley de defensa del consumidor. La mediación como medio óptimo para la resolución de conflictos en la relación de consumo. El Notario como mediador idóneo*. Not. Susana Leonor Dikenstein de Krochik y Dr. Marcelo D. Morales (Entre Ríos).
- 6) *Escribano-Consumidor. El verdadero camino para exigir un servicio notarial de excelencia y la tarea preventiva del Notario en la defensa de los derechos del consumidor*. Not. Darío Pablo Cabral y Not. Augusto Luis Piccón (Córdoba).

7) *La actuación del Notario y los derechos del consumidor. El Notario y las instituciones financieras. Elección del Notario.* Dr. Manuel Cornet (Córdoba).

8) *Los Colegios Notariales y el derecho del consumidor. Situación en la provincia de Córdoba.* Not. Marcela Peralta y Not. Daniel A. Carranza (Córdoba).

9) *La actuación del Notario y los derechos del consumidor. Ley del loteo N° 14.005.* Not. Cecilia S. de la Rosa; Not. Viviana L. Garnica Ramos; Not. Natalia de los A. Martínez; Not. Claudia R. Peñaranda; Not. Alejandra Russo Pedano (Salta).

10) *La función notarial: garantía del equilibrio contractual.* Not. Ma. G. Antoniazzi; Not. D. Alicia Bonfanti; Not. Carlos M. D'Alessio; Not. Hernán Goldstein; Not. Ma. C. Herrero de Pratesi; Not. Leandro Lenza; Not. Mauro Reatti; Not. Emilio Pablo Solari; Escr. Paula Speroni (Cap. Federal). Coordinador: Not. Carlos M. D'Alessio.

11) *El Notario en la ley de defensa del consumidor ¿Sujeto obligado o protector?* Not. Lidia D. Lasagna (Córdoba).

12) *La actuación del Notario y los derechos del consumidor. El Notario y las instituciones financieras. Elección del Notario.* Not. Sara R. Anis de Funes Coronel; Not. María Laura Ojeda Uriburu de Colombres (Tucumán).

13) *Inclusión de la actividad notarial en la ley de defensa del consumidor.* Dr. Jorge Andrés Saravia (Córdoba).

Declaración

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 con-

figura una relación de consumo en virtud de la expresa disposición del artículo 2º de la ley 24240.

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 25093 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 pre-

viamente 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; y

f.) Extremar la eficacia en el ejercicio de las facultades disciplinarias y en el cumplimiento estricto de las normas éticas.