

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Proyecto de Ley de Transmisión de Fondo de Comercio e Industria () (153)*

I. Su elaboración:

1) Ha sido preparado por la Comisión de Reformas al Código de Comercio - Subcomisión Contratos - tomando como base el anteproyecto del Dr. Guillermo Michelson y los antecedentes resultantes de los debates producidos por la Comisión Asesora, Consultiva y Revisora (decreto 7015/53) y el proyecto de ley aprobado por el Senado de la Nación (Diario de Sesiones de 24/9/59).

2) Existe una gran concordancia entre el actual Anteproyecto y el del Dr. Michelson. Resulta útil la confrontación entre ambos para interpretar las normas proyectadas y aclarar ciertas discordancias de texto que han quedado en el anteproyecto de la Comisión al omitir algún artículo o párrafo del de Michelson o modificarlos sin advertirse la ruptura de la debida concordancia producida por la reforma de expresiones o referencias. Veamos el cuadro comparativo de ambos proyectos:

Proyecto de la Comisión	Proyecto Michelson
Art. 1°	Art. 1°
Art. 2°	Art. 2°
Art. 3°	Art. 2°
Art. 4°	Art. 2°
Art. 5°	Art. 3°
Art. 6°	Art. 4°
(El último párrafo es nuevo)	
Art. 7°	No tiene concordante
Art. 8°	Art. 5°
Art. 9°	Art. 6°
Art. 10°	Art. 6°
Art. 11°	Art. 7°
Art. 12°	Art. 8°
(El tercer párrafo es nuevo)	
Art. 13	No tiene concordante
Art. 14	Art. 92
(Los párrafos 3, 4 y 5 son nuevos)	
Art. 15	Art. 10
Art. 16	Art. 11
Art. 17	Art. 12
Art. 18	Art. 13
Art. 19	Art. 17
Art. 20	Art. 14

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Art. 21	Art. 16
Art. 22	Art. 18
Art. 23	Art. 19
Art. 24	Art. 20
Art. 25	Art. 21
Art. 26	Art. 22
Art. 27	Art. 23
Art. 28	No tiene concordante
Art. 29	Art. 24
Art. 30	Art. 25
Art. 31	Art. 26
Art. 32	Arts. 27, 28 y 29
Art. 33	Art. 30
Art. 35	Art. 31
Art. 36	Art. 32
Art. 37	Art. 33
Art. 38 Derogatorio.	

En este plano comparativo puede hacerse notar que el anteproyecto de la Comisión conserva la estructura del proceso complejo sugerido por el Dr. Michelson, para llegar a materializar el denominada "contrato definitivo" y que dicho proceso se desarrolla laboriosamente entre este extremo final y la denominada "promesa", con la que se da comienzo a los procedimientos de seguridad y garantía de los acreedores que, en definitiva, han constituido los fines de las normas en estudio.

El proyecto Michelson, base del actual, ha tenido una amplia difusión, a la que no es ajeno su propio autor, jurista probo que en todo, momento hizo cuanto estuvo a su alcance para que el texto del mismo fuera conocido y para promover debates analizando su contenido. Actitud digna de aplauso y de emulación.

La discusión parlamentaria en ocasión de su tratamiento por el Senado de la Nación, y luego su examen por la Comisión Asesora, Consultiva y Revisora (decreto 7015/53), fueron excelentes oportunidades para continuar clarificando las normas del proyecto y la redacción de su articulado.

II. El proyecto y el notariado:

La circunstancia apuntada en el apartado anterior ha permitido al notariado - columna básica en la vida institucional de los países - expresar su opinión, la cual, como siempre, no estuvo inspirada en la defensa de sus miembros, sino en su propósito permanente de ser útil a la comunidad dentro de la que vive y actúa.

La reforma de la ley 11867 exige que de una vez por todas se advierta que el fracaso de esa ley se ha producido por el incumplimiento impune de sus disposiciones, más que por fallas de las mismas. De nada vale que en un país se determinen cuáles son los delitos si al mismo tiempo

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

no se sancionan las penas, y sobre todo no se organiza la justicia con su acción preventiva y represiva.

La seguridad de los contratantes y de los terceros y la simplicidad operativa acorde con aquélla son los fundamentos de las opiniones vertidas por el notariado en distintas fases de la prolongada elaboración de este proyecto.

Parece oportuno citar aquí la nota presentada al Senado de la Nación al discutirse el proyecto que luego fue aprobado por esa Cámara(anexo 1 a esta nota) y el proyecto de ley redactado en aquella oportunidad por este Consejo Federal(anexo 2).

La tesis de entonces coincide con la de ahora en cuanto a dos ideas fundamentales: necesidad de la escritura pública y no intervención de los bancos.

III. Necesidad de la escritura pública.

1) Duele pensar que en este país, a cada momento sea menester salir en defensa de la instrumentación notarial, como si ésta fuera un cáncer de la comunidad argentina.

Hace pocos días el Consejo Federal ha debido hacerlo, una vez más, con motivo del anteproyecto de ley general de sociedades.

Es redundante por ello repetir aquí los conceptos genéricos vertidos al respecto. En cambio es conveniente puntualizar algún aspecto del debate que en torno a este tema tuvo lugar en el seno de la Comisión Asesora, Consultiva y Revisora del proyecto de reforma de la ley 11867. En esa ocasión, el representante de la Federación de Colegios de Abogados, doctor Antonio M. Troccoli, expresó conceptos que merecen reproducirse, aunque sea parcialmente:

"Cuando se dictaron los códigos de fondo, el tráfico inmobiliario era el negocio jurídico de mayor complejidad al que debían otorgarse recaudos que le dieran la estabilidad necesaria; de ahí que la exigencia de la escritura pública se haya reducido a todos los contratos relativos a inmuebles. Pero con el transcurso del tiempo el comercio y la banca han ido extendiendo su ámbito, al punto de que ya no cabe duda alguna de que hoy el negocio comercial es más complejo y exige mayores "resguardos que el propio negocio inmobiliario. Desde ese punto de vista es "indudable la necesidad de establecer la obligatoriedad de la "instrumentación pública en este tipo de transferencias. Cuando se trató en "la Cámara de Diputados el proyecto que se convirtió luego en la ley 11867, "ante una pregunta de por qué no se establecía el requisito de la escritura "pública en forma obligatoria, el miembro informante contestó que se estaba en el comienzo, que ya se estaba avanzando lo suficiente en "materia de transferencia de fondos de comercio, y que cumplida esa etapa "habría llegado el momento de disponer la obligatoriedad del instrumento público".

En el mismo debate el doctor Augusto F. A. Rossi, representante del Colegio de Capital Federal y secretario de la Comisión, tuvo ocasión de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

afirmar que el proyecto del doctor Michelson busca proteger a los terceros y agregó:

"En ese sentido el instrumento privado puede suplir en ciertos casos a la escritura pública, pero de ninguna manera puede equipararse a la escritura pública. Por ejemplo, ¿qué seguridad existe en el instrumento privado con respecto a la identidad de las partes? Es cierto que existe una posterior registración; pero, ¿qué seguridad existe si en el ínterin fallece una de las partes? La registración no se verifica si previamente no concurren las partes a ratificarse del acto ante el Juzgado de Comercio. Además, la deficiente redacción del acto privado puede acarrear "serias consecuencias para los terceros. Entiende que la escritura pública proporciona suficientes garantías a los terceros, al intervenir un funcionario responsable, y al fisco en cuanto permite un mayor control en materia impositiva".

2) Es común cuanto fallan los argumentos jurídicos para atacar a la instrumentación notarial, aludir a su costo. Pues bien, aquí la actuación notarial, que devenga el 0,50% será sustituida por la bancaria que costará hasta el 1,50% (art. 36) y que tendrá además como significativa compensación, acaso mayor que la anterior, el manejo y disposición de los miles de millones de pesos que anualmente deberán depositarse con motivo de las transferencias de fondos.

IV. La intervención bancaria.

1) Debe consignarse que mientras el proyecto Michelson prescindió de la intervención del escribano salvo en la parte documental del contrato cuando las partes optaran por el "instrumento público", la Comisión ha asignado al escribano la tarea de "interviniente". Para el doctor Michelson el interviniente sería siempre un banco, mientras que para la Comisión puede serlo, a opción de los interesados o partes un banco o un escribano.

La Comisión expresa en el apartado IV de su nota de elevación que "La actuación del banco o notario - a quien este proyecto denomina «interviniente» - garantizará la funcionalidad de la ley en el resguardo de los intereses que ésta debe proteger; sin que tal intervención importe suplantar a la intermediación que pueda corresponder a otras personas en la concertación del negocio o en otros aspectos concernientes", agregando que "Se ha querido tutelar los diversos derechos en juego, garantizando la suerte de los créditos confesados o resultantes de las oposiciones legales y los fondos afectados a su debido pago".

Estas expresiones importan reconocer el tradicional cometido de seguridad y garantía asignada al notariado por la razón de su propia existencia y que normalmente se traduce en la forma documental de la escritura pública.

El proyecto no cae, pues, en el error de retacear formalismos sobre la base del riesgo, de encarecimiento de la intermediación, puesto que se

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

reconoce su existencia como fenómeno económico social, de tal modo que de sancionarse este proyecto se dará la siguiente gama de intermediarios:

Notario.

Abogado - Notario o banco.

Contador - Notario o banco.

Simple asesor no titulado - Notario o banco.

Martillero.

De ese cuadro resulta que salvo en los dos casos extremos de intervención de escribano o martillero, en los demás habrá una doble intermediación en las transferencias de fondos de comercio e industria.

Debe consignarse que desde el punto de vista notarial la calidad de "interviniente" atribuida al escribano en los casos de existir otro asesoramiento, reduce su participación al contralor de seguridad y garantía y lo despoja de su calidad de profesional de derecho y asesor en los aspectos jurídicos del contrato.

2) La misión de "interviniente" asignada a un banco está fuera de las tareas especiales del negocio bancario y de la reglamentación vigente, resultante de la ley de Bancos y normas dadas por los reglamentos administrativos y del Banco Central.

El artículo 36 del anteproyecto (32 del anteproyecto Michelson) está demostrando que, a juicio de la Comisión, los bancos no están facultados para intervenir en las funciones que les indica el sistema proyectado.

El doctor Miguel Scolni, en carta de 2 de diciembre de 1958, dirigida al doctor Guillermo Michelson, reproducida en el libro de aquél titulado Transmisión de establecimientos comerciales e industriales (Editorial Plus Ultra, reimpresión de la 3ª edición, págs. 305 y sigs.), manifiesta: "Yo dudo mucho que los Bancos puedan llegar a organizarse para atender los mil detalles que surgen en cada transmisión, dentro o fuera de la ley. Y que si tienen capacidad para organizarse pueda interesarles hacerlo a cambio de una magra comisión. Y que, aun así, puede ser conveniente a la economía del país adicionar nuevos gastos al régimen actual y bloquear fondos que, por regla general, hoy se sustituyen por papeles estampados con una serie de firmas que no revisten más solvencia que la promesa de un trabajo "futuro".

El doctor Scolni se pregunta si aceptarán los bancos la "engorrosa gestión" y "las responsabilidades que les crea cada uno de los trámites de las enajenaciones" y, en página anterior hace este inventario de la intervención bancaria:

"Toda la estructura de su anteproyecto gira alrededor de «la institución bancaria que intervendrá en el trámite»(art. 4º), encargada de abrir una cuenta especial para la operación convenida(art. 6º) y que, a partir de entonces, se convierte en la prima donna recibiendo señas y depósitos,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

enterándose de la lista de acreedores y exhibiéndola públicamente(art. 6º), autorizando el texto de los edictos(art. 8º), recibiendo oposiciones(art. 9º), comunicando la lista de oponentes (art. 10), notificando a los acreedores observados (art. 11), emitiendo certificados especiales acerca del monto del "pasivo (arts. 13 y 19), reteniendo en cuenta especial el importe de los créditos observados (art. 14), recibiendo certificados de presentación emanados del Juzgado o Registro de Comercio (art. 19), poniendo a disposición de acreedores y enajenantes fondos depositados y reteniendo los correspondientes a créditos observados y gastos (mismo artículo) y, en una palabra, suplantando con indudable mayor jerarquía y garantías, la labor esforzada, discutida, poco envidiable de nuestros «balanceadores» actuales".

Este panorama de las tareas que se asignarían a los bancos, entes impersonales y organizados para funciones del crédito y el dinero, es muy ilustrativo para pensar que, a semejanza de lo ocurrido con el "protesto bancario - postal" que contó con la oposición de entidades representativas de los bancos y quedó en la ley como letra muerta, ocurra otro tanto con las novedosas funciones que desea asignarles el anteproyecto.

3) Antecedente negativo para la intervención bancaria. Conferencia Nacional de Rosario. Fue celebrada en esa ciudad los días 17 y 18 de mayo de 1956 con la presencia de representantes de la Facultad de Ciencias Económicas de Rosario, Asociación de Abogados de Buenos Aires, Colegio de Abogados de Tucumán, Colegio de Abogados de Santa Fe, Bolsa de Comercio de Rosario, Bolsa de Comercio de Mendoza, Cámara de Acciones, Colegio de Escribanos de Santa Fe (2ª circunscripción). Entre los representantes de las indicadas instituciones e invitados cabe destacar a los doctores Michelson, Fontanarrosa, Caracciolo, Stratta, Scolni, Sanguinetti, Almansi, Sívorì, Villar, Inchausti, Rassol, Rodríguez Pombo; los contadores Gaspar, Araya, Arévalo; los martilleros Suárez Vega, Ortiz de Guinea y los escribanos Sosa Quinteros, Lassaga y García Coni.

Destacamos este antecedente en razón de que en esa conferencia fue discutida y rechazada la intervención de los bancos como depositarios de señas y anticipos (ver texto del debate en Revista Notarial, año 1959, Nº 722, págs. 155 y sigs.).

Resulta importante tener en cuenta las deliberaciones de esta conferencia por el gran prestigio de los juristas que la integraron y también por el hecho de que el notariado, cuya postura adversa a la intervención bancaria es conocida, tuvo allí sólo dos representantes, es decir una minoría que no influyó en los debates ni en las votaciones.

4) El anteproyecto pone a cargo de los bancos las siguientes actuaciones:

Art. 9º: Recibir un ejemplar de la promesa y de la nómina de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

acreedores.

Art.10: Recibir en depósito las sumas de dinero u otros valores que se entreguen como seña.

Art.12: Certificar la existencia del legajo y sellar y firmar los avisos.

Art.14: Notificarse de las oposiciones de acreedores omitidos o incluidos con un monto o calidad distintos al de su crédito.

Art.15: Comunicar a contratantes e intermediarios la lista de oponentes y el monto de sus reclamaciones.

Art.15(implícitamente): Tomar nota de las observaciones formuladas por el enajenante respecto a créditos que considere cuestionables.

Art.16: Notificar a los acreedores observados las objeciones formuladas por el enajenante.

Art.18: Expedir un certificado indicando que se han cumplido los requisitos del art. 16 relativos a la determinación de activo y pasivo.

Art.20: Retener el monto de los créditos observados durante el término del art. 16 y liberarlos luego si no son embargados.

Art.23: Poner a disposición de los acreedores no observados sus respectivos créditos, luego que se le entregue el certificado que el R. P. de C. expedirá cuando se presente a inscripción el contrato.

Art. 27: Desistida o resuelta la enajenación entregar "a quien corresponda" los fondos libres de embargos.

El simple examen de estas actuaciones permite advertir la función documentadora y autenticadora que se confiere a los bancos y que resulte tan extraña a sus tareas específicas.

5)La salida de los bancos de sus tareas específicas volcando buena parte de sus actividades a la propiedad horizontal mediante la intervención en la construcción de inmuebles y la administración de consorcios no ha dado los beneficios que permitió esperar.

Es un hecho público que no necesita documentarse que los precios de las viviendas que construyen, financian o venden los bancos son los más altos de plaza, dentro de su categoría.

6) En cuanto a la administración de consorcios de copropietarios, es también un hecho notorio que la actuación bancaria no provoca satisfacciones, sino más bien quejas. Sin tener estadísticas, nos animamos, empero, afirmar que los consorcios rehuyen a los bancos como administradores, y en cambio, los imponen para la custodia de sus fondos, o sea para la actividad que les es específica en la cual, justo es decirlo, el sistema bancario argentino es excelente así como lo son las instituciones bancarias que lo integran.

V. Análisis del articulado del Anteproyecto

Art. 6º: Es plausible el agregado que faculta a constituir prenda con registro sobre el fondo a favor del enajenante, párrafo que pertenece a la comisión redactora ya que no se encuentra en el anteproyecto

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Michelson. Se incurre, sin embargo, en un error de técnica legislativa ya que debió agregarse al enajenante de fondos de comercio o industria en la nómina de los que pueden gozar de esa protección, en la ley respectiva, tal como se ha hecho en otras disposiciones proyectadas como los arts. 3º, 5º, 14 tercer párrafo y 22 y en el reciente texto de reformas al Código Civil en materia de personas jurídicas, con remisión a la legislación comercial y de capacidad con envío a la legislación laboral. Es de preguntarse si, afectado el fondo con prenda con registro, tendrá esta garantía prioridad sobre los acreedores comunes y anteriores que acepten la transferencia, como pareciera deducirse del art.12 que exige la constancia del propósito de preñar en los avisos previos a la transferencia.

Art. 7º: Contiene una norma aceptable acerca de la competencia territorial del escribano al determinar que deberá ser del lugar de ubicación del establecimiento que se enajena, así como los supuestos de ausencia de escribano dando preferencia al domicilio del enajenante o localidad más próxima, como opciones excluyentes y prelativas. Sin embargo la opción debería ser inversa, es decir, primero la localidad más próxima y en última instancia el domicilio del enajenante. También debe determinarse cuál sería el efecto si se prescinde de observar ese requisito de competencia, así como el caso de establecimientos múltiples, sobre cuyo supuesto sólo se ha proyectado lo relativo a publicidad (art. 12).

Art. 9º: Al expresar que un ejemplar de la promesa se "presentará" al banco o escribano, presupone que éste actuará siempre en el plano de interviniente y no de escribano propiamente dicho, por lo que debería aclararse que se le presentará salvo el caso de ser el escribano el asesor jurídico de las partes e instrumentador.

Art. 10: La suma que se anticipe para gastos debe restringirse al 3% del precio, pero se establece un máximo de \$100. 000 que se considera inconveniente pues tal importe representa el 3% de poco más de \$3. 000. 000 m/n. , precio que excederá en la mayoría de los casos prácticos. Por lo demás las cifras máximas en las leyes de fondo siempre han resultado de un rigor inconveniente. En consecuencia debería dejarse libre de ese tope o remitirse a la reglamentación de la ley.

Art. 12: Aparece en este artículo una referencia a la "existencia del legajo respectivo". Tal referencia hace presuponer que hasta ese instante la actuación del escribano será extraprotocolar. Para comprender la aparición de este "legajo" es útil el art. 6º del proyecto Michelson que expresa:
"Un ejemplar de la promesa de transmisión y dos ejemplares de la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

nómina de acreedores se presentará al banco designado para la formación del legajo correspondiente".

La formación de tal legajo, aun cuando se trate de una cuestión reglamentaria, debería estar consignada en otra disposición del anteproyecto.

La exigencia de que los avisos lleven la firma y sello del escribano debe interpretarse que tales elementos de autenticidad estarán en el original del aviso y se reproducirán en el texto impreso. El uso de firma y sello notariales es propio de la actuación documental del escribano, en los actos que autentica, tales como solicitudes de certificaciones o inscripciones y, esencialmente, en la escritura matriz y testimonio. Con ese concepto el original de los avisos revestirán actuación técnico - notarial típica.

Por último el requisito de publicidad en todos los lugares en que haya diversos establecimientos encarecerá la contratación. Sería aconsejable que la publicación completa, con todos los numerosos requisitos del art. 12 se hiciera en el asiento de la casa matriz y en los demás lugares se publicará noticia abreviada indicando el lugar y medios de publicidad en que se encontrará el texto completo.

En otro aspecto, creemos que la publicidad debiera estar a cargo del Boletín Oficial, exclusivamente, porque es la única útil.

Art. 13: El último párrafo del texto proyectado reproduce casi a la letra el texto del artículo 9º de la ley 12962(decreto 15348/46), por lo que podría hacerse la correspondiente remisión diciendo que "las deudas garantizadas con prenda con registro serán transferibles de conformidad con lo que prescriba la ley de la materia".

Art. 17: La aceptación tácita de los acreedores, consignada por la ley 11867 y que ha funcionado sin inconvenientes, se reemplaza por la necesidad de una aceptación expresa.

Este requisito puede ser un nuevo entorpecimiento para el ya dificultoso contrato de compraventa del fondo de comercio, más aun, al exigirse la autenticación de las firmas de los acreedores aceptantes por escribano, autoridad judicial o banco.

Por último debe propiciarse la modificación de esta parte del art. 17 que debe decir: "La firma de los acreedores aceptantes será autenticada por escribano o certificada por autoridad judicial o banco", ya que la autenticación propia es sólo notarial.

No obstante mantenemos el criterio de que debe propiciarse la conformidad tácita de los acreedores que no hagan oposición en término.

Art. 18: En esta norma se trata ya del contrato definitivo y su inscripción en el Registro Público de Comercio.

Dada la circunstancia de que el anteproyecto ha optado por dejar librada la forma, de instrumento público o privado, a la elección de las partes,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

debe preverse, en un plan de economía de gastos que tanto se esgrime contra el instrumento público, que el acceso al Registro Público de Comercio no se vea agravado por la exigencia del patrocinio letrado, salvo que se planteen problemas contenciosos o de difícil interpretación. La intervención del escribano como documentador debe complementarse con su actuación ante el Registro ya que está suficientemente capacitado para actuar en los problemas de calificación que el registrador pueda interponer. Por lo demás, mediando su responsabilidad solidaria profesional, debe abrírsele, sin restricciones la actuación ante el Registro desde que ese paso final recién lo libera de tales responsabilidades.

Art. 22: Nos parece mejor el texto proyectado por el doctor Michelson que expresa: "El contrato definitivo podrá otorgarse por instrumento público o privado, salvo que en el activo se incluyeren inmuebles u otros derechos reales inmobiliarios, en cuyo caso la forma instrumental será exclusivamente la primera" (art. 18 del anteproyecto del nombrado doctor Michelson).

Art. 25: A través de su texto se advierte la trascendencia del certificado notarial (o bancario) a que alude el art. 18 y que se expide una vez comprobado el cumplimiento de todo el proceso y en especial del art. 17, dentro de los cinco días hábiles bancarios de cerrado dicho procedimiento.

La expedición de dicho certificado pareciera operar la transmisión del fondo, ya que el patrimonio del enajenante pasa a contar en su haber con el saldo impago y no con el bien enajenado.

Se advierte así que el certificado debe ser un acto notarial auténtico y con fecha cierta para que los acreedores, terceros, deban hallarse alcanzados por su expedición. Esa certificación, así, deberá ser o bien protocolar o consignarse en el registro de intervenciones extraprotocolares. Desde que el art. 6º del anteproyecto nos habla de que en la promesa se designa un "escribano de registro" que intervendrá en la operación, debe concluirse que la finalización del proceso ha de plasmarse en un acta protocolar de la que resultará la certificación auténtica que proteja los intereses en juego o en riesgo.

Art. 26: El art. 26 dispone que todo el complejo procedimiento debe quedar terminado en un plazo de 120 días corridos a contar desde la última publicación.

Con referencia a los plazos es de notar que en algunas de las normas proyectadas se expresa la característica "días hábiles bancarios", mientras en otras se dice sólo "días hábiles". Convendría uniformar estas expresiones (arts. 12, 14, 15, 16, 18, 31, 32).

Para considerar si será posible dar término al negocio en el plazo mencionado en el art. 26 hemos tomado el supuesto de comenzar las publicaciones el 1º de agosto de 1968, dando el siguiente resultado:

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Publicaciones del 1º al 7 de agosto; oposiciones, certificaciones, embargo, certificación y otorgamiento del documento definitivo, 98 días corridos, terminando el proceso, así, el 14 de enero de 1969. Esto en el supuesto de que las gestiones se continúen matemáticamente al día subsiguiente de vencer el plazo anterior. Es decir que quedarían 22 días de margen para todas las vicisitudes propias de esta clase de negocios. No se cuenta en este cómputo el plazo de 45 días hábiles(art. 14) con que cuentan las reparticiones tributarias y previsionales para expedir sus certificaciones de deudas o de libre deuda, plazo que se extiende a 62 días corridos y que puede, con diligencia, hacerse superponer a los demás términos del mencionado proceso.

Art. 28: La cláusula de no establecerse deberá ser siempre objeto de limitaciones pues los márgenes de 30 cuadras en las ciudades y sin límites en los pueblos resultarán excesivos. También puede notarse que hay fondos de comercio en la campaña.

La facultad que se acuerda a las partes para dejar sin efecto o limitar la cláusula es suficiente para no abundar en otros comentarios.

Arts. 29 a 33: Por tratarse de normas que aluden a la enajenación en remate y aun cuando resulta al parecer inaplicable la estimación previa del art. 29 si luego se admite lisa y llanamente la enajenación con producido inferior a los créditos con las consecuencias de la posible declaración de quiebra del enajenante, nos abstenemos de comentar esas normas.

Pese a ello debemos dejar anotada nuestra extrañeza porque mientras al escribano se le exige la inmediata apertura de la cuenta bancaria, sin determinarse plazo, se acuerda al martillero la facultad de pagar a los acreedores y un término para depositar.

Art. 34: La responsabilidad solidaria que impone esta norma, por las omisiones o transgresiones a su sistema, alcanza a los bancos como intervinientes, pero ¿a qué funcionario bancario?

La Comisión ha aclarado que por "intervinientes" designa al banco como al escribano, ya que al abogado, contador u otros los designa como "intermediarios" a quienes también alcanza la responsabilidad solidaria.

VI. Conclusiones

1. La intervención notarial da garantía y seguridad a los contratantes y a los terceros en todos los actos sometidos a su competencia.
2. La intervención bancaria dificultará innecesariamente esas transmisiones y es ajena a la actividad específica, tradicional y legal de los bancos.
3. A lo sumo, dicha intervención debiera circunscribirse a la custodia de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

los fondos, pero nunca a la faz documental.