

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

XIII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

ACTOS Y DESPACHOS DE COMISIONES

Durante los días 24 a 26 de setiembre del corriente año celebróse en la ciudad de Santa Fe, asiento del Colegio de Escribanos, 1ª Circunscripción de la provincia del mismo nombre, la XIII Jornada Notarial Argentina, que congregó a selectas delegaciones de las entidades notariales del país.

Detallamos a continuación, de modo sucinto, los diversos actos realizados con tal motivo y al final transcribimos los despachos aprobados por las respectivas comisiones formadas para el estudio del amplio temario objeto de la convocatoria.

El Colegio organizador con la experiencia aquilatada a través de anteriores jornadas, unida a la inteligencia y esfuerzo de sus miembros, logró que todos los actos alcanzaran singular lucidez.

Inauguración del nuevo edificio del Colegio

Se iniciaron los actos con la inauguración del nuevo edificio del Colegio, ceremonia que tuvo lugar en su sede, el jueves 24 a las 11 y 30.

El arzobispo de Santa Fe, monseñor Vicente Zaspé, procedió a bendecir las nuevas instalaciones.

Seguidamente se ejecutó el Himno Nacional que fue coreado por la numerosa concurrencia.

Para dejar inaugurada la obra habló el presidente de la entidad, escribano Raúl Fosco, quien pronunció la alocución que se transcribe a continuación.

Palabras del escribano Raúl Fosco

Señoras, señores:

Muchas gracias por estar aquí. Muchas gracias por compartir con nosotros - los escribanos de la primera circunscripción - este grato momento.

Es que la vieja casona donde nació nuestro Colegio, como fruto de la infatigable labor de un grupo de prestigiosos y queridos colegas, se ha transformado en este edificio que hoy inauguramos con legítimo orgullo.

Sin lujos, pero con amplitud y comodidad, esta sede queda desde hoy a disposición del quehacer profesional de los escribanos, a disposición de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

sus inquietudes culturales y de su siempre refirmado propósito de perfeccionamiento jurídico. Para eso cuenta con dependencias aptas para la atención de las diligencias del trabajo diario, una nutrida biblioteca especializada y un amplio salón de actos, así como las nuevas aulas de la Universidad Notarial Argentina, que tanto apreciamos.

Y también, señoras y señores, aspiramos a que el Colegio y sus flamantes ámbitos, adquieran pronto la calidez acogedora que deriva de la presencia humana. Deseamos que toda la familia notarial la considere como propia. Para ello hemos procurado dotarla de tal forma que resulte grata la estancia de todos aquí.

La feliz circunstancia de contar entre nosotros a colegas de todo el país, de Uruguay y Paraguay, nos posibilita el placer de ofrecerla con la mayor amplitud y generosidad fraterna.

Quiero rendir mi homenaje a los escribanos que posibilitaron - con tesonera acción gremial y acrisolado espíritu de cuerpo - la creación del Colegio, hito inicial de lo que hoy celebramos. Asimismo quiero expresar mi agradecimiento por la permanente dedicación de los distinguidos colegas que integran el Consejo Directivo, el apoyo de todos los señores colegiados y la colaboración del personal administrativo.

El aporte realizado por cada uno tiene valor inestimable. Pero, con todo, permítaseme que mencione - en forma especial - los nombres de la consejera señora Noemí Taverna de López, consejero Eudoro Rosas Funes, escribano Juan Carlos Rivarola, consejero Ignacio J. Alberdi y del asesor letrado, doctor Miguel Alberto, que integraron la Comisión de Edificio.

También llegue nuestro agradecimiento al señor presidente y los miembros del Consejo Directivo de la Segunda Circunscripción, por la criteriosa atención que siempre prestaron a nuestras inquietudes.

Al inaugurar este edificio, hago votos por el éxito de la décimotercera Jornada Notarial Argentina, cuyos frutos han de ser sin duda calificados, atendiendo a la jerarquía de los delegados que la integrarán.

Quedáis en vuestra casa.

Inauguración de la XIII Jornada Notarial Argentina

Al iniciarse la XIII Jornada Notarial Argentina, pronunció un discurso el escribano Agustín Caputi, presidente del Consejo Superior del Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe, quien dio la bienvenida a los congresales.

Las palabras oficiales de inauguración estuvieron a cargo del presidente del Consejo Federal del Notariado Argentino, escribano Antonio J. Llach.

Discurso del escribano Agustín Caputi

(Presidente del Consejo Superior del Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe)

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Desde aquella Primera Jornada Notarial Argentina, celebrada en 1944 en la ciudad de Córdoba, el notariado se reúne hoy por décimotercera vez, ya no con preocupaciones de tipo práctico, sino con una inquietud de superación científica, con una voluntad de trabajo, con un ánimo predispuesto al conocimiento del derecho para ampliarlo y volcarlo al ejercicio de nuestra noble profesión, la magistratura notarial, la magistratura de la paz. Así lo demuestra el extenso temario a tratar y los numerosos trabajos presentados.

En cada Jornada van quedando los resultados fecundos que germinan y fructifican en iniciativas positivas sustentando el derecho notarial que comprende el conjunto de doctrinas o normas jurídicas que regulan la organización de la función notarial y la teoría formal del instrumento público.

Estas jornadas están dedicadas, por resolución del Consejo Federal del Notariado Argentino, al Primer Congreso Nacional del Notariado Argentino, celebrada en 1917 en la Capital Federal por iniciativa del Colegio de Escribanos de la ciudad de Rosario.

Al dedicar estas Jornadas al Primer Congreso Nacional del Notariado Argentino, rendimos homenaje a todos los escribanos que participaron, de una u otra forma, en él y que tuvieron una visión clara de lo que debía ser el notariado de la República, colocando la piedra fundamental de la unión del notariado, como lo dijera el escribano Moisés García en la sesión de clausura: "La confraternidad notarial argentina, nació el 8 de julio de 1917, en víspera de celebrar la Patria su más glorioso día también, y desde esa fecha memorable para nosotros, han desaparecido las rivalidades que parecían existir entre profesionales de una misma ciencia".

Con el correr del tiempo hemos llegado a lo que preveía el presidente del Colegio de Escribanos de la Capital Federal y presidente del Congreso, escribano don Ricardo M. Wright, cuando dijera: "Existe en el notariado de la República toda una voluntad, una perseverancia y un amor al estudio tales que me hacen decir: Un esfuerzo más y tocamos la meta, un esfuerzo más y el escribano argentino se confunde con el notario francés y con el notario español, conocedores profundos de los hombres y de las leyes".

El notario argentino ha demostrado su capacidad jurídica en el ámbito nacional y también en el internacional, siendo ejemplo no sólo por su capacidad sino también por su organización, y hoy podemos decir con orgullo, sin pedantería, que hemos pasado la meta que preveía el escribano Wright, pues estamos confundidos con todo el notariado del mundo latino.

Señores congresales: En mi carácter de presidente del Consejo Superior del Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe, os reitero la bienvenida x esta casa que es la vuestra, seguro del éxito de nuestras deliberaciones en esta XIII Jornada Notarial, que el señor presidente del Consejo Federal del Notariado Argentino ha de declarar inaugurada.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Palabras del escribano Antonio J. Liach

(Presidente del Consejo Federal del Notariado Argentino)

No hay duda alguna de que el protocolo señalaba en este caso el haber escrito; por eso pido disculpas. Pero en este día jubiloso para todo el notariado de la República, hemos preferido dar licencia a nuestros corazones para que ellos expresen lo que sienten en este momento. Me cabe a mí, con todo orgullo, como presidente del Consejo Federal del Notariado Argentino, hablar en esta ocasión para expresar todo nuestro alborozo.

Hace muy pocos días el señor Ministro de Justicia de la Nación, en nota dirigida a una entidad universitaria, hablaba de la relevancia de la vieja y prestigiosa institución de los escribanos.

Realmente nos hemos sentido conmovidos porque en esas generosas palabras que evidencian un sentido de estricta justicia, él se refería al Colegio de Escribanos de la Capital Federal; pero yo puedo extender esos conceptos a las viejas y prestigiosas instituciones notariales de toda la República.

Echando una mirada retrospectiva, esas palabras nos permiten llegar al convencimiento de lo recibido a través de la acción de todos nuestros antecesores: vocación, trabajo y honradez. Y esa es la fórmula que ha permitido mostrarse hoy al notariado de toda la República pujante y vigoroso, alcanzando metas que, con toda seguridad, aquellos viejos soñadores no previeron.

A través de los sistemas de previsión que son modelo, y de asistencia médico quirúrgica, de los préstamos para adquisición de vivienda propia y de oficina, el notariado de toda la República está mostrando a las autoridades del país y a la Nación, cómo se pueden conducir instituciones de esta naturaleza cuando se pone tanto cariño y tanta vocación para el trabajo.

Mi querido presidente del Colegio de la Primera Circunscripción de Santa Fe, estimados consejeros: ustedes se sienten profundamente felices. Han sido visionarios como aquellos precursores que usted, señor presidente, mencionó, cuando adquirieron esta casa. Y realmente ha llegado el justo momento para que ustedes puedan sentir esta inmensa satisfacción de mostrar al resto del notariado y a los ilustres visitantes que nos acompañan qué es lo que ha hecho esta institución.

Como autoridades del Consejo Federal nos sentimos profundamente satisfechos de ver cómo se avanza a través de los Colegios de la República con obras de esta naturaleza: la construcción del hogar propio.

Las autoridades de la Jornada

En horas de la tarde, durante la reunión constitutiva, fueron elegidas las autoridades de la XIII Jornada. Por unanimidad fue consagrada la siguiente mesa directiva:

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Presidente: Escribano Agustín Caputi (presidente del Consejo Superior de la provincia).

Vicepresidente 1º: Escribano Raúl Fosco (la Circunscripción).

Vicepresidente 2º: Escribano Jorge D. Neubert. (Entre Ríos).

Secretario 1º: Escribano Raúl Damiani. (Santa Fe).

Secretario 2º: Escribano Miguel A. Alterach. (Misiones).

Inmediatamente se constituyeron y comenzaron su tarea las siete comisiones que tuvieron a su cargo el estudio de los temas propuestos para la Jornada. Corresponde destacar muy especialmente la presencia femenina en esta Jornada. Alrededor de ciento cincuenta miembros de la reunión pertenecían al sexo femenino. Esta presencia de la mujer, que universaliza la profesión, hizo más grato el intercambio de ideas en las comisiones.

El total de escribanos que participaron ascendió a cuatrocientos treinta y ocho, a los que debe agregarse la asistencia de ciento sesenta y cuatro acompañantes.

Trabajos presentados

La lista que se inserta seguidamente de los trabajos individuales y colectivos presentados a la Jornada es un índice de la jerarquía intelectual que la distinguió:

Tema I

"Adquisición de inmuebles con entrega de unidades de contraprestación", por Juan A. Gardey, Julio E. Martínez Perri y otros. (Capital Federal).

"Adquisición de inmuebles con entrega de las unidades en pago o contraprestación", por Hugo Oscar Apat, Oscar Eduardo Hoffman y otros. (Buenos Aires. Delegación San Isidro).

"Propiedad horizontal, adquisición de inmuebles con entrega de unidades en pago o contraprestación", por Ethel B. Olaechea y Ana M. Strazzolini. (Buenos Aires).

"Cobertura del riesgo en la prehorizontalidad", por Raúl R. García Coni. (Buenos Aires).

"Garantías jurídicas registrales para el comprador de departamentos", por Wolfran Lüthy. (Buenos Aires).

"La prehorizontalidad", por Carlos María Suares. (Buenos Aires).

Tema II

"Actos jurídicos presupuestos necesarios para caracterizar al adquirente de buena fe a que se refiere el artículo 1051 del Código Civil", por Carlos A. Novellino. (Capital Federal).

"Caracterización de la buena fe requerida por el artículo 1051 del Código Civil", por Hada E. Carballal, Jaime Giralt Font y otros. (Capital Federal).

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

"El artículo 1051 del Código Civil", por Josefina Esther Miliano de Pampín y Silvia Cristina Rafaelli (Buenos Aires).

"Buena fe y título oneroso", por Susana B. García Vega, Graciela S. Serantes y otros. (Buenos Aires).

"La buena fe y el artículo 1051", por Horacio Ezequiel Cano. (Buenos Aires. Delegación San Martín).

"Actos jurídicos presupuestos necesarios para caracterizar al adquirente de buena fe a que se refiere el artículo 1051 del Código Civil", por Miguel Norberto Falbo. (Buenos Aires).

"Actos Jurídicos presupuestos necesarios para caracterizar al adquirente de buena fe a que se refiere el artículo 1051 del Código Civil", por Cledy Bertazzoni. (Buenos Aires).

"Sociedades irregulares y de hecho", por L. Beatriz González Victorica y María Cristina Campoy. (Capital Federal).

"Sociedades comerciales en formación y de hecho - su régimen jurídico -, contratación inmobiliaria por o para las mismas", por Alberto Aramouni, Jorge Areco, Graciela Lucía Castelli y otros. (Buenos Aires).

"Sociedades comerciales en formación o de hecho - su régimen jurídico -, contratación inmobiliaria por o para las mismas", por María Rosa Tambari, Margarita Adela Pipino y otros. (Buenos Aires. Delegación Morón).

"Actos jurídicos, presupuestos necesarios para caracterizar al adquirente de buena fe a que se refiere el artículo 1051 del Código Civil", por Ventura Bergallo. (Santa Fe).

Tema III

"Las sociedades comerciales en formación (irregulares) y las sociedades de hecho en derecho internacional privado", por Alicia Perogini de Paz y Geuse. (Buenos Aires).

"Contratación inmobiliaria por o para las sociedades anónimas en formación", por Alberto Ramos Mexía. (Santa Fe).

Tema IV

"Documento notarial extraprotocolar. Requisitos para su validez. Sus efectos legales", por Eduardo Víctor Cursack, Hernán Raúl Di Bernardo y Alberto Oscar Dumont. (Santa Fe).

"Documentos extraprotocolares. Comunicación y ponencia", por Juan Agustín Rivas, Roberto José Rodríguez y otros (Buenos Aires).

"Documento notarial extraprotocolar. Requisitos para su validez. Sus efectos legales, exposición de motivos y proyectos de resolución", por María Cristina A. de Doldán, María Julia Demarco y otros. (Capital Federal).

"Documentos extraprotocolares. Requisitos para su validez. Efectos legales". (Colaboración del Colegio de Escribanos de Entre Ríos).

"Documentos notariales extraprotocolares. Requisitos para su validez.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Sus efectos legales", por Federico Andreini. (Córdoba).

Tema V

"El boleto de compraventa: un extraño en el ámbito registral", por Antonio Atápoli. (Santa Fe).

"Boleto y escritura, ley 17711", por Carlos N. Gattari. (Buenos Aires).

"Boleto de compraventa - su régimen jurídico -, artículos 1185 bis y 2355 último apartado del Código Civil", por Ana María Colo. (Capital Federal).

"Reflexiones sobre terminología utilizada en boletos de compraventa", por Telma Lockhart de Gey. (Buenos Aires).

Tema VI

"Sociedad conyugal. Facultades de los cónyuges divorciados mediante sentencia anterior a la ley 17711 sin separación de bienes", por Norberto E. Cacciari, Agustín O. Braschi y otros. (Capital Federal).

"Sociedad conyugal", por Carlos N. Gattari. (Buenos Aires).

"Facultad de disposición de los cónyuges divorciados mediante sentencia anterior a la ley 17711 sin separación de bienes", por Ior J. Bausso Lépori, Alicia M. Ramírez Albizzati, María Elena J. Rigiardi, Beatriz A. Roth y María Josefa Virasoro. (Santa Fe).

"Sociedad conyugal. Facultades de disposiciones de los cónyuges divorciados mediante sentencia anterior a la ley 17711 sin separación de bienes", por Delegación de Morón. (Buenos Aires).

"Sociedad conyugal. Facultades de disposiciones conyugales mediante sentencia anterior a la ley 17711 sin separación de bienes", por Francisco R. Licciardi, Olga Herrendorf de Baccetti y otros. (Buenos Aires. Delegación San Isidro).

"Sociedad conyugal", por Mario Copes. (Buenos Aires).

"Sociedad conyugal", por Martha Farini. (Buenos Aires).

"Sociedad conyugal. Facultades de disposición de los cónyuges divorciados mediante sentencia anterior a la ley 17711 sin separación de bienes", por María Arcani, Obdulio R. Depauli, Susana Fernández Retorna, María Delia Mansilla y Martha Beatriz Recchia. (Santa Fe).

"La sociedad conyugal", por Susana Beatriz Ríos. (Buenos Aires).

"Sociedad conyugal. Facultades de disposiciones de los cónyuges divorciados mediante sentencia anterior a la ley 17711 sin separación de bienes", por Oscar Anibal Pandolfi. (Buenos Aires).

"Sociedad conyugal. Facultades de disposición de los cónyuges divorciados mediante sentencia anterior a la ley 17711 sin separación de bienes", por José Mariano Bartolomé, Lidia E. Belmes y otros. (Buenos Aires).

Tema VII

"El establecimiento y la deformación de contratos a consecuencia de la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

ley fiscal y su influencia sobre la actividad notarial", por Jaime M. Ferrari, Álvaro Gutiérrez Zaldívar y otros. (Capital Federal).

"El escribano y la deformación de contratos a consecuencia de la ley fiscal y su influencia sobre la actividad notarial", por Oscar Eduardo Hoffman. (Buenos Aires).

"Influencia de la ley fiscal en los contratos", por Hugo Villanustre Nano. (Santa Fe).

"El establecimiento y la deformación de contratos a consecuencia de la ley fiscal y su influencia - sobre la actividad notarial", por Graciela Fischer, María E. Jara de Villañe y Noemí Sukerman. (Santa Fe).

"El establecimiento y la deformación de contratos a consecuencia de la ley fiscal y su influencia sobre la actividad notarial", por Mario Copes, Luis Félix Crespi, Carmen Silvia Magri y otros. (Buenos Aires).

"La incidencia de la ley fiscal en la modificación de las voluntades particulares", por Ema Beatriz Ferrari, Enriqueta Calvi, Sara Zulema Juliano, Mercedes Beatriz Costa Mendoza, Martha Osti y Alberto F. Juliano. (Buenos Aires).

Dos apreciados mensajes

Se recibieron dos apreciados mensajes de salutación y adhesión: uno de Italia, procedente de Roma, y remitido por el Consejo Nacional del Notariado Italiano, que dice:

En ocasión de la XIII Jornada Notarial Argentina expresamos a usted y a todos los colegas argentinos, el caluroso sentimiento fraterno y el saludo inaugural de los notarios italianos. El temario científico que integra el programa, manifiesta la legítima aspiración del notariado de refirmar su insustituible contribución al estudio de la problemática del derecho moderno en plena evolución, así como testimonia la luminosa vitalidad del notariado argentino. Cordiales saludos.

Y el otro, de Corrientes, enviado por el Colegio de Escribanos de esa provincia que expresa:

Al histórico colegio arcano de virtudes y honrosas tradiciones, orgullo del notariado argentino, albricias en el gran día de la inauguración de la nueva sede. Con los mejores augurios de continuidad en su pujante y fecunda acción de inmensa proyección jurídica y moral. Cordialmente, Colegio de Escribanos de Corrientes.

Homenaje al escribano Paz Carreras

A la hora 10 del día sábado 26 se inició el plenario con la representación de 16 Colegios de Escribanos del país y más de cuatrocientos asistentes. Presidió la sesión el escribano Agustín Caputi, quien solicitó autorización a los congresales para alterar el orden de exposición de las distintas comisiones.

Antes de comenzar a considerarse los temas del plenario el presidente,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

escribano Caputi, pidió a los congresales un minuto de silencio como homenaje a la memoria del escribano Paz Carreras, de Entre Ríos, fallecido hacía pocos días y que tan brillante actuación tuviera con motivo de la celebración del 25º aniversario del Colegio de esa provincia, tomo lo informamos en el N° 710 de esta revista (págs. 433 a 448).

Plenario de clausura

A la hora 19 y 30 del mismo día, finalizados ya los informes de los relatores de las siete comisiones de estudio, dio comienzo el plenario de clausura.

El escribano Jorge A. Bollini, en nombre del Instituto Argentino de Cultura Notarial, hizo entrega al Colegio de Escribanos de Santa Fe 1ª Circunscripción, del primer ejemplar del Digesto de leyes notariales compiladas por dicho organismo.

Acto seguido el escribano Fosco hizo uso de la palabra para despedir los congresales.

Palabras de despedida del escribano Fosco

He sido designado para pronunciar las palabras de despedida. No cumpliré el mandato.

Antes, es menester que os agradezca el trabajo de estos tres días.

La disciplina científica con que se desarrolló la tarea de las Comisiones de Estudio al discutir los trabajos presentados y el valor intrínseco de los despachos y las recomendaciones nos obligan a formular este reconocimiento especial.

Mediante vuestro aporte y vuestra responsabilidad, esta XIII Jornada Notarial Argentina ha sido - cuantitativa y cualitativamente - un éxito. El elevado número de colegas que nos honran con su presencia, nos ha halagado y ojalá su estancia esté resultando grata.

Pero lo que colma nuestra satisfacción como organizadores de la Jornada es la calidad de los trabajos referidos al temario. Constituyen un valedero aporte al estudio de la problemática del derecho y una expresión de la inquietud vital de nuestro notariado.

Por todo, señoras y señores, muchas gracias. El trabajo realizado en Santa Fe constituirá, desde ahora, valiosa información para los colegas que no pudieron llegar hasta aquí y para todos los estudiosos del derecho. Ese es el verdadero y positivo resultado de esta XIII Jornada.

Antes de daros el largo y cordial abrazo, quiero agradecer públicamente los generosos regalos que nos han entregado el presidente del Consejo Federal y los titulares de los Colegios de Capital Federal, Provincia de Buenos Aires La Rioja, Chaco, Corrientes, Entre Ríos y de Rosario. Tendrán ubicación de privilegio en nuestra sede, como ya tienen todos ustedes un lugar en nuestro corazón.

Y ahora si: hasta pronto. Hemos querido que el paso por nuestro túnel

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

subfluvial sea el último acto que cumpláis aquí. Y así lo quisimos porque el túnel es símbolo de integración y unión. Tal es nuestra aspiración para el país.

Nada mas.

Una nota simpática

Estuvo a cargo del representante del Colegio de Escribanos de La Rioja, escribano Eduardo Caballero, en un improvisado discurso:

"Aparentemente, dijo, mis palabras no están acordes con el objeto de la reunión; digo aparentemente porque su nivel no es sólo escuchar brillantes exposiciones de colegas, algunos, maestros del derecho notarial argentino, y cotejar enjundiosos trabajos, lo que evidencia la gran reserva con que cuenta el notariado argentino; venimos también a fortificar lazos de amistad y hermandad, y hechos como el que voy a anunciar dan la pauta de la unidad de la familia notarial: El Colegio de Escribanos de la Capital Federal ha accedido al pedido de nuestro Colegio, facilitándole un préstamo para la construcción del edificio".

Luego agradeció el gesto y manifestó: "Hechos como éstos refirman la unidad, por eso lo hago público ante la asamblea".

Cena de camaradería

Como magnífico broche de oro a los actos que se sucedieron durante la realización de la Jornada, los salones del Colegio de Escribanos de Santa Fe, 1ª Circunscripción, en la noche del día sábado 26, se vistieron de fiesta para la gran cena de camaradería programada. Maravillosos centros de mesa de multicolores rosas y claveles palidecían ante la elegancia de las damas presentes, que lucieron muy bellas.

La reunión transcurrió en un ambiente cordial, animado y de fina sociabilidad. Se comentaron los acontecimientos de los tres días de febril actividad, matizada con pequeñas reuniones sociales que tuvieron en esta cena un brillante final: la unión cada vez más afianzada de los colegios del país.

Nuestro reconocimiento

Para ofrecer la información contenida en esta nota, hemos contado con el apoyo inestimable del presidente del Colegio organizador, escribano Fosco, quien gentilmente facilitó nuestra labor.

Además, utilizamos gran parte del material correspondiente al Boletín Informativo de la Jornada para vertir algunas expresiones, reproducir el texto de los discursos y relatar los principales hechos que dieron señalados perfiles de lucimiento a la Jornada.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Al expresar nuestras felicitaciones a todos los que trabajaron por el éxito inolvidable de la XIII Jornada Notarial Argentina, cumplimos con el deber de testimoniar a la vez el agradecimiento que domina nuestro espíritu por las exquisitas atenciones recibidas y la preocupación puesta al servicio de nuestra tarea informativa.

DESPACHOS DE COMISIONES

Tema I Adquisición de inmuebles con entrega de unidades en pago o contraprestación. (comisión I)(*)(1137)

PONENCIA

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

I - NATURALEZA JURÍDICA

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

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

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

II - CONFIGURACIÓN

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

III - GARANTÍAS

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

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

IV - BONDAD DE TÍTULOS

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

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

V - RECOMENDACIÓN

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

a) La vinculación o afectación del inmueble al régimen de la propiedad horizontal (edificio no construido o en construcción) como medida previa a la contratación.

b) Implantación del derecho de superficie.

c) Creación de la sociedad inmobiliaria como una de las posibles etapas anteriores a la adjudicación de las unidades.

d) Aumento de las indemnizaciones y de las penas en los casos de delitos contra la economía popular.

Además, formula el siguiente

PROYECTO DE DECLARACIÓN

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

Tema II Actos jurídicos. Presupuestos necesarios para caracterizar al adquirente de buena fe a que se refiere el artículo 1051 del Código Civil (Comisión 2ª)(*) (1138)

DESPACHO EN COMÚN

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

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

DESPACHO N° 1 SIN MAYORÍA

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

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

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

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

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

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

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

DESPACHO N° 2 SIN MAYORÍA

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

I - La buena fe requerida para lograr la protección que brinda el artículo 1051 del Código Civil al tercer adquirente a título oneroso, después de la reforma introducida por la ley 17711, consiste en la íntima convicción del sujeto de actuar conforme a derecho, unida a la diligencia que, razonablemente, deba poner para la celebración del negocio jurídico.

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

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

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

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

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

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

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

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

Tema III Sociedades comerciales en formación o de hecho. Su régimen jurídico. Contratación inmobiliaria por y para la misma. (Comisión 3ª)(*) (1139)

PONENCIA DE LA MAYORIA

CONSIDERANDO:

- a) Que las sociedades irregulares las sociedades de hecho tienen personalidad propia, como personas de existencia ideal, como lo ha reconocido la Jurisprudencia en diversos fallos, como así también la mayor parte de la doctrina;
- b) Que esa personalidad es de carácter precario, no asimilable totalmente a la de sociedades regulares, ya que su existencia futura es incierta por hallarse sujetas permanentemente a una acción de rescisión que puede ejercer cualquiera de los socios en cualquier momento;
- c) Que las razones que han llevado al reconocimiento de personalidad jurídica propia a esas sociedades no regularmente constituidas, obedecen fundamentalmente a preservar la buena fe de terceros como

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

así también el crédito comercial, y a proteger al mismo tiempo intereses legítimos, originados en situaciones repetidas frecuentemente en la realidad jurídica;

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

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

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

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

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

LA XIII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

DECLARA:

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

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

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

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

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

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

6º) Que sin perjuicio de ello, debe propenderse a que, mediante medidas adecuadas, se abrevien los plazos de tramitación de las sociedades en su período constitutivo, particularmente las sociedades anónimas y las de responsabilidad limitada, a fin de que, poniendo la diligencia debida, puedan comenzar a realizar su objeto sin necesidad de incurrir en irregularidades por la excesiva duración de ese período.

PONENCIA DE LA MINORÍA

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

4º) Que puede ser declarada en quiebra (art. 55, ley 11719).

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

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

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

8º) Que el Código de Comercio no discrimina entre los distintos tipos de irregularidad sometiendo a todos al mismo régimen, ya se trate de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

sociedades originarias o sobrevinientemente irregulares (arts. 288, 296, 324, 424 del Cód. de Com. y 6° de la ley 11645).

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

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

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

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

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

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

a) Porque le otorga mayor fluidez

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

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

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

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

f) Como manifestamos el socio es solidaria e ilimitadamente responsable por los actos sociales (arts 294 y 324 del Cód. de Com. y 6° de la ley 11645). El condómimo sólo responde en proporción a su parte por las obligaciones de la comunidad y el artículo 2701 del Cód. Civil establece que al condómimo que administra se le aplican los principios del mandato y no los del socio administrador.

POR TODO ELLO RESUELVE:

1°) Las sociedades irregulares (originaria, sobreviniente, de hecho o en

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

formación) tienen personalidad y por ello capacidad para la contratación inmobiliaria en las situaciones enunciadas en el exordio.

2º) Esa posibilidad de contratación se propugna por:

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

Esta Comisión .
RECOMIENDA:

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

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

- a) Que en virtud de que la teoría de las nulidades o bien las consecuencias de los vicios provenientes de los actos jurídicos de carácter civil, no son aplicables al artículo 296 del Cód. de Comercio, cuando dice que "será nula para lo futuro".
- b) Que las sociedades a que se refiere el artículo 296 del Cód. de Comercio (que no le han hecho constar por escrito, o no inscriptos o constituidos con vicios que no afectan al orden público) indica que la palabra "nulidad" está empleada en el sentido de "rescisión" y sería simplemente irregulares sujetos a la acción de rescisión por parte de cualquier socio y en cualquier tiempo, pero subsanables en todos los casos señalados sino se plantearan la acción de rescisión.
- c) Que no es de aplicación en esta materia lo establecido en el artículo 1050 del Cód. Civil que prescribe que "la nulidad pronunciada por los jueces vuelve las cosas al mismo o igual estado en que se hallaban antes del acto anulado".
- d) Que la sociedad en todos los casos es irregular y no nula y consecuencia de ello es el carácter esencialmente subsanable, confirmable de los, vicios formales de constitución de una sociedad comercial.
- e) Que con respecto a las sociedades irregulares las consecuencias del artículo 296 son sólo para el futuro.
- f) Que en virtud de lo expuesto analizaremos los títulos de propiedades:
 - a) Emanados de las sociedades en comandita por acciones mal constituidas;
 - b) De la transmisión de los inmuebles de dichas sociedades;
 - c) De la situación de los títulos de sociedades en comandita por acciones declaradas por error insanablemente nulas.

LA XIII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

DECLARA:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

La escritura pública y la constitución de sociedades

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

"Que, en la escala de los valores jurídicos formales, en lo que se refiere a documentos realizados mediante procesos voluntarios, la escritura pública notarial está en el límite superior, por las siguientes razones, que se puntualizan como principales.

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

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

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

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

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

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

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

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

Consecuente con estos razonamientos, la Comisión III. en el plano de la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

realidad jurídica, práctica y concreta, entiende:

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

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

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

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

Tema IV Documento notarial extraprotocolar. Requisitos para su validez. Sus efectos legales. (Comisión 4ª)(*)(1140)

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

PONENCIA

**LA XIII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA
DECLARA:**

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

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

RECOMIENDA

1 - Las formalidades de los documentos extraprotocolares reguladas mediante una ley de carácter nacional o por leyes nuevas o modificatorias que sancionen las legislaturas locales, deben ajustarse a las siguientes Pautas: a) Suprimir de esa categoría las actas, salvo aquellas que requieran facción extraprotocolar por establecerlo expresamente leyes nacionales. Por consiguiente sólo podrán extenderse fuera del protocolo estas últimas y los certificados.

b) El notario debe limitarse a aseverar la existencia material de los hechos cumplidos por él o que pasaren en su presencia, sin perjuicio de integrar el contenido del documento con los juicios de notoriedad

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

referidos al tiempo y lugar y a la fe de conocimiento, indispensables para su eficacia. Las calificaciones que no reúnan esos caracteres, harán fe en tanto no se declare probado lo contrario.

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

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

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

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

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

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

CONSIDERA

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

Tema V Boleto de compraventa. Su régimen jurídico: artículos 1185 bis y 2355 último apartado del Código Civil (Comisión 5ª)(*) (1141)

LA XIII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA
DECLARA:

Primero: Respecto del artículo 1185 bis:

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

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

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

instrumento privado;

b) Todos los contratos de enajenación de inmuebles de carácter oneroso que habiendo sido hecho por escritura pública no se hubieren inscripto en el Registro de la Propiedad inmueble dentro del plazo que establece el artículo 5° de la ley 17801;

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

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

a) Contra otros acreedores aunque sus créditos sean posteriores al contrato de enajenación si no se ha decretado el concurso, o quiebra del deudor enajenante;

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

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

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

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

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

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

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

Segundo: Respecto del artículo 2355, última parte:

1°) Que debe propiciarse que en una próxima reforma se restituya a la norma su redacción primitiva y se modifique el artículo 2356 en los siguientes términos: "La posesión puede ser de buena o mala fe. La

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

posesión es de buena fe cuando el poseedor por ignorancia o error de hecho se persuadiere de su legitimidad. También será de buena fe cuando se adquiriera en cumplimiento de la obligación emergente de un contrato de enajenación de inmuebles de carácter oneroso que debiendo ser hecho por escritura pública se haya formalizado por instrumento privado ó que habiendo sido hecho por instrumento público no se hubiesen cumplido otros requisitos legales a los efectos de la mutación del dominio.

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

- a) Cuando es el ejercicio de un derecho real constituido de conformidad a las disposiciones del Código Civil;
- b) Cuando sin ser lo anterior, se adquiriera de buena fe mediando boleto de compraventa u otro contrato de enajenación de inmuebles de carácter oneroso.

Tema VI Sociedad conyugal . Facultades de disposición de los cónyuges divorciados mediante sentencia anterior a la ley 17711, sin separación de bienes(Comisión 6ª)(1142)

CONSIDERANDO QUE:

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

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

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

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

5º) Los actos de disposición de bienes inmuebles, derechos y muebles registrables, adquiridos durante la existencia de la sociedad conyugal con prescindencia de la participación que a cada uno de los cónyuges le pudiese corresponder en ellos, se encuentran sujetos a la limitación impuesta por el artículo 1277 del Código Civil, ya que la caracterización de los bienes como propios o gananciales, depende exclusivamente de la ley, y conforme a ella, pertenecen a la sociedad conyugal como

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

gananciales, los existentes a la disolución, si no se prueba que pertenecían a alguno de los cónyuges cuando se celebró el matrimonio o que los adquirió después por herencia, legado o donación (artículo 1271 Cód. Civil).

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

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

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

DECLARA

I. - Los cónyuges divorciados mediante sentencia anterior a la vigencia de la ley 17711, sin separación de bienes, no podrán celebrar los actos previstos en el artículo 1277 del Código Civil, sin el asentimiento o la autorización judicial supletoria que éste exige.

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

DESPACHO DE LA PRIMERA MINORÍA

CONSIDERANDO QUE:

La ley 17711 configura un caso típico de normas de aplicación inmediata, por el juego de las disposiciones de los artículos 3º, 1306 y 4046 del Código Civil,

SE DECLARA:

1º) Las sociedades conyugales con sentencia de divorcio anterior al 1º de julio de 1968, sin separación de bienes, a partir de esa fecha quedaron disueltas ipso - jure por imperio de las disposiciones contenidas en la ley 17711.

2º) Empero, esta disolución no tiene efectos retroactivos, por lo que los bienes adquiridos por alguno de los cónyuges con posterioridad a su sentencia de divorcio sin separación de bienes y antes del 1º de julio de 1968 deberán regirse respecto a su calidad de propios o gananciales, conforme al antiguo ordenamiento jurídico.

Por ello, para este caso se recomienda a los señores notarios exigir el consentimiento del cónyuge no titular para la disposición de los bienes pertinentes.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

DESPACHO DE LA SEGUNDA MINORÍA FUNDAMENTOS:

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

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

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

Por lo expuesto proponemos:

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

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

Tema VII La deformación del contrato a consecuencia de la ley fiscal y su influencia sobre la actividad notarial (Comisión 7ª)(*)(1143)

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

Esta Comisión ha estudiado y debatido el tema sometido a su consideración en la siguiente forma: En primer término, las causas y la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

evidencia del fenómeno. En segundo lugar, la posición del notario frente a él y por último las soluciones a esta situación, sometiendo al plenario el siguiente dictamen:

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

- a) Económicas: Entre las que puede destacarse como una de las principales la elevada presión tributaria.
- b) Político - técnicas: Entre las que se citan como ejemplo la disconformidad con el gasto o inversión fiscal de lo recaudado.
- c) Jurídicas: A las que puede encabezar un inadecuado y confuso sistema legal que favorece el clima elusivo.
- d) Psicológicas: Tales como la sensación de injusticia originada por la relativa impunidad de que a veces gozan los grandes evasores.
- e) Accidentales: Como las crisis, siniestros, etc., no compensados por una rápida y saneadora degravación.

II. - Es un fenómeno evidente la mutación de formas de expresión de la voluntad de las partes, en el total o en variados aspectos, a consecuencia de la influencia de la ley fiscal.

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

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

- a) En ambas zonas el notario, como profesional del derecho está obligado a asesorar a los requirentes sobre las consecuencias jurídicas y tributarias de los actos en que intervienen, en un caso en forma pasiva, al denegar la prestación de funciones y en el otro en forma activa.
- b) En la zona legal o de la elusión para elegir la forma tributariamente más económica dentro de las que sean idóneas para documentar la real voluntad de las partes.
- c) La zona de la ilicitud que conduciría a la defraudación fiscal, para cuya configuración el notario no debe colaborar ni permitir que sus conocimientos científicos resulten útiles para "enseñar" a defraudar al fisco, debiendo adoptar una actitud docente que procure evitar la evasión.

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

a) Soluciones de carácter doctrinario y legislativo:

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

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

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

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

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

b) Soluciones de carácter institucional y ejecutivo:

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

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

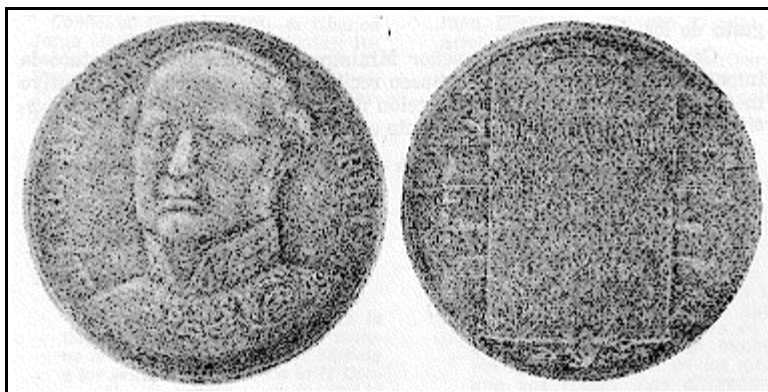
DONACIÓN DE UNA MEDALLA DEL GENERAL URQUIZA AL MUSEO HISTÓRICO DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Con motivo de la XIII Jornada Notarial Argentina tuvo lugar el sábado 26 de setiembre de 1970, una visita guiada al mencionado museo por un grupo numeroso de escribanos y sus familias.

Finalizada la misma se realizó una sencilla ceremonia en el despacho del director del museo, escribano Ricardo Passeggi Cullen.

Asistieron al acto el Excmo. señor Ministro de Gobierno, Justicia y Culto de la provincia, doctor Domingo Silva Montyn; el presidente honorario del Colegio de Escribanos de la Capital Federal, don José León Torterola; el escribano mayor de Gobierno y presidente honorario del Colegio de Museólogos de la República Argentina, doctor Jorge Garrido; el director del Instituto de Historia del Notariado de la Provincia de Buenos Aires, doctor Tomás Diego Bernard; el delegado de la Asociación de escribanos del Uruguay, escribano Pedro Mario Hegoburu y público numeroso que visitaba en esos momentos el repositorio.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal



En esa oportunidad el escribano Francisco Ferrari Ceretti en nombre de su esposa doña María Enriqueta Villar Urquiza y en el suyo propio hizo donación de una medalla de plata que la Municipalidad de la Capital Federal mandó acuñar en ocasión del monumento al Capitán General Justo José Urquiza.

Se trata de una pieza numismática, obra del escultor y medallista Pablo Tosto.

La misma lleva la siguiente inscripción:

En el anverso, el busto del general y en círculo "Buenos Aires a Urquiza" - Pablo Tosto.

En el reverso: "Inauguración de su Monumento. Presidente de la República Gral. Agustín P. Justo - Intendente de Buenos Aires Mariano de Vedia y Mitre - Octubre de 1937 - Escultor Pablo Tosto".

Al ofrecer la donación el escribano Ferrari Ceretti destacó que Santa Fe había sido la sede de la Asamblea que sancionó la Constitución del 1º de mayo de 1853.

Esa Constitución había sido uno de los principales afanes de Urquiza.

Los principios que ella sustenta habían servido de unión permanente de los argentinos.

Todas esas circunstancias unidas a la de que en esos momentos los notarios realizaban en Santa Fe la XIII Jornada Notarial Argentina, eran motivo propicio para concretar la entrega de esa pieza que simbolizaba el reconocimiento de los méritos del Primer Presidente de la Confederación Argentina por la ciudad que le había combatido durante una década de nuestra vida institucional.

En ese sentido, las palabras que lleva grabadas eran por demás elocuentes: "Buenos Aires a Urquiza".

Experimentaba un hondo goce al depositar en manos del director del museo esa reliquia histórica.

El escribano Passeggi Cullen agradeció con emotivas palabras el gesto de los donantes.

Cerró el acto el Excmo. señor Ministro de Gobierno que destacó la importancia que tenía para el museo recibir esa medalla de significativa mérito y a su vez ofreció una colección de tomos de la Historia de las instituciones de la provincia, de reciente edición.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal