

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

X CONFERENCIA INTERAMERICANA DE AHORRO Y PRÉSTAMO PARA LA VIVIENDA

Durante los días 22 a 27 de enero de 1972 se realizó en la ciudad de Lima (Perú) la X Conferencia Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda. La delegación del notariado argentino que asistió a esa conferencia estuvo integrada por los escribanos Jorge A. Bollini, León Hirsch y Jorge A. Taquini, en representación del Colegio de Escribanos de esta Capital; por el doctor Miguel N. Falbo y el escribano Carlos María Suares, en representación del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires; por los escribanos Raúl R. García Coni y Francisco I. J. Fontbona, en representación del Consejo Federal del Notariado Argentino; por el escribano Eduardo B. Pondé, en representación de la Comisión de Asuntos Americanos de la Unión Internacional del Notariado Latino. y por el escribano Wolfram Luthy, en representación del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.

Es de destacar que el notariado argentino estuvo presente permanentemente en las deliberaciones de la Conferencia y su intervención debió limitarse al tratamiento del punto 5º del temario, cuyo subtema "Legislación" fue expuesto en el plenario por su relator, doctor Samuel Losada Tamayo, del Perú.

En términos generales el plenario aprobó por unanimidad las recomendaciones de la Primera Reunión Interamericana de Jurisperitos, vinculados a los sistemas de Ahorro y Préstamo para la Vivienda y, además, a propuesta de la Secretaría General de la Unión, las siguientes:

I. Que la Unión Interamericana cree - con carácter permanente - un Comité o Comisión de Juristas vinculados al sistema, para asesorar e intervenir en los temas que estime necesarios y los que correspondan al plan de acción futura, aprobados en la X Conferencia Interamericana de Lima, y

II. Que prosiga la Unión Interamericana convocando a sucesivas reuniones de jurisperitos cuando lo considere necesario.

En uno de los plenarios se hizo entrega de un diploma para el Colegio de Escribanos de la ciudad de Buenos Aires, con motivo de la Primera Reunión de Jurisperitos, realizada en su sede en diciembre último, y como prueba de gratitud por todas las atenciones recibidas por los asistentes a la misma; y de otro diploma para el escribano Francisco I. J. Fontbona, por su constante preocupación para el éxito de estas reuniones y por su capacidad de jurista revelada a través de su actuación como delegado a estas conferencias.

Las declaraciones de la I Reunión Interamericana de Jurisperitos vinculadas a los Sistemas de Ahorro y Préstamos para la Vivienda -

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

algunas de las cuales se reprodujeron en la Revista del Notariado N° 720, página 2293 y ss.-, fueron concretadas en la declaración única aprobada por la X Conferencia Interamericana en el plenario de 27/1/72, cuyo texto definitivo se reproduce a continuación.

TEMA 5°

Legislación. Entrenamiento, Productividad

Declaración aprobada en el plenario del jueves 27 de enero de 1972, anunciada y fundada por el señor relator del subtema "legislación", doctor Samuel Losada Tamayo.

En cumplimiento del acuerdo referido - se refiere al adoptado en la IX Conferencia Interamericana celebrada en Panamá en enero de 1971, para formar por la Unión Interamericana una Comisión de Juristas vinculados con los sistemas, para que se abocara a un estudio del derecho registral comparado en América latina y sugiriera las medidas más adecuadas destinadas a dar solución integral y concreta a las materias analizadas - y dando inicio a un nuevo Programa de Acción, la Unión Interamericana convocó a la Primera Reunión Interamericana de Jurisperitos Vinculados a Sistemas de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, que se celebró en la ciudad de Buenos Aires, República Argentina, entre los días 13 y 17 de diciembre de 1971, y que contó además con la colaboración especial del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Instituto de Derecho Registral de esa República.

Los acuerdos más destacados de esa Reunión pueden resumirse así:

1°) Reconocer y poner de relieve que cada individuo tiene derecho a poseer una propiedad suya personal o en común con otros y que ningún individuo podrá ser privado arbitrariamente de su propiedad, como también que la propiedad privada es un derecho natural que el Estado no puede suprimir. Es intrínseca a ella una función social - pero es también un derecho que se ejerce en bien propio y de los demás;

2°) Destacar el papel que desempeñan los sistemas de ahorro y préstamo al promover dentro de sus posibilidades financieras que la mayor parte de la población sea propietaria de la vivienda que habita, como consecuencia de lo cual se deduce la evidente necesidad de fortalecerlos y otorgarles una legislación adecuada para el cumplimiento de sus objetivos;

3°) Recomendar que en los regímenes operacionales de los sistemas de ahorro y préstamo la velocidad operacional, la simplificación y la economicidad no tienen otra limitación que la seguridad jurídica;

4°) Propiciar la reducción del plazo legal de la prescripción adquisitiva extraordinaria sobre bienes raíces, al plazo de diez años, combinada con una prescripción tabular registral de cinco años. Asimismo, en materia legislativa es recomendable la implantación del régimen de preanotación (anotación preventiva) de la inscripción de los derechos reales;

5°) Declarar que es aceptable, como forma para celebrar contratos que deban generar derechos reales, tanto los instrumentos públicos como los privados.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

La constitución de los derechos reales debe producirse ya sea por el instrumento público que autoriza el registro de publicidad inmobiliaria o bien por instrumento público configurado por notario o funcionario con investidura suficiente, cuando el derecho real nace o se configura extrarregistralmente.

Es recomendable que en los países, donde no existan, se estudien normas de legislación positiva que otorguen efecto retroactivo - constitutivo de derechos reales - a la fecha de su instrumentación, cuando ésta sea indubitable;

6º) Indicar la conveniencia de reducir la extensión y concretar el contenido de los contratos de financiamiento de la contratación inmobiliaria, reduciéndolos a lo estrictamente exigible y necesario y, en su caso hacer sucintas remisiones a los textos legales y reglamentaciones generales y especiales;

7º) Señalar la necesidad de implantar regímenes selectivos y de calificación profesional por concursos de oposición para la designación de notarios, conservadores de bienes raíces o registradores de la propiedad. Asimismo se fije el número de los mismos, en relación con la densidad de población y las áreas territoriales de competencia;

8º) Es indispensable que en los respectivos países se cuente con un catastro territorial que asegure la perfecta individualización material de cada inmueble, basado en tareas propias de la agrimensura, con empleo de las modernas técnicas geotopográficas;

9º) Los registros de la propiedad inmobiliaria, conservadores de bienes raíces u organismos competentes en la materia, que procesan la documentación relativa a los valores jurídicos de los inmuebles, deben apoyarse en los catastros territoriales y estar bajo la dirección de juristas y expertos en las técnicas específicas;

10º) Recomendar la utilización de técnicas modernas en el proceso registral, como es el de reunir en un solo elemento toda la información correspondiente al estado jurídico (propiedad, derechos reales de garantía y demás medidas de orden judicial) de un inmueble determinado;

11º) Es necesario el establecimiento de correctivos monetarios en Los países afectados por la inflación, para asegurar la preservación de los ahorros, las inversiones hipotecarias y la recuperación de los capitales.

Para ello es indispensable promover una legislación que permita extender la garantía hipotecaria a montos variables, de acuerdo a los índices de reajuste;

12º) Afirmar la necesidad del seguro de hipotecas como medio para el desarrollo de los mercados secundarios de dichos créditos;

13º) Dar un total respaldo a la Unión Interamericana por las gestiones realizadas hasta la fecha con el fin de constituir una entidad interamericana y multinacional destinada a financiar viviendas y, consecuentemente, brindar todo el apoyo necesario para la constitución de la referida entidad, declarando que no existen impedimentos legales para su creación.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal