

DERECHO NOTARIAL

ORGANIZACIÓN NOTARIAL

Distritos notariales. Conveniencia y posibilidad de integración con más de un partido(*) (804)

INDEX C. GARRONE

SUMARIO

1. Un antecedente importante sobre el tema. - 2. "Todos los caminos conducen a Roma". - 3. Por qué se nos plantea este tema. - 4. Lo original de los artículos 4º y 219 del anteproyecto. - 5. Los distritos notariales. - 6. El servicio notarial - 7. Nuestra posición. - 8. La otra posición. - 9. Corolario. - 10. Por qué "escribano en cada partido". - 11. Como "escribano en cada partido".

1. UN ANTECEDENTE IMPORTANTE SOBRE EL TEMA

Hace seis años, los escribanos de la Delegación Mar del Plata, movilizados por una serie de síntomas alarmantes de deterioro y desprestigio que vienen minando peligrosamente la institución, decidieron abocarse al estudio de un proyecto de reforma de la ley 6191.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Una comisión integrada por los colegas J. C. Galotti, Antonia N. Ferrer, Virginia Offidani, Julio Grébol, Rubén Crego, Ángel Frontini y el autor de este trabajo, produjo despacho en diciembre de 1969. El mismo, aprobado por los escribanos de la demarcación, comenzó a girar y a difundirse por toda la provincia con la más amplia profusión e insistencia. El trabajo consta de tres partes:

PRIMERA: Adecuación del número de registros notariales a las reales necesidades y posibilidades de cada partido. Defensa jurisdiccional partido por partido. Opiniones de Negri, García Coni, Barrio Olivares y Arce Castro.

SEGUNDA: Proyecto de modificación del régimen notarial bonaerense: Nuevas bases para la creación de registros notariales y número máximo en cada partido. Extensión de la competencia funcional a partidos limítrofes sin servicio notarial. Estudio estadístico de la contratación inmobiliaria. Opción a titulares de registros notariales para cambiar de partido. Suspensión de llamados a concurso y pedidos de adscripción; excepciones. Vigencia de la ley.

TERCERA: Ideas para la reglamentación de la ley. Creación de una Comisión Especial que proyecte número máximo de registros notariales en cada partido. Prioridades a tener en cuenta para optar por otro registro notarial. Forma de confeccionar la estadística. Baja y alta de registros notariales. Función de las delegaciones en relación con la ley.

El proyecto apuntaba fundamentalmente a paliar el tremendo desorden en la distribución y ubicación de registros, así como la concentración y desplazamiento hacia lugares o polos económicos de importancia y el consecuente abandono del servicio notarial en innúmeros partidos. También proponía una forma de solución para que los colegas ubicados en Capital Federal pudieran regularizar su situación apoyados por una ley que los colocaba a cubierto del detrimento económico y el riesgo del cambio. Los fines propuestos eran los siguientes: a) Lograr una mejor prestación del servicio notarial, y b) Preservar la dignidad y el decoro del cuerpo profesional, o sea, "el logro de una forma orgánica de asegurar a todo el notariado un nivel de ingresos que le permita mantener su decoro profesional y la tranquilidad de los derechos que le son confiados"(1)(805).

El proyecto en cuestión - o digamos mejor: tan cuestionado, como no leído y desconocido - ponía de resalto la grave situación creada por una defectuosa distribución de registros. Mal que se agudiza en forma alarmante por la permanente cobertura de vacantes, no en razón de una necesidad funcional, sino por el imperativo de disposiciones legales, no sólo perimidas, sino atentatorias contra la buena marcha de la institución. Hacía hincapié en la necesidad ineludible de apelar a la estadística, dado que con ella se descubriría que el tráfico escriturario es prácticamente nulo en algunos partidos, pese a lo cual, por exigencia de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

la ley, existen tres registros "funcionando", frente a una realidad que no posibilita, ni remotamente, la subsistencia decorosa de un solo escribano en el lugar. "Nuestra tan reclamada estadística" también pondría en descubierto que partidos como el nuestro - pese al número de habitantes - permitiría triplicar la cantidad de registros actuales. Todo ello fundado en que LA LEY NO PUEDE IMPONER LA DESPROTECCIÓN Y EL DESAMPARO, frente a la obligación del "estar allí" que le impone al notario al investirlo. Proponíamos, como lo hace el art. 3º del proyecto a que se refiere el Tema I de esta jornada, que la designación de un escribano en determinado lugar debía hacerse teniendo en cuenta tres factores determinantes: número de habitantes, tráfico escriturario y su incidencia económica. Planteada así nuestra propuesta de reforma, surgió con nitidez la relación fundamental del factor " tráfico escriturario" con la participación directa, en el honorario devengado por el mismo, de los o el escribano de la demarcación en la que están ubicados los inmuebles objeto de ese tráfico. Nuestra idea es muy clara, y su argumentación funda su solidez en su simplicidad: si la ley obliga al escribano a actuar en una demarcación territorial, teniendo en cuenta el tráfico escriturario inmobiliario y la incidencia que el movimiento económico de la población tenga en la actividad notarial, NECESARIAMENTE DEBE DEFENDERLE LA FUENTE DE SUS INGRESOS, que se relaciona con ese tráfico y esa incidencia. Lo contrario es el absurdo. Lo contrario es lo actual. Eso que tan bien ha definido hace años nuestro destacado y querido colega Raúl García Goni, con esta acertada afirmación: "El notariado bonaerense no puede continuar tolerando una invasión documental, que ha invertido la rogatoria, creando un verdadero genuflexismo notarial, en una lucha competitiva que menoscaba día a día nuestro prestigio".

2. "TODOS LOS CAMINOS CONDUCEN A ROMA"

Pese a la indiferencia, al rechazo muchas veces torpe e ignaro, y a las insólitas reacciones motorizadas por intereses que nada tienen que ver con lo notarial, continuamos pacientes nuestra lucha, "a través del tiempo y la distancia", ciertos de que estábamos bregando por el beneficio y el enaltecimiento de la institución, y no de un sector determinado, como pretenden sostener nuestros inveterados detractores. No nos desalentamos nunca, pues estamos seguros que las semillas también germinan en el desierto, aun cuando hayan sido sembradas en tiempos de adversidad. Tenemos como punto de partida lo que creemos un axioma inexpugnable: El Estado delega una función - servicio público - invistiendo a un funcionario para que la desempeñe con eficiencia y honestidad, en el lugar donde tiene necesidad de prestar ese servicio. La fuente de retribución de dicho servicio se integra con el producido arancelario de todo el trabajo de ese lugar. "Recordemos que la competencia es el dónde del «hacer jurídico», idea que lleva implícita otra: la del qué de ese hacer: la función. Cuando el orden normativo

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

dispone la existencia de una «unidad permanente estatal», no sólo asigna un ámbito de ejercicio; además antes de ello le atribuye una función a ejercer. Y en este aspecto, invariablemente, se conforma una real delegatio. En consecuencia, ningún ente puede poseerla (la fideidatio o fedación,) sino en virtud de expresa atribución por el Estado. ¿Cuál es el corolario de ello? Que toda «esfera abstracta de competencia» para el ejercicio de la función fedante, constituye un órgano estatal. No otra cosa es, en efecto, cada cargo de escribano público, jefe del Registro Civil, secretario judicial, etc."(2)(806).

Ello en cuanto a reafirmar nuestra convicción de que la tendencia a pretender despojar nuestra función de su condición de servicio público y utilizarla al "servicio nuestro", como "profesión liberal con vastas posibilidades económicas", no tiene más fundamento que la codicia desmedida, la ignorancia y la falta de vocación y solidaridad. Sin proponérselo, las Jornadas de Pergamino nos permiten volver ("todos los caminos conducen a Roma") a continuar exponiendo nuestras ya reiteradas ideas sobre la competencia territorial en relación con el arancel y la distribución de registros.

3. POR QUE SE NOS PLANTEA ESTE TEMA

"Artículo 2º: Sustitúyese el texto del artículo 10 por el siguiente:

La numeración de los registros notariales será correlativa para cada partido y no se crearán nuevos registros habiendo vacantes por cubrir.

El P.E. a propuesta del Colegio de Escribanos:

a) Establecerá cantidad de registros notariales para cada partido, en base a la estadística permanentemente actualizada de los últimos cinco años que se obtendrá de la consideración conjunta de: número de habitantes, tráfico escriturario y su incidencia económica.

b) Dará de baja los registros que quedaren vacantes en los partidos donde hubiere exceso de los mismos.

c) Dará de alta los registros a que se refiere el inciso anterior en los casos en que la estadística del inciso a) lo justifique.

d) Ampliará la competencia funcional de los escribanos de un partido, a fin de atender el servicio notarial de otro limítrofe que no justifique el funcionamiento de dos registros".

Así dice nuestro artículo proyectado hace más de seis años en el trabajo que citamos al comienzo. No en vano su título rezaba: "Nueva distribución de registros". La regulación de esta distribución estaba estrechamente ligada con otras medidas propuestas que le daban sentido y la hacían viable, o sea, posibilitar el ejercicio de la función notarial con decoro, prestigio y justa retribución. Como lo hace la ley

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

6191, hablamos siempre de registros para "cada partido", o sea, que nuestra formulación no se apartó de la idea que función notarial es función pública, servicio público(3)(807).

La organización político - administrativa del Estado tiene como objetivo la concreción de sus fines a través de las instituciones políticas que regulan su vida. "La realización o actuación de los fines del Estado, no se concibe sin la actividad intelectual o física de personas que, en sentido lato, son sus agentes, pero que, según el carácter jurídico de la actividad y según la naturaleza del vínculo que los une al Estado, son funcionarios . . . "(4)(808)

No concebimos, en nuestro país, una organización política nacida de la ley, sea municipio, departamento, partido, etc., sin servicio notarial. Si ese servicio no se presta, el poder administrador buscará el medio idóneo de atenderlo, ya sea reemplazando al funcionario ausente, o apelando a la creación de " la notaría lega", según aguda observación del escribano Rubén Efraín Crego. El notariado, arrastrado y carcomido por una fuerte y codiciosa corriente profesionalista (" libera professione"), transita el peligroso tobogán del alejamiento y abandono de su misión original. "El mal mayor que padecen los notarios nace de ellos mismos: de haber reducido su profesión a las condiciones de una industria libre...", decía ya en 1898 el destacado notario y polígrafo español Joaquín Costa, citado por Negri(5)(809). Se ha perdido el rumbo a tal punto, que el Estado, que nos inviste para cumplir un fin que a él le interesa, reacciona cada vez con mayor virulencia, frente a la falta de cumplimiento o ausencia del servicio allí donde la necesidad pública lo requiere con diligencia, eficacia y honestidad. Colegas hay que hasta han pretendido sostener doctrinariamente que debemos ser liberados de la carga que significa nuestra condición de "agentes de retención". Otros, sin sostén doctrinario, ya se han liberado de tan "pesada carga" con el eficaz arbitrio de escamotear el domicilio legal (escribanos fantasmas), a fin de ponerse a cubierto de cualquier tipo de indiscreta inspección. Si el escribano "está en otra cosa" y no le presta al Estado y a la comunidad el servicio para el que fue investido, éstos, como dijimos, buscarán la forma de eliminarlo o reemplazarlo. No en vano ha proliferado la idea, cada vez más peligrosa, de la "escribanía ad hoc" ; el "protocolo especial administrativo" ; la "inscripción de derechos reales por oficios administrativos"; la "preanotación hipotecaria", y otros expedientes a los que se está tratando de recurrir, en algunos casos, para paliar lo que se considera un mal servicio, y en otros - los más -, para suprimirlo en forma definitiva. La mayoría de la legislación notarial vigente, afirma que el escribano es funcionario público(6)(810), o sea, " todo el que, en virtud de designación especial y legal, y de una manera continua, bajo formas y condiciones determinadas en una delimitada esfera de competencia, constituye o concurre a constituir y expresar o ejecutar la voluntad del Estado, cuando esa voluntad se dirige a la realización de un fin público (actividad jurídica o social)"(7)(811). Pese a ello, la corriente profesionalista, con torpeza suicida, trata de arrastrar a todo el notariado

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

al abandono de su función pública, de la específica, de esa que origina su investidura.

4. LO ORIGINAL DE LOS ARTÍCULOS 4° y 219 DEL ANTEPROYECTO

El anteproyecto abandona un principio fundamental sostenido también por la mayoría de la legislación notarial argentina, incluida nuestra ley 6191, de que "en cada partido o departamento" habrá servicio notarial. O sea, que allí donde el Estado configura políticamente la organización de la comunidad en una determinada dimensión geográfica, la función notarial pública es necesaria, y debe ser prestada con eficiencia y espíritu de servicio. El interés primordial será siempre " la realización de un fin público (actividad jurídica o social)" y a ello el notariado debe concurrir sin retaceos ni condiciones de ninguna naturaleza.

Estimamos que en los artículos en examen se infiltra una filosofía antifuncionarista, que busca a través de la reforma servir una suerte de "ejercicio de profesión liberal independiente", adecuando la ley a ese beneficio y no a los fines superiores en los que funda su existencia el notariado. De acuerdo a la futura ley, el notariado podría, sin dejar de velar por "el buen servicio notarial" dentro del distrito que él mismo ha creado, abandonar o retacear el servicio en muchos partidos de la provincia. Como es fácil apreciar, esto será computado como una nueva defección del escribano y servirá como ingrediente para buscar otro motivo más para reemplazarlo. La posibilidad existe; sólo necesita que se la provoque: "Las escrituras públicas sólo pueden ser hechas por escribanos públicos, o por otros funcionarios autorizados para ejercer las mismas funciones"(8)(812).

Por el camino de la ley puede llegarse a extremos insospechados: "Los escribanos de registro tendrán jurisdicción en toda la provincia, cualquiera sea el asiento de su oficina"(9)(813). Aquí la esencia de la función notarial (servicio público) es reemplazada por una conquista sectorial que permite el ejercicio de una "profesión liberal independiente" en el lugar que sus integrantes lo dispongan. En el polo opuesto se sitúa otro ordenamiento legal(10)(814), incorporando un claro antecedente más a la definición que, junto con la mayoría de la legislación notarial vigente, venimos sosteniendo: "Cuando el número de habitantes sea inferior a esta cifra (10.000 o fracción no menor de 5.000), pero las necesidades de la localidad y de su zona tributaria, por su importancia económica lo requiera, serán creados (registros) por ley". Aquí el notariado está al servicio de las necesidades del Estado y de la comunidad, y la creación y distribución de los registros se vincula íntimamente con la prestación de ese servicio.

5. LOS DISTRITOS NOTARIALES

El anteproyecto de ley prevé la posibilidad de crear lo que llama, novedosamente, distritos notariales, sin fijar con claridad su "delimitación territorial", lo que presupone una profunda reforma del mapa notarial

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

actual. De acuerdo a su normativa, podrían integrarse "distritos" compuestos por más de dos partidos; por un solo partido, y también por un territorio que comprenda a zonas de varios partidos. Además, la conformación de dichos distritos puede ser alterada de acuerdo a referencias estadísticas y en la forma en que lo estatuye el artículo 4º: "Como pautas de orientación deberá tenerse en cuenta la necesidad de asegurar un buen servicio notarial y paralelamente, la subsistencia decorosa de los notarios".

6. EL SERVICIO NOTARIAL

Para nosotros la designación no es nueva. Está inserta en nuestra ley actual, al referirse a los fines y facultades del Colegio: "Velar. . ., así como por la mayor eficacia de los servicios notariales"(11)(815). Pareciera, entonces, que nos estamos manejando con un concepto que damos por sabido, puesto que ya conocemos en pacífica y acabada extensión. Sin embargo, consideramos que no es así. Existen dos interpretaciones diferentes, que en la doctrina notarial se exteriorizan en dos posturas de clara contradicción. La cuestión se plantea en torno a qué es función notarial y por lo tanto, se centra en la problemática de qué es el notario: ¿un funcionario público, o un profesional liberal independiente? El servicio notarial debe ser interpretado a la luz de esa controversia.

7. NUESTRA POSICIÓN

El escribano - "profesional de derecho, funcionario público" - es un órgano estatal a través del cual el Estado realiza una de las "funciones exclusivas" que tiene a su cargo: el ejercicio de la fe pública notarial. La función notarial, entonces, tiene su fundamento en el propio "interés del Estado", que la encuentra como uno de los pilares de la "seguridad jurídica". "En su mensaje navideño de 1942, el Papa Pío XII dejó definido como derecho subjetivo el derecho inalienable del hombre a la seguridad jurídica, consistente en una esfera concreta de derecho protegida contra todo ataque arbitrario. La seguridad jurídica implica una libertad, sin riesgos, de modo tal que el hombre pueda organizar su vida sobre la fe en el orden jurídico existente, con dos elementos básicos: a) la previsibilidad de las conductas propias y ajenas y de sus efectos; b) protección frente a la arbitrariedad y a las violaciones del orden jurídico. La seguridad jurídica tiene contenido propio en la confianza, garantizada por Estado, de que el orden jurídico es eficaz para el desarrollo y la defensa de la personalidad humana"(12)(816). Afirmamos como conclusión que función notarial es ejercicio de atribución del Estado ("función exclusiva", "delegación", "investidura"): **ES FUNCIÓN PÚBLICA**(13)(817). En consecuencia, el servicio que se preste por medio de esa función apunta, necesariamente, al logro de los fines del Estado. Como puede apreciarse, en nuestra definición, que no pretendemos

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

novedosa, receptamos en gran parte la opinión de ilustres maestros, entre los que, siguiendo a Martínez Segovia, nos permitimos nombrar: Castán Tobeñas, González Palomino, Rafael V. Gutiérrez, Mengual y Mengual, Estanislao S. Zeballos, Mustápic, y al joven colega entrerriano José Carlos Carminio Castagno.

8. LA OTRA POSICIÓN

"En el otro extremo del debate están los liberalistas o profesionalistas puros, siendo ésta una posición americana, en especial compartida por los uruguayos y portorriqueños, hallándose entre nosotros algunos partidarios de ella. Se sostiene en esta posición que el escribano o notario es, exclusivamente, un profesional libre y se niega categóricamente el carácter de funcionario público"(14)(818). Si se parte del presupuesto de que la función notarial no es función pública y que el escribano no desarrolla una labor al servicio del Estado, sino como persona independiente, por interés, a riesgo y ventaja propios (A. J. Prunell, citado por el uruguayo Adhém H. Carámbula en Elementos para la formación del derecho tributario notarial), fácil es deducir que el sentido del concepto servicio notarial tendrá otra connotación. Se orientará al logro de objetivos y fines profesionalistas, dentro de los cuales "el interés del Estado" puede resultar desplazado.

9. COROLARIO

Hemos expuesto con objetividad las dos interpretaciones, que consideramos de mayor interés, sobre la "pauta de orientación" designada por el art. 4º del anteproyecto como servicio notarial. Ella servirá para la "delimitación territorial" de los futuros distritos notariales. Los límites de los mismos dependerán del criterio o la posición que sustente el notariado bonaerense al reglamentar la futura ley. Si se enrola en la primera de ellas, seguirá habiendo escribanos en cada partido, solución a la que adherimos y desde aquí propiciamos su mantenimiento. Si la reglamentación se hace con criterio profesionalista, habrá partidos sin escribanos y distritos integrados por zonas de diversos partidos. Se hará abundante uso del "recurso" de la extensión de la competencia territorial. En resumen, se atenderá al exclusivo interés del ejercicio liberal de la profesión de escribanos.

10. POR QUE "ESCRIBANO EN CADA PARTIDO"

Partido o departamento para nosotros, sinónimo de gobierno municipal o comunal, impuesto a las provincias por el art. 5º de la Constitución Nacional, como condición para garantizar en ellas "el goce y ejercicio de sus instituciones". "Si la Constitución habla de asegurar el régimen municipal, tenemos base más que suficiente para concebir al municipio como una entidad de derecho público políticamente descentralizada y

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

autónoma. Las constituciones provinciales, especialmente las posteriores a 1957, han incorporado disposiciones novedosas. Algunas hablan directamente de autonomía municipal - calificándolas incluso de «política», como la de Formosa - : son varias las que, siguiendo el precedente de la Constitución de Santa Fe de 1921, prevén el sistema de las cartas orgánicas municipales, dictadas por las propias municipalidades como si se tratara de un incipiente poder constituyente de ámbito comunal. Se confiere a los municipios un cúmulo de atribuciones de tipo financiero y administrativo, incluyendo el poder impositivo derivado de la Constitución provincial o de la ley. Tienen a su cargo la policía de costumbres y los servicios públicos de interés local"(15)(819). Partido o departamento - gobierno municipal -, es la célula primaria de la descentralización política y administrativa del Estado. Allí también adquieren virtualidad las "funciones exclusivas" y como en otros estancos, necesariamente, se opera una delegatio. En ese territorio se organiza un "estado municipal o departamental", asiento de autoridades y funcionarios políticos y administrativos, encargados de funciones públicas en beneficio de la comunidad. Si, como hemos afirmado, función notarial es función pública ("Atributo delegado por el Estado", como lo acaba de declarar la XV Jornada Notarial Argentina - Córdoba -), sostenemos que la misma debe ejercerse con miras al cumplimiento de un servicio de " interés del Estado" el que, indiscutidamente, deberá ser prioridad frente a los intereses del cuerpo profesional. El escribano "deberá estar allí" donde exista una célula primaria de nuestro sistema representativo republicano, porque es un funcionario público investido para "obrar como sostén de la certeza y seguridad jurídicas al servicio del pueblo". Como lo tienen receptado la gran mayoría de las actuales leyes orgánicas notariales, nos inclinamos por mantener el acertado precepto de que EN CADA PARTIDO O DEPARTAMENTO HABRÁ UN REGISTRO... como pauta indispensable para la reglamentación de la futura ley.

11. COMO "ESCRIBANO EN CADA PARTIDO"

El anteproyecto origen del tema en estudio, en su art. 4º estatuye que para la determinación del número de registros de cada distrito notarial y su delimitación territorial, se tendrán como pautas de orientación la necesidad de asegurar un buen servicio notarial y LA SUBSISTENCIA DECOROSA DE LOS NOTARIOS. La larga experiencia vivida por el notariado bonaerense, con un régimen que no defiende las fuentes de trabajo y motoriza una " libre competencia" que ha convertido a la provincia en "distrito único", ha hecho fracasar la sabia intención del art. 10 de nuestra ley 6191. No puede tener subsistencia decorosa - no digo tres - un escribano con asiento en Tordillo (1.700 habitantes), Pila (3.100), General Guido (3.400), Castelli (6.000), por citar algunos de los "partidos pobres". La ley le obliga a estar allí, en razón del número de habitantes y de un precepto que responde exclusivamente a intereses del

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

cuerpo profesional. Pero la realidad muestra palpablemente que esos habitantes, a los que asiste con su función pública, no son los protagonistas del tráfico inmobiliario que se opera dentro de su partido, puesto que aquél, en su importancia y totalidad, acontece fuera de los límites de su competencia territorial. Como vemos, frente a esta realidad que está padeciendo peligrosamente nuestra institución, podemos concluir afirmando que, en la actualidad, la ley estaría obligando al escribano que la cumple, a subsistir indecorosamente en el lugar donde debe cumplir su función que le delega el Estado. Este fenómeno creó, dentro de la provincia, una corriente incontenible de migraciones hacia centros urbanos de importancia económica, produciendo tres hechos de graves consecuencias: a) abandono del servicio notarial en varios partidos; b) creación arbitraria e ilegal de registros en los partidos del Gran Buenos Aires y La Plata, en respuesta a la presión de intereses profesionalistas(16)(820); y c) emigración de cientos de colegas fuera del territorio de la provincia, para instalarse en Capital Federal. Dijimos al comienzo: El Estado delega una función (fideidatio o fedación), invistiendo a un funcionario (notario) para que desempeñe en el lugar donde tiene necesidad de prestar ese servicio. La fuente de retribución de dicho servicio no le paga sueldo, no hay otra forma lógica y justa que integrarla con el producido arancelario del tráfico inmobiliario - notarial que se opere dentro de los límites del territorio en que el notario tenga la obligación legal de prestar sus servicios. Defendiendo, asegurando esa retribución, el notario tendrá, en el lugar más apartado y más pobre de la provincia, una subsistencia decorosa que le permitirá ejercer la función con autenticidad y eficacia. Sólo así podremos revertir el actual panorama de desprestigio y deterioro, dentro del cual, y a la sombra del desamparo y la injusticia, ha brotado esa especie de hongo maligno muy fácil de detectar en pueblos y ciudades de la provincia, personificados en "escribanos de registro". Hombres "afincados" al lugar, con apenas un resto de conocimientos empíricos, sin la menor inquietud de perfeccionamiento ni vocación de servicio, que "han hecho plata con la profesión y que tienen, acuciados por la necesidad" de subsistir decorosamente, una gama de especialidades insólitas: hacen sucesiones, subdivisiones, operaciones financieras e inmobiliarias, se dedican, en mayor o menor medida, a la agricultura o a la ganadería y, en general, sin mayor disimulo, al comercio en las más diversas formas. Sin embargo, ellos cumplen con la ley, "están allí", en ese pueblo o ciudad cabecera de partido, donde la contratación y el trabajo en general son insuficientes para subsistir decorosamente. Las operaciones importantes, las que les permitirían "vivir", versan sobre inmuebles rurales y los potenciales intervinientes en esos negocios - los propietarios, seguro - se domicilian, casi en su totalidad, en la Capital Federal. "El grueso" del tráfico inmobiliario - notarial de esos partidos, de los que muchos escribanos han emigrado o no han pisado nunca, pasa por protocolos de escribanos ajenos al lugar, restándose de esa manera la integración de la retribución lógica y justa que corresponde al notario

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

que la ley ha investido para cumplir un servicio en determinado ámbito territorial. Parafraseando a Negri, creemos necesario insistir en la relación "retribución y subsistencia decorosa". "La retribución de todo el notariado de una localidad o zona, consiste necesariamente en la suma de todos los honorarios a que da lugar en ella la contratación general en un tiempo determinado". "La rebaja concedida por un escribano de esa zona (o el trabajo que sea restado por otros que no sean del partido) incide fatalmente en la economía de toda la colectividad notarial. Cuando mayor sea la rebaja (o el trabajo que es sacado de la jurisdicción) tanto menor será el monto del producido total, y tanto menor, por consiguiente, el nivel económico del notariado"(17)(821). El sentido y el enfoque que el gran maestro le da al tema - leamos todo lo suyo relacionado con arancel -, se compadecen y abonan nuestra tesis. La retribución del escribano bonaerense está a merced de dos factores deteriorantes que afectan las raíces mismas de la institución: la rebaja incontrolada e incontrolable del arancel y la falta de defensa de la competencia territorial del escribano. Respecto del primer flagelo, nuestra posición ya es conocida; no podemos hablar de controlar o repartir, en la forma que fuere, "los honorarios que quedan". Primero: debemos posibilitar que DENTRO DE LA PROVINCIA quede todo el honorario. Segundo: debemos ponernos de acuerdo con quién y de qué manera se hará esa distribución: ¿Un escribano de Darragueira debe compartir con otro escribano bonaerense instalado en Diagonal Norte y Florida? Pretender implantar un sistema de reparto, sin saber qué se va a repartir y entre quiénes, siempre hemos creído que es pretender "poner el carro delante de los caballos"... o, lo que es más grave, estar a la defensa de intereses extranotariales. Por los fundamentos expuestos, nos declaramos partidarios, y así lo recomendamos a quienes tendrán la responsabilidad de reglamentar la ley, que debe mantenerse lo establecido por el art. 10 de la ley 6191, en cuanto a que EN CADA PARTIDO SIEMPRE HABRÁ SERVICIO NOTARIAL. Para que ello sea viable, debe posibilitarse al escribano una retribución que le permita subsistir decorosamente. No creemos que la congrua, el préstamo o subsidio sean medios idóneos para lograr ese objetivo. Proponemos el único que, a nuestro juicio, posibilitará la prestación de un auténtico servicio notarial en toda la provincia: DEFENSA DE LA COMPETENCIA TERRITORIAL DEL ESCRIBANO. La extensión de nuestro territorio y sus disímiles características geoeconómicas, deben hacernos meditar sobre este tema en particular y, muy en especial, sobre la responsabilidad social que le compete al notariado bonaerense en el ordenamiento y la prestación de las delicadas funciones que el Estado le ha delegado.

DOCTRINA

EL PRECIO EN LA COMPRAVENTA INMOBILIARIA(*)(822)