

SECCIÓN INTERNACIONAL

INFORME DE LA OFICINA NOTARIAL PERMANENTE DE INTERCAMBIO INTERNACIONAL PRESENTADO AL XIII CONGRESO INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO

(Buenos Aires, 1975)

Señor Presidente,
Señores miembros del Consejo Permanente,
Señores asambleístas:

Nos dirigimos a esta Honorable Asamblea con el objeto de presentar el Informe de las actividades cumplidas por O.N.P.I. durante el bienio 1973/1975.

Queremos con ello no sólo dar testimonio de la actividad desarrollada por esta Oficina, sino también poner a consideración nuestras actuales tareas y los proyectos que la animan, abordando, por último, algunos problemas cuya necesaria solución contribuirá no sólo a un más eficiente desempeño de nuestras funciones, sino que redundará en un más calificado servicio a todos los miembros de la Unión.

I. ACTIVIDADES CUMPLIDAS

Teniendo en cuenta que O.N.P.I. no es, como decíamos en el prólogo de nuestro Boletín Informativo No 17: ". . . un Instituto de investigación sino de intercambio, es decir, permanente y ágil desplazamiento de bienes culturales y circulación de noticias, informes, datos y novedades relativas al movimiento doctrinario, legislativo y jurisprudencial, así como a la vida activa del notariado de los países miembros de la Unión Internacional del Notariado Latino", hemos procurado ajustarnos a estas pautas a través de nuestras publicaciones.

Publicación de la Revista Internacional del Notariado Latino

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Hemos editado el N° 72 de la Revista Internacional del Notariado Latino. En su primera sección se presenta un Informe del XII Congreso Internacional celebrado en Buenos Aires.

En cuanto a los artículos doctrinales aparecidos en ella, que tratan cuestiones notariales sobre diversos países, queremos agradecer a sus autores la inapreciable colaboración que nos han brindado.

Se incluyen, también, las resoluciones sobre el III Congreso Notarial Brasileño, celebrado en Recife del 8 al 14 de septiembre de 1974.

Asimismo, las recomendaciones aprobadas en el II Congreso de Derecho Registral celebrado en Madrid, en noviembre de 1974.

Y, por último, los temas y conclusiones correspondientes al VIII Encuentro Panamericano, que tuvo por escenario la ciudad de Acapulco, México, en octubre de 1974.

Boletín Informativo

Se publicaron los Boletines Informativos Nros. 17 y 18. El Boletín Informativo No 17 contiene un amplio material sobre el XII Congreso Internacional celebrado en Buenos Aires, incluyendo los discursos pronunciados, los informes presentados y la Declaración de Buenos Aires. Pasa luego revista a los hechos sobresalientes de la vida notarial en cada uno de los países miembros de la Unión, como también señala las novedades en materia de legislación y jurisprudencia.

El Boletín Informativo N° 18, que esperamos habrá llegado ya a vuestras manos, incluye, además de las habituales secciones de vida notarial, legislación y jurisprudencia, un informe del Consejo Permanente, otro de la Comisión de Asuntos Europeos y otro de la Comisión de Asuntos Americanos. Además, se inserta una relación de las actividades de O.N.P.I. y en particular la encuesta sobre "De la Capacidad", remitida ya a todos los Colegios y Delegados con el objeto de acopiar material para un estudio comparativo del tema, el cual será publicado posteriormente.

Con respecto a la edición de R.I.N. N° 72 y al Boletín N° 18, hacemos notar que, como advertiéramos en el N° 72 de R.I.N., los costos de impresión se han encarecido tanto que nos vimos compelidos a optar por publicarlos sólo en castellano, a fin de no interrumpir el curso de las publicaciones.

Digesto Legislativo N° 3

Continuando con nuestro propósito de ofrecer amplia documentación sobre nuevas legislaciones o modificaciones de las ya existentes, se publicaron en este número: la Ley Orgánica del Notariado Japonés, y la Ley del Notariado Estatal de Rusia, como también las modificaciones legales introducidas en Alemania, Francia, Holanda y Guatemala.

II. ACTUALES TAREAS DE O.N.P.I.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

En el momento actual, nuestra Oficina está abocada a varias tareas que, pensamos, habrán de contribuir a afianzar su misión como organismo de intercambio informativo.

Señalamos, en primer lugar, la encuesta que hemos realizado y que aún no ha concluido por no haber llegado a tiempo las respuestas solicitadas, acerca del número actual de notarios en actividad en los países miembros de la Unión. Una vez recibidas todas las respuestas, completando la enumeración comenzada en el Boletín N° 18, se publicarán sus resultados, previo procesamiento.

En la misma forma se procederá con relación a la encuesta sobre "De la Capacidad", que mencionáramos anteriormente.

Creemos que de esta forma habremos de proporcionar un panorama completo de lo sustentado por las diversas legislaciones en este tema. y con ello lograremos poner de relieve no solamente aquello en que difieren, sino principalmente lo que constituye la base común de un importante tema notarial.

Nuestro propósito es ampliar la temática hacia otros conceptos y volcar luego toda esta información en nuestros Boletines.

Tenemos también en estos momentos, una tarea que quisiéramos exponer con algún detenimiento puesto que creemos que no se ha captado aún plenamente su Significación e importancia. Nos referimos al "Vocabulario Jurídico - Notarial".

Quizá convenga recordar que la iniciativa para la preparación de dicho Vocabulario surgió de las conversaciones mantenidas con el entonces presidente del Consejo Permanente, escribano Pedro M. Hegoburu.

En la etapa de la elaboración del Vocabulario, se encomendó al escribano Carlos N. Gattari la preparación del texto, el cual quedó concluido el 25 de abril de 1973.

En ocasión del XII Congreso Internacional celebrado en Buenos Aires en 1973, se distribuyó entre los delegados regionales y los presidentes de las Delegaciones, un ejemplar mimeografiado del Vocabulario en castellano

Sin embargo, la labor no concluía allí. La intención del Vocabulario presentado era brindar un elenco de significaciones jurídico - notariales que pudieran ser traducidas a todos los idiomas oficiales de la Unión, agregando además el inglés, de manera que se indicara en cada una de las áreas respectivas, las particularidades jurídicas que emergieran del derecho positivo.

Como lo expresara el escribano Gattari en el prólogo de su obra, el propósito que la anima es el de "que los hombres se pongan de acuerdo en el significado y alcance de las palabras". Así, pues, se encomendó a diversas personas versadas en derecho notarial la traducción. Para el portugués, asumió esta responsabilidad el notario Antonio A. Firmo da Silva ; para el alemán contamos con la cuidadosa versión del doctor Juan Semon; para el francés y el italiano, se envió a las áreas respectivas la traducción hecha en Buenos Aires, a fin de que fueran perfeccionadas o corregidas por peritos en la materia.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Sin embargo, este trabajo pareciera que actualmente se encuentra ante una "impasse" a raíz de las respuestas recibidas. Los reparos presentados a esta obra concuerdan en señalar que la dificultad en la traducción proviene de la inadecuación de las respectivas legislaciones con los significados atribuidos a las palabras en el texto original de su autor. Habría entonces una imposibilidad de hacer inteligible las significaciones por cuanto la misma palabra no tiene exacta correspondencia en otro idioma. Con todo, creemos que estas objeciones, respetables por la fuente de donde provienen, no tienen en cuenta la intención fundamental de la obra ni tampoco la utilidad que reportaría contar con semejante instrumento a nivel internacional

¿No es posible, acaso, encontrar en cada uno de los notariados que componen la Unión aquel fondo esencial y común que nos agrupa en la denominación de notariado latino y que se expresa en las diversas leyes, dejando para una consignación posterior lo que los diferencia, de acuerdo al respectivo derecho positivo?

Sabemos que existen múltiples obras en varias lenguas que son verdaderos diccionarios multilingües de términos jurídicos. El Vocabulario se enrola en esa línea pero superando la parquedad de esos diccionarios, sin que por ello se pretenda convertirlo en una enciclopedia. De todas maneras, estamos convencidos que este proyecto no ha de ser relegado al olvido. Quizá sea preciso reajustar los objetivos y alcances, pero es necesario encontrar su viabilidad.

Por ello, este problema que fuera sometido al Consejo Permanente en su última reunión celebrada en Montreal, es presentado, por indicación del mismo Consejo, en este Congreso, a fin de propender a su estudio para arribar a una solución definitiva.

III. FUTURAS ACTIVIDADES DE O.N.P.I.

La Comisión de O.N.P.I. que presido, ha tratado también, en sucesivas reuniones, de actuar en consonancia con los tiempos actuales, y por ello se encuentra abocada al estudio de una idea que fuera ya sugerida por nuestro querido y recientemente desaparecido colega y amigo, René Dechamps.

Se trata de la relación de la tarea informativa de esta Oficina con el actual progreso en la ciencia de la informática. Consideramos, efectivamente, que al ser O.N.P.I. un organismo de divulgación e intercambio, todo lo que haga al procesamiento de información y a la rápida evacuación de consultas, podría atenderse utilizando los servicios de la computación. Lamentablemente este propósito se enfrenta, en estos momentos, con dificultades para su aplicación. Todos conocemos los cuantiosos gastos que demanda la implantación de semejante sistema.

Además, es necesaria una diagramación adecuada del tipo de tareas a desarrollar, para que todo signifique un verdadero servicio para el notariado. Sin dejar de atender a estos reclamos, O.N.P.I. continuará, por

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

el momento, su tarea de recopilación.

Asimismo, tenemos en preparación el próximo número del Digesto Legislativo. Ya hemos recibido las leyes notariales de Grecia, Colombia, Turquía, como asimismo diversas modificaciones introducidas en las legislaciones vigentes. De acuerdo con la correspondencia recibida, podemos señalar que la publicación del Digesto ha llenado un vacío en el mundo notarial, permitiendo el conocimiento de las diversas legislaciones y sentando las bases para futuros estudios de derecho comparado.

IV. INTERCAMBIO DE INFORMACIÓN

En este epígrafe queremos destacar la creciente afluencia de publicaciones especializadas y de revistas con las que mantenemos canje, constituyendo todo ello un importante caudal informativo y de estudio. Nos han remitido, en primer lugar, sus publicaciones, los siguientes centros de estudios:

- Instituto de Cultura Hispánica, de Madrid.
- La Faculté de Droit, de Liège.
 - Institut für Internationale und Ausländisches Recht un Rechtsvergleichung, de la Freie Universität Berlin.
- Bibliothek Max - Planck Institut, de Hamburgo.
- Ibero Amerikanisches Institut Preussischer Kulturbesitz, de Berlin.
- Faculteit der Rechtsgeleerdheid, de Gant, Bélgica.
- Actas del XI Congreso Internacional de la U.I.N.L., Atenas, 1971.
- Actas del 71° Congreso de Notarios de Francia, París, 1974.
- Estudio Comparativo sobre las personas jurídicas en general, y las Sociedades Comerciales en particular, C.A.E., Milán, 1973.
- Récueil de Textes Intéressant le Notariat. Ed. Techniques. París.
- Università degli Studi di Trieste, Italia.
- Blackwell's Oxford.
- Institute of Comparative Law. Waseda University. Tokio.
- Publicaciones de la Pontificia Universidad Bolivariana, Colombia.
- Biblioteca de Derecho de la Universidad Católica de Chile.
- Publicaciones de las Facultades de Ciencias Jurídicas y Sociales de las Universidades de: La Plata, del Litoral, de Córdoba, de Santa Fe, de Tucumán, de la República Argentina.

En cuanto a las revistas especializadas, mantenemos canje, entre otras, con: España, Alemania Federal, Austria, Bélgica, Francia, Holanda, Italia, Japón, Québec (Canadá); EE. UU., Brasil, Chile, Colombia, Ecuador, Guatemala, El Salvador, México, Venezuela, Perú, Uruguay y con diversas publicaciones de nuestro país.

Por otra parte, queremos agradecer particularmente a todos aquellos delegados regionales y colegas que nos han hecho llegar información para ser publicada en nuestros Boletines.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Sin embargo, sobre este particular, permítasenos insistir en un aspecto que, sabemos, redundará en beneficio de todos.

Muchas veces la información nos llega con evidente retraso, por ello mismo la oportunidad de su publicación ya ha pasado. De otros acontecimientos tenemos que enterarnos a través de las revistas o periódicos. Pero en este caso, la noticia la obtenemos muchos meses después de su realización (piénsese en las demoras de edición y de correo que retardan el arribo de las publicaciones). Todo ello implica que O.N.P.I. no posee muchas veces una información rápida, inmediata y directa. Si queremos que nuestro Boletín resulte beneficioso para todos, cumpliendo con su finalidad, creemos que será muy conveniente actualizar el intercambio a través de los Delegados, quienes son los corresponsales natos para nuestras publicaciones. También pedimos a los distintos Colegios e instituciones notariales, nos envíen información con noticias de interés.

V. ALGUNOS PROBLEMAS

No daríamos una imagen cabal de la situación de O.N.P.I. si no abordáramos también un problema que nos preocupa a todos: la relación de esta Oficina con el Consejo Permanente. Debemos reconocer a este respecto que el hecho de que O.N.P.I. no haya sido invitada sino rara vez a participar de sus sesiones, nos deja un poco al margen de la actividad del organismo rector de la Unión. Esto redundará en una falta de apoyo, por desconocimiento de parte de O.N.P.I. para los proyectos que encara el Consejo Permanente. Por ello, solicitamos concretamente que se nos invite a sus sesiones, a fin de aportar no sólo nuestra colaboración, sino, sobre todo, estar más en contacto con la marcha de la Unión.

El otro problema que queremos señalar, es el financiero. Todos sabemos del encarecimiento actual, y hemos tenido que hacer ingentes esfuerzos para poder cumplir con las publicaciones. Aun esto mismo no pudo ser realizado como anteriormente. y los números editados lo fueron sólo en idioma castellano, pues los costos de publicación en varios idiomas estaban más allá de nuestras posibilidades. No queremos dejar de destacar la ayuda tan generosa que nos ha prestado el Colegio de Escribanos de la Capital Federal, al que agradecemos vivamente.

VI. PALABRAS FINALES

Por último, en mi carácter de presidente de O.N.P.I., no deseo cerrar esta exposición sin agradecer a la Comisión de esta Oficina, los secretarios Moisés Jorge Savransky, secretario jurídico, y Ernesto Jaacks Ballester, secretario ejecutivo, así como al tesorero doctor Carlos A. Pelosi, por la tesonera labor desarrollada, como asimismo a los directores de publicaciones Alfredo Arce Castro, Carlos N. Gattari y Raúl A. Moneta, por la dedicación demostrada ; al señor regente de la Secretaría Permanente Americana escribano Jorge A. Bollini; al presidente de la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Comisión de Asuntos Americanos, escribano Eduardo B. Pondé, a nuestros delegados regionales, consejeros consultivos; a nuestros colaboradores de la Oficina y a todos aquellos colegas que nos ayudaron eficazmente.

Sólo me resta desear que los altos ideales que inspiraron la fundación de nuestra Unión, sean la luz que nos oriente en nuestra marcha futura.

ERNESTO JAACKS BALLESTER
Secretario

JUAN A. GARDEY
Presidente

CARLOS A. PELOSI
Tesorero

INSTITUTO ARGENTINO DE **CULTURA NOTARIAL**

LA PROTECCIÓN DEL ADQUIRENTE CON BOLETO DE COMPRAVENTA

La legislación, la jurisprudencia y la doctrina actual

ÁLVARO GUTIÉRREZ ZALDÍVAR(*) (1043)

El tema que vamos a tratar, la protección del adquirente con boleto de compraventa, es muy difícil de analizar ante escribanos, porque lo dominan perfectamente y exigen mucho más. Por eso, partiremos de la base que lo único que vamos a hacer será analizar problemas por todos conocidos que se repiten a lo largo del tiempo, en procura de soluciones. Posiblemente el acto económico más importante que realiza una persona en el transcurso de su vida sea el de la compra del lugar donde va a vivir. Este acto posee un enorme contenido económico para el adquirente y, también, un importante contenido social para todo el país. Sin embargo, cuando revisamos los sistemas de protección en la legislación actual, encontramos que pese a la importancia del acto los adquirentes se encuentran prácticamente desprotegidos, desprovistos de medios seguros para acceder a su vivienda.

Esto se debe a que en los primeros tiempos de la historia argentina toda la protección emanaba de los artículos del Código Civil, los que resultan insuficientes para reglar la de la persona adquirente mediante los nuevos sistemas de venta que se fueron implementando en el país.

Recién en el año 1948, mediante la sanción y promulgación de la ley 13512, se accedió al sistema de propiedad horizontal, el que tampoco dotaba de ningún género de protección al adquirente, ya que el vendedor