

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Aspiración Notarial. Principios y fundamentos de la distribución equitativa del trabajo profesional

Sr. Director:

Al limitar el número de registros notariales, el legislador ha tenido en cuenta, por una parte, asegurar un medio apto para mantener el alto concepto de la función del escribano público ejerciendo el debido contralor del Estado y, por otra, garantizar a quienes habilita para desempeñarla, una adecuada solvencia económica que les permita enfrentar con decoro las necesidades propias de su actividad y las naturales exigencias que impone la vida de relación por su especial posición dentro de la sociedad a la que brindan sus esfuerzos. Obligado a dedicarse por entero y con exclusividad a su profesión, dado

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

que le alcanzan incompatibilidades para actuar en otros campos lícitos y admitidos sin limitación a los demás profesionales, el escribano debe encontrar en su quehacer específico la retribución justa y necesaria para vivir dignamente de acuerdo a su condición de fedatario que le confiere el carácter de funcionario público por expresa delegación del Estado, rodeado del prestigio que siempre ha sido privilegio del notario por la consideración y respeto que ha merecido sin reservas.

El carácter de funcionario público se lo ha conferido la ley 12990, que fija las condiciones exigidas para optar al cargo de escribano público, es decir, para obtener del Poder Ejecutivo la concesión de un registro notarial. Una persona puede perfectamente, sin llenar los recaudos prescriptos en la citada ley, cursar la carrera de Notariado y obtener el título de escribano; pero no podrá hasta tanto llene esos requisitos, lograr la concesión de un registro y convertirse en funcionario público. En resumen, son dos cosas completamente distintas e independientes entre sí: el título y el cargo de escribano público. Por una parte el primero no habilita por sí solo para el desempeño del cargo, esto es, para el ejercicio de las funciones inherentes al cargo; por otra, para poder desempeñar la función de fedatario, la ley 12990 exige no sólo el título profesional sino también las demás condiciones que ella determina.

El título de abogado habilita para el ejercicio de la magistratura; pero la potestad de juzgar la otorga el Poder Ejecutivo con acuerdo del H. Senado porque es una función pública que debe ser ejercida por un profesional universitario con título habilitante.

En el Acta de Constitución del Colegio de Escribanos se destaca la necesidad de jerarquizar al gremio notarial. Ello se ha alcanzado en lo institucional, social y científico mediante la sabia ley 12990 que regula y rige sus destinos así como mediante el constante esfuerzo de los escribanos y el apoyo del Colegio. Pero desde el punto de vista humano es preciso lograrla jerarquización económica del escribano.

El Colegio de Escribanos sostuvo al propiciar la ley 12990, que el escribano es un funcionario público porque el Estado, al investirlo de la potestad de dar fe, lo convierte en un representante del mismo frente a la contratación que como tal autoriza, de lo que dimana el carácter de veracidad, certeza, notoriedad, fijeza, seguridad y permanencia de los actos notariales, que aseguran la eficacia de sus efectos jurídicos. Como funcionarios de igual categoría, todos los escribanos debieran percibir igual remuneración.

A los magistrados judiciales, cuya función es la que más se asemeja a la del notario, el Estado les asegura una retribución acorde con la importancia y naturaleza del cargo, que les permite vivir decorosamente conforme a su rango y posición social. Lo mismo ocurre con los miembros de las Fuerzas Armadas, de Seguridad y de otras funciones de jerarquía.

Institucionalmente se sostiene la limitación de registros, sistema de organización que permite el contralor y disciplina del notariado y afirma la exteriorización de la función pública a él confiada. En cambio, en materia

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

arancelaria, se propende la retribución de sus servicios como si se tratara exclusivamente de una profesión liberal. Se advierte en ello un marcado contrasentido.

Tan no pudo ni puede considerarse al notariado como una profesión liberal desde el punto de vista de la retribución, que el Colegio de Escribanos aproximadamente en el año 1929 se vio en la necesidad de dictar un arancel de emergencia en reemplazo del entonces vigente, que por su antigüedad no satisfacía las necesidades del gremio.

Nuestro tiempo está signado por factores de cambio, y lo importante es establecer cuáles serán las reglas de juego que deban regir para una convivencia en paz, esencialmente humana y socialmente justa y constructiva.

Mientras subsistan las reglas de juego del actual sistema, no podrán concretarse las aspiraciones que encierra la verdadera filosofía que contiene el pensamiento del legislador precedentemente expuesto, sobre limitación del número de registros de acuerdo al caudal de habitantes, si no existe previamente el núcleo que genera labor notarial para ser absorbida por nuevos registros a crearse, asegurando así a los escribanos actuales y futuros titulares de registros, los recursos necesarios para desenvolverse con dignidad.

Esta realidad incontrovertible no permite otros enfoques más que los que la hora histórica en que vivimos nos señala como pilares donde debe apoyarse el notariado: la realidad, el derecho, la justicia, el decoro, la disciplina y los principios de ética profesional.

La jerarquización científica, institucional y social, se sostiene mediante una decorosa retribución económica. La proliferación de registros atenta contra su logro y da lugar a una competencia, no siempre leal, que tiene su base en las necesidades, a veces apremiantes, que si bien no la justifica, al menos la explica. Nacen así actividades ajenas a la profesión que aprovechan en su propio beneficio necesidades humanas que relajan conceptos elementales de ética que debieran privar(1)(485)sobre cualquier otro principio, por explicable que sea. No se puede admitir sin que repugne a los más claros conceptos del deber, la intervención de quienes se transforman en proveedores de trabajo, partícipes de retribuciones impuestas por circunstancias, a que dan lugar imperiosas exigencias de mantenerse dentro de un ambiente de dificultades económicas acuciantes.

Mientras el escribano no esté por encima de los contratantes en el verdadero rol de funcionario público, no será fácil actuar con la requerida integridad y no se alcanzará el bienestar consiguiente.

Lamentablemente hoy se resiente el concepto que merece el profesional por su capacidad, competencia, dedicación y prestigio. Ha llegado el doloroso momento que todo ello se deja de lado para recurrir al profesional atendiendo al que se considera menos gravoso, que para lograrlo debe necesariamente transgredir las normas básicas del arancel notarial que fija los topes mínimos, no siempre respetados. De ahí que el profesional que mantiene sus principios y cumple las normas sin

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

concesiones, resulta perjudicado y advierte con lógico pesar la disminución de su trabajo. Es en consecuencia del concepto materialista que rige el accionar del hombre de hoy, capaz de despreciar todo en miras a un beneficio pecuniario. Aun cuando ello no es total, reconoce un peligroso porcentaje que merece ser tomado en consideración antes que las excepciones se conviertan en la regla.

Este estado de cosas, agravado por la presencia y actuación dentro de nuestro ámbito jurisdiccional de profesionales de otras demarcaciones debe llegar a su término, máxime en este último caso que los actos notariales autorizados por colegas de otras jurisdicciones en la delimitación territorial de la Capital Federal son nulos, de nulidad insanable, circunstancia que suelen ignorar los otorgantes a los que no se les previene el peligro que corren y actúan de buena fe por desconocimiento del grave riesgo que sobre ellos se cierne.

La solución no se logrará con el aumento de las tasas arancelarias, pues ello agravaría la situación sin duda alguna.

Se impone, pues, enfrentar el problema con claridad, decisión y valentía. En primer lugar deben eliminarse los notarios provinciales del ejido de la Capital Federal. No se puede ni debe siquiera hablar de supuestos derechos adquiridos en favor de los que vienen desde tiempo atrás infringiendo expresas normas legales ínsitas en el Código Civil(2)(486) y leyes especiales aplicables. El escribano que ha aceptado la concesión de un registro en determinada provincia, ciudad o pueblo, sabe cuál es la capacidad del ámbito en que debe ejercer sus actividades. Si no es una delimitación rentable, no puede alegar desconocimiento previo, y sólo le quedan dos alternativas, aceptar la situación o renunciar al registro, pero en modo alguno introducirse ilegalmente en otra jurisdicción más propicia económicamente, pero vedada sin reservas a su actividad lícita. Si ello pareciera injusto por un generoso sentimiento de conmiseración(3)(487)- aunque en pugna con elementales principios legales - quedaría el arbitrio de crear nuevos registros para dar acceso a ellos en competencia con escribanos de la Capital Federal que tampoco han logrado ser titulares y que tienen análogas aspiraciones cuya justicia es innegable. Pero ese número no podría superar una medular apreciación de posibilidades que contemplen la equitativa, justa y decorosa retribución a los actuales titulares y a los nuevos que se designen. Va de suyo que se impone un cuidadoso estudio estadístico que no es difícil determinar: la ilustración está fundamentalmente en manos del Colegio de Escribanos, de la Dirección General Impositiva y del Registro de la Propiedad Inmueble.

Y en segundo lugar, se ha de encontrar en un nuevo sistema que canalice la tarea y el producido de la labor escrituraria, creando un potencial que necesariamente desembocará en una robustecida solidaridad profesional y equilibrio de la comunidad notarial, que representa sin duda un gremio más entre los que se desenvuelven dentro de la sociedad argentina. Un gremio que tiene la falsa imagen de extrema solvencia tomada de los pocos que no representan siquiera un

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

uno por ciento, sobre el resto que se debate diariamente dentro de un campo de marcadas dificultades y que merece el respeto y apoyo de las autoridades que fiscalizan y regulan su actividad.

Con la idea que propondremos de inmediato, se ha de lograr la desaparición, por no decir crudamente la muerte, de los que medran o intentan medrar con el esfuerzo ajeno, verdaderos parásitos cuya eliminación es un deber irrenunciable si se quiere alcanzar el principio de justicia que retribuye al que trabaja y elimina al intermediario funesto en toda actividad societaria.

Quien produce el trabajo es la sociedad que requiere y necesita(4)(488)los servicios profesionales y no el movimiento financiero del producto que pretende controlar su distribución entre quienes sirven mejor a sus ocultos apetitos económicos que no admiten límites en su afán de satisfacer inconfesables intereses materiales. Ni explotados ni explotadores. Este es el ideal al que pretendemos llegar. Destruir la inmoralidad del que ejerce presión de poder(5)(489)oponiendo a ella una noble justicia distributiva.

Para ello se requiere controlar la distribución del trabajo notarial que llegue a todos equitativa y proporcionalmente, no como hoy que unos pocos logran el mayor número de operaciones en detrimento de los más que sólo reciben un magro excedente. A esta situación se ha llegado en buena parte, como consecuencia de la ley 13512 de propiedad horizontal, que dio nacimiento a grandes empresas constructoras y a los bancos privados que por igual digitan el trabajo notarial, lo que crea una realidad cruel y penosa: o se viola el arancel cediendo a bastardas exigencias o se enfrenta la alternativa de renunciar al ejercicio de la profesión.

Queremos volver al pasado y retomar la respetada imagen del notario en todo su esplendor y grandeza. La del funcionario ecuánime, honesto, justo y probo.

Para ese fin propondremos avances constructivos y de fondo para resolver la situación actual expuesta, cuya agravación se producirá a pasos agigantados.

Las medidas deben adoptarse dentro de un concepto global que rija en todo el territorio del país, adecuándolas a las necesidades y posibilidades económicas de cada jurisdicción que serán determinadas por las autoridades provinciales respectivas.

Ello reclama una revolución mental en los hombres, en momentos en que la República Argentina está empeñada en el logro de un nuevo orden económico basado en la solidaridad y la justicia social.

Propiciamos aquí la distribución equitativa del trabajo notarial que tiene la ventaja de nivelar las expuestas injusticias, permitiendo que el producido de la labor notarial tenga como único destinatario a los escribanos: crea la solidaridad entre los miembros del cuerpo notarial, cubre al profesional de penurias económicas y protege la integridad del arancel profesional, impidiendo las rebajas o participaciones que desjerarquizan la función.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Para que este pronóstico sea viable, equitativo y justo, y responda a los fines de solidaridad social que el mismo implica, debe tener como base de sustentación la distribución equitativa, entre los escribanos de una misma jurisdicción de la labor notarial. Toda retribución debe ser a cambio de un trabajo. La retribución por algo que no se ha hecho no es justa. Además, como punto de partida, la retribución de todo el notariado de una zona debe pertenecer a todo el notariado de la misma. Exige la intervención de los respectivos Colegios de Escribanos, acordando garantía al público y a los notarios en lo que se refiere a la defensa y protección de sus respectivos intereses. Asegura al escribano los ingresos que cubran sus necesidades esenciales dentro de un marco de dignidad y decoro compatible con el prestigio que por su carácter le corresponde.

En la mayoría de las instituciones oficiales, entre las que cabe mencionar el Banco Hipotecario Nacional, Banco de la Nación Argentina, Banco Nacional de Desarrollo, Banco de la Ciudad de Buenos Aires, Banco de la Provincia de Buenos Aires, etcétera, rige la distribución del trabajo entre los escribanos de la nómina de cada uno de ellos, con total beneplácito de los profesionales que las integran. El régimen propuesto tiene como principales objetivos: a) la eliminación del seudo proveedor de trabajo o socio oculto que pretende para sí la mayor proporción en el honorario que pertenece al escribano y que abona un tercero; b) una ecuánime distribución de la labor notarial entre los escribanos de una misma jurisdicción referida a toda la contratación inmobiliaria, ya sea de procedencia oficial o privada en todos los órdenes e incluso en las escrituras judiciales; c) libertad de elección del profesional por parte de los particulares(6)(490)en otro tipo de contratación individual, es decir, poderes, testamentos, actas notariales, protestos, protestas, cancelaciones, fechas ciertas, contratos sociales, aumentos de capital, emisión de acciones, etcétera, con la salvedad que el monto de los honorarios en estos tres últimos casos referidos esencialmente a sociedades, sean reducidos hasta un tope razonable, en cuyo caso serán percibidos directamente por el escribano interviniente; d) establecer un régimen de distribución del trabajo correspondiente al apartado b) a cargo del respectivo Colegio de Escribanos de cada jurisdicción; e) depositar el importe íntegro de los honorarios correspondientes a un fondo común en los respectivos Colegios, los que serán distribuidos por igual entre todos los escribanos autorizantes de la respectiva jurisdicción; f) el Colegio de Escribanos retendrá para su debida administración, un porcentaje para atender los gastos emergentes del fondo común cubrir las cuotas sociales, abonar jubilaciones e impuestos a las ganancias a cargo de sus asociados y ampliar las obras sociales; g) establecer por parte de los contratantes la obligatoriedad de acompañar conjuntamente con el título de propiedad la documentación necesaria para el diligenciamiento de certificados de deudas, el boleto de compraventa o su fotocopia debidamente autenticada o bien datos completos de la operación (precio, forma de pago etc. como asimismo datos de filiación

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

completos).

La agregación del boleto de compraventa o la debida individualización de la operación evitará que se altere el precio de la operación en perjuicio del fisco por evasión de impuesto de sellos, derechos de inscripción e impuesto a las ganancias, y a la vez fija la base concreta para la aplicación de los honorarios profesionales.

El Colegio, al designar al escribano autorizante, nombrará simultáneamente al escribano referencista encargado de estudiar los antecedentes de título, con lo que se logra para estos profesionales una segura fuente de trabajo a la vez que deslindará la responsabilidad del autorizante que quedará a exclusivo cargo del referencista. Este estudio de antecedentes deberá incorporarse a la escritura que se otorgue. Los honorarios que por este concepto se perciban y que deberán ser abonados al Colegio al presentarse la documentación por el responsable de su pago, formarán un fondo común independiente a distribuir entre los escribanos que realcen la tarea de recopilación de antecedentes, previas las deducciones que corresponda por gastos de administración, jubilaciones, cuotas sociales, etcétera, a fin de ser distribuidos por igual entre los escribanos de la nómina. Este sistema también tiene la ventaja de que en casos de observaciones formuladas a los antecedentes de títulos, pueden ser giradas por el propio Colegio a sus comisiones asesoras para su dictamen y posterior resolución del Consejo Directivo, lo que garantizará con la mayor eficacia la bondad de los títulos y la seguridad en su futuro tráfico operatorio.

El régimen que se propugna no impide a las partes contratantes la elección del escribano que será designado para el caso, pero dejando libre igual número de escrituras que se distribuirán entre sus demás colegas, siempre en miras a que cada uno reciba a misma cantidad de operaciones. Y tampoco elimina la posibilidad de que el designado renuncie a intervenir por razones atendibles, recibiendo en cambio otra operación en su reemplazo.

La retribución por la intervención profesional será igual para cada escribano y resultará de dividir por el número de actuantes los ingresos de todos los honorarios correspondientes a las escrituras realizadas para obtener así un promedio para cada una de ellas, bien entendido que ese promedio se trasladará del fondo común a todos los escribanos que efectivamente hayan autorizado actos notariales sujetos a este régimen, multiplicado por el número de escrituras autorizadas; pero no se dejará de considerar situaciones especiales, de fuerza mayor, provocadas por enfermedades, incapacidad temporaria, licencia ordinaria u otras causas justas, en cuyos supuestos se recibirá igual remuneración aun cuando no exista labor cumplida por los momentáneamente impedidos o en uso de licencia, circunstancias que deberán ser estudiadas y contempladas en base a los principios de estricta justicia que venimos propiciando.

Creemos también que implantado el criterio desarrollado, podría alcanzarse con toda simplicidad un sensible alivio en el pago de los honorarios, haciendo incidir la obligatoriedad del mismo y por igual, entre

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

las partes contratantes cuando se trate de contratos bi o multilaterales ya que a todas ellas les interesa la intervención notarial que requieren, no como ocurre en la actualidad que el honorario lo soporta exclusivamente el comprador en el caso de compraventas, o el deudor cuando se trata de mutuos e hipotecas. Se procura aplicar por analogía el principio que gobierna el régimen fiscal impuesto por la ley de sellos que hace responsable de su pago a ambos contratantes por partes iguales, lo que no requiere mayor esfuerzo para advertir su ecuanimidad.

Digno es destacar que como complemento de este sistema, se imponga la obligación de jubilarse cumplidos sesenta años de edad y treinta de servicios, a cuyo efecto deberán crearse las Cajas de Jubilaciones Notariales en las jurisdicciones que no las tengan. Ello permitirá una decorosa jubilación a quienes adquieran el derecho de acogerse a sus beneficios cumplida una larga actuación profesional e importará otra indiscutible faceta en la acción de un Estado que lucha por principios de acrisolada justicia social.

Cabe expresar que adoptado el temperamento que informa la presente, deben crearse tantos registros como adscriptos existan para concedérselos a los mismos y con ello distribuir el trabajo notarial entre todos los que al presente ejercen funciones fedatarias, colocándolos en un pie de igualdad con los titulares actuales.

Como síntesis, se logrará:

- 1º) La distribución equitativa del trabajo notarial.
- 2º) La igualitaria y correcta percepción de honorarios.
- 3º) La eliminación de intermediación de extraños a la profesión.
- 4º) La jerarquización de la profesión mediante una decorosa y justa retribución de la labor efectivamente realizada.
- 5º) La ficción de la retribución de acuerdo a los índices propios de cada jurisdicción conforme a su volumen operativo, librada a la apreciación de las autoridades locales correspondientes.

Y se evitará:

- 1º) La actuación de escribanos de extraña jurisdicción dentro del ámbito de la delimitación territorial correspondiente a cada distrito.
 - 2º) La evasión de impuestos y tasas fiscales.
 - 3º) La competencia impropia entre colegas.
- Edgardo T. Tronconi.