

# **VII CONVENCION NOTARIAL DEL COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA CAPITAL FEDERAL**

## ***VII CONVENCION NOTARIAL DEL COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA CAPITAL FEDERAL***

Durante los días 11, 12 y 13 de mayo se llevó a cabo con extraordinario éxito la VII Convención Notarial del Colegio de Escribanos de la Capital Federal, que contó con la entusiasta participación de más de 300 profesionales, superando las previsiones más optimistas. Se hicieron presentes en el evento no sólo escribanos de esta ciudad sino numerosos colegas del interior del país, que aportaron su fervor y su versación en la dilucidación de las cuestiones sometidas a estudio en los diversos puntos del temario, el cual se consigna seguidamente.

### **Temario**

#### **Tema I. Diferentes formas jurídicas de la empresa en sociedad. Comparación de su eficacia económica.**

1. Sociedades civiles y comerciales.
  - 1.1. Origen, causa, supervivencia y porvenir de esta distinción.
  - 1.2. Consecuencias económicas de esta distinción.
  - 1.3. Consecuencias jurídicas.
2. Sociedades de personas y de capitales.
  - 2.1. Origen, causa, supervivencia y porvenir de esta distinción.
  - 2.2. Consecuencias económicas.
  - 2.3. Consecuencias jurídicas.
3. Modalidades en la constitución de sociedades.
  - 3.1. Civiles y de personas.
  - 3.2. Comerciales y de capitales.
4. Búsqueda de relaciones existentes entre la forma de la sociedad y su eficacia económica.
  - 4.1. Imposiciones jurídicas.
  - 4.2. Fiscales.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Coordinador: Francisco J. del Castillo  
Subcoordinadora: Josefina E. A. Morel de Martí

**Tema II. Posibilidad de someter un inmueble al régimen de la ley 13512 de propiedad horizontal, en los siguientes casos:**

I. Situación presente y futura de los Clubes de Campo sometidos o a someterse al régimen de la ley 13512, con unidades de dominio a construir (lote de terreno con construcción proyectada o parcialmente realizada) aunque tengan concluidos los servicios y partes comunes necesarias e indispensables para su funcionamiento.

II. Cuando sea un edificio, y una de sus unidades se halle en construcción.

Coordinador: Rodolfo E. Olivé  
Subcoordinador: Norberto E. Cacciari

**Tema de Mesa Redonda**

El Fideicomiso Inmobiliario. Su aplicación como aporte a la solución del déficit habitacional. Régimen actual del Código Civil. Si se considera suficiente a los fines indicados o es conveniente ampliar su normativa. Análisis del proyecto de ley de Fideicomiso elaborado en el Ministerio de Justicia, año 1969. Reformas aconsejables. Posibilidad de suplir la aplicación de la ley de prehorizontalidad en razón de la calidad y solvencia del Fiduciario. Excenciones impositivas a la contratación y comercialización de las viviendas.

Coordinador: Esc. Luis Correa Larguía

Participantes: Dr. Edgardo Marcelo Alberti; Dr. José María López Olaciregui; Dr. Jorge Mosset Iturraspe; Dr. Miguel N. Falbo; Dr. José María Rodolfo Orelle.

**Trabajos presentados**

**Tema I**

"Empresa y Derecho", por Carmen B. Vairo.

"Unificación del derecho privado", por Juan A. Mercadante, Carlos A. Carabba y Carlos A. Barceló

"Sociedades de personas y de capitales", por Noemí Repetti y Jorge Alberto Díaz Ramos.

"Modalidades en la constitución de sociedades. La sociedad anónima como tipo societario de la Gran Empresa", por Marta Grinberg.

"Investigación de la relación existente entre la forma de la sociedad y su eficacia económica", por Antonio F. Young y María Cristina Avendaño.

"Introducción al tema: Diferentes formas jurídicas de la empresa en sociedad", por Francisco J. del Castillo.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

"Empresa y Derecho", por Jorge M. Lanzón.

"Sociedades civiles y comerciales en el derecho positivo argentino. Sociedades de personas y capitales en el derecho positivo argentino", por Osvaldo S. Solari.

"Modalidades en la constitución de sociedades en el derecho positivo argentino", por Simón Drucaroff.

"Diferentes formas jurídicas de la empresa en sociedad. Comparación de su eficacia económica. Rol del notario", por Josefina E. A. Morel de Martí.

"El control de legalidad en la constitución y reforma de las sociedades por acciones", por Max M. Sandler.

"Búsqueda de las relaciones existentes entre la forma de la sociedad y su eficacia económica", por el Colegio de Escribanos de la Prov. de Sta. Fe (2da. Circunscripción) .

"Diferentes formas jurídicas de la empresa en sociedad. Comparación de su eficacia económica: 1. Sociedades civiles y comerciales. 1.1. Origen, causa, supervivencia y porvenir de esta distinción. 1.2. Consecuencias económicas de esta distinción. 1.3. Consecuencias jurídicas", por María E. Eubrard de Crespo, Esmeralda Randolla de Estrada, Marta Beatriz Giavitto y Susana M. Díaz de Perelda (Colegio Escribanos Provincia Sta. Fe (1ra. Circunscripción) .

"Búsqueda de relaciones existentes entre la forma de la sociedad y su eficacia económica. Imposiciones jurídicas y fiscales", por Alicia C. Modkasy (coordinadora), María R. Arcani, Martha G. de Miretti y Carmen B. de Testi ( colaboradoras ) ( Colegio Escribanos Provincia Sta. Fe - 1ra. Circunscripción ) .

**Tema II**

"Expresiones jurídicas de los clubes de campo", por Susana M. E. de Gold, Marta E. Goldfarb, Flora M. de Katz y Aída N. Peiró de Luchetti.

A ) No pueden ser objeto de división horizontal, según la ley 13512, los edificios proyectados y «no construidos» y los que solamente se hallen «en construcción». B) No integran, tampoco, el edificio dividido bajo este sistema y sometido a este régimen de propiedad, nuevas unidades en proyecto o en proceso de obra", por Francisco I. J. Fontbona y Benjamín Vitaver.

"Ensayo de aplicación de algunos principios de la propiedad horizontal", por Edgar Ramón Morales.

"Situación jurídica de las unidades proyectadas o en construcción en un edificio dividido en propiedad horizontal", por José M. R. Orelle.

"Posibilidad de someter un inmueble al régimen de la ley 13512", por Index C. Garrone.

"Situación presente y futura de los clubes de campo", por María A. B. Damilano de Mosconi y Bibiana M. Raffo Magnasco.

"Evolución de la propiedad horizontal", por Carlos María Suares.

"La propiedad horizontal en nueva dimensión", por Wolfram Lüthy.

"¿Qué es un club de campo? Encuadre jurídico", por Horacio Colman

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Lerner.

**Sesión de apertura**

El día 11 de mayo en horas de la mañana se realizó la sesión de apertura en el salón Notario Gervasio Antonio de Posadas, a la que asistieron como invitados especiales el doctor Carlos A. Alvarado, director general de Asuntos Jurídicos del Ministerio de Economía; el coronel (R.E. ) Tomás Orobio, secretario de Gobierno de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires; el titular de la Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales, doctor Marco Aurelio Risolía, el doctor Juan Prado, titular de la Asociación de Abogados de Buenos Aires; el doctor Rodolfo Caputo, en representación del Presidente de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires; el presidente honorario del Colegio, escribano José León Torterola y los titulares de la Organización Notarial Permanente de Intercambio Internacional ( O.N.P.I. ), y del Instituto Argentino de Cultura Notarial, escribano Alberto N. Peña y Dr. Osvaldo S. Solari, respectivamente.

Abrió el acto el secretario de la entidad, escribano Adolfo C. A. Scarano, quien dio la bienvenida a los concurrentes y refiriéndose a las anteriores Convenciones destacó la importancia de este tipo de reuniones. Hizo mención al temario y formuló votos por el éxito del evento.

Luego el presidente del Colegio, escribano Jorge A. Bollini, anunció que sus palabras no durarían cinco minutos como es de práctica al inaugurarse estas Convenciones, sino que emplearía más tiempo, porque el momento que se vive hacía necesario efectuar algunas puntualizaciones especiales.

**Discurso del escribano Jorge A. Bollini**

En nombre del Consejo Directivo del Colegio de Escribanos de esta ciudad, me cabe el alto honor de dar la bienvenida a todos los participantes a esta VII Convención Notarial, que por el objetivo de su convocatoria y por la profundidad del temario a estudiar, ha de constituir sin lugar a dudas en uno de los acontecimientos más relevantes de nuestra actividad profesional.

A este acto se han plegado distinguidos colegas de otras demarcaciones del país, que con su presencia y aporte jurídico darán más brillo a esta reunión que nos hermana en el estudio e investigación de problemas jurídicos notariales que nos son comunes.

Al margen de los Congresos Internacionales y de las Jornadas Nacionales, las convenciones que se realizan en el ámbito local, como en este caso la que estamos hoy celebrando, permiten el acercamiento de todos los notarios, creando vínculos de amistad que casi siempre son indestructibles, contribuyendo al conocimiento de jóvenes valores que tienen oportunidad, ya sea en trabajos o en las deliberaciones, de

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

expresar sus conocimientos.

Los grupos humanos tienen sus fundamentos en principios espirituales, que por encima de toda inevitable divergencia los une.

Por ello es indispensable la realización de estos eventos y la necesidad de que los mismos no se interrumpan, pues su continuidad ha de permitir el permanente trato de profesionales de una misma especialidad de derecho y la dilucidación de problemas que en nuestro continuo accionar, tienen una incidencia jurídica, económica y social.

Esta Convención, además del tratamiento para los estudiosos de la agenda que constituye su temario, tiene el propósito de acentuar la alta significación e importancia de las funciones notariales.

No es mi propósito ser reiterativo, pero no puedo dejar de referirme a ello: Necesitamos, en efecto, propender a ese fin, ya que el significado de nuestro ministerio no es hasta ahora suficientemente comprendido, y nada más apropiado que estas reuniones, las cuales por su cultura y ecuanimidad, y por los problemas jurídicos a estudiarse, de los que se sacaran provechosas enseñanzas, servirán para llevar al espíritu público el exacto concepto de lo que es la institución.

No es cuestión de agruparse con propósitos o ambiciones egoístas, ni para pretender la defensa de intereses subalternos y erigirse por ese medio en una casta privilegiada. Nos debe guiar un elevado sentido de solidaridad regulado por los deberes y derechos que de ella resultan, aspirando al puesto que corresponde a nuestra alta función social, llevando al ánimo de la opinión pública y a la esfera del Gobierno Nacional, el convencimiento de que los escribanos no deben ni pueden cometer actos impropios que lleguen a afectar su honor y su investidura.

No necesitamos los escribanos demandar disposiciones que fijen la importancia intrínseca de nuestro ministerio. Desde los tiempos más remotos las leyes las han consagrado. Pero aunque nada dijeran los Códigos, esa importancia resulta evidente de los propios atributos que en sí lleva el ejercicio de la fe pública de la función social y aun de otro orden, que el escribano desempeña a través del tiempo. Y digo de otro orden porque no sólo se ha requerido su intervención en los actos de los particulares, sino en otros de suma trascendencia, como si su testimonio tuviera el sello excepcional de lo irrecusable.

Ved si no cómo el sacerdote y el escribano acompañan todos los actos de la conquista. Y así la fundación de todos los pueblos de América, la posesión de todas las tierras para La corona se acredita con el acta que el escribano levanta y refrenda con su signo y firma.

Y cuando se pone la piedra fundamental de los monumentos públicos, también es de práctica llamarle para que con su sello y firma refrende el acta en que se hace constar ese hecho. Esa acta encerrada en un cofre que debe guardarla y conservarla, se deposita en los cimientos. Y medita un instante ahora en el significado moral, en el intenso sentimiento que este acto tiene en sí. La voz de las generaciones presentes se archivan allí, para hablar a las generaciones futuras en forma que no ofrezca duda, a fin de que si al rodar de los años el

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

monumento se reduce a escombros y la piqueta del obrero tropieza algún día con la caja depositaria de la memoria del pasado, los que le encuentren sepan que aquel documento es la expresión fiel de la verdad, porque está extendida bajo la fe pública del escribano. Y he ahí un dato auténtico para la historia, que el más celoso de los historiadores tendrá por irrecusable.

Y si grande es su ministerio en las funciones legales, grande lo es también en las que realiza como afines y derivación de aquéllas. A él se recurre como hombre prudente, como a funcionario imparcial y respetable. Y nosotros lo vemos y lo experimentamos, como lo ven y lo experimentan los que a nosotros acuden, aunque la sociedad no haya alcanzado aún a aquilatar de una manera general toda la importancia de estos hechos encerrados como quedan y deben quedar en el augusto silencio del secreto inquebrantable.

Como profesionales del derecho, los notarios tienen la misión de asesorar a quienes reclaman su ministerio, aconsejándoles los medios jurídicos más adecuados para el logro de los fines lícitos que aquéllos se proponen alcanzar. Es el jurista encargado de dar forma auténtica al querer jurídico de las personas.

La actividad del notario no se agota en esa fuerza autenticante que recibe de la ley. Su tarea realmente típica, la que constituye su esencia, es una labor configuradora de actos o negocios jurídicos, o como la llama Castán, actividad modeladora.

La misión del notario es la documentaria, la de constatar en el instrumento más apto lo que en la realidad sucede asegurando así su constancia futura.

En esa actuación está la esencia de la función, la de hacer la verdad. Pues aquello que ha conformado el notario, es lo que los otorgantes quieren que valga como expresión de su voluntad.

El sistema jurídico en los países de derecho romano descubrió hace mucho tiempo un resorte de equilibrio, una fórmula de garantía, una institución, en suma, que venía a dar la máxima estabilidad en el campo del derecho, procurando que las relaciones jurídicas se configurasen veraz, auténtica y exactamente. con una doble exactitud: de adecuación a la vida y de adecuación a la norma, evitando en la medida de lo posible las contiendas.

Nuestra función responde en la esfera del derecho a esa necesidad, general y básica, sentida en el ámbito mismo de la vida y de las relaciones humanas, la paz.

Nuestra función constituye vehículo y garantía del mantenimiento de la paz en el orden jurídico. Una paz que se basa en la realidad, en la veracidad, en la autenticidad y en el equilibrio de los intereses en juego.

Se define el notario como el magistrado de la paz. Y es quizá por eso mismo que su desenvolvimiento implica para quien ejerce esa magistratura una tensión y una lucha permanentes, en la que además de actuar como hemos dicho como receptor y responsable de la voluntad negocial de las partes, lo hace en cumplimiento de exigencias de la

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

administración fiscal y de las modalidades derivadas del ejercicio de una profesión liberal, signada por la competencia, la eficiencia, la oferta y la demanda.

Como los magistrados, deben mantener un nivel decoroso, y los medios para lograrlo dependen de su actividad profesional y de la fidelidad de su clientela. Como profesional, está atento a las necesidades sociales, y aporta, como ya lo ha demostrado, su colaboración desinteresada a los sectores menos favorecidos. Como fedatario, se encuentra inmerso en las responsabilidades derivadas de su actuación profesional, solidario con las que competen a las partes, sobre todo en lo concerniente al fisco y sometido a la tensión permanente de un quehacer indelegable.

Pero como si las responsabilidades emergentes del cumplimiento de su función no fueran suficientes, se encuentra asediado en estos últimos tiempos por un cuestionamiento declarado, a través del cual se pretende reducir y limitar el ámbito de su actuación, o hacerlo aparecer como el responsable de las crisis de celeridad y costos que afectan en todos sus sectores a la sociedad de nuestro tiempo.

Los pretextos aducidos, que son los que han llevado a la sanción de la ley 21772 últimamente puesta en vigencia, no resisten el menor análisis y así lo ha expuesto el notariado todo de la República, por intermedio del Consejo Federal del Notariado en la conocida declaración de San Juan.

El notariado argentino ha ofrecido en todos los ámbitos gubernativos su decidido apoyo a la obra de reconstrucción en que patrióticamente se encuentran empeñadas las autoridades nacionales, no solamente un apoyo material, como pudo haber sido la colecta para los afectados por el sismo de Cauçete, sino colaboración para el estudio de todos los proyectos legislativos que en una u otra forma tengan atinencia con nuestra función.

Pero no podemos guardar silencio, ante lo reiterativo del ataque, como lo es en el presente momento la modificación a la carta orgánica del Banco Hipotecario Nacional, donde se pretende suplantarnos.

Se abre paso con esta iniciativa a una estatización de importantes funciones notariales, como son las referidas a los derechos, reales. Ello implica una modificación de fondo del sistema del Código Civil. So pretexto de una mayor rapidez en el trámite y una disminución en los costos, se implantará una estructura burocrática de insospechadas dimensiones y un incremento de lo que debe pagar el interesado que agravará aún más el problema de la vivienda. Basta pensar para ello en las tasas de interés vigentes, en el costo de los servicios bancarios, en lo que implican no sólo los salarios sino las cargas sociales, para tener un atisbo de la dimensión del perjuicio que ha de originarse en tales iniciativas.

Mientras entre nosotros se procura a través de leyes como la de presunta ayuda a los damnificados por el terremoto de San Juan o merced a la modificación de la carta orgánica del Banco Hipotecario Nacional incorporar una legislación extranjerizante, proveniente del derecho anglosajón, que desnaturaliza los fundamentos básicos de la nuestra, se

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

da la paradoja de que en los países de legislación sajona los estudios se orientan hacia nuestro derecho, para alcanzar soluciones a la grave situación que la aplicación de esas normas les viene planteando, y cuyo último y desesperado remedio lo constituye el del seguro de los títulos, hasta tanto puedan modificar sus propias estructuras jurídicas y lograr la adecuada seguridad que demandan las transacciones.

De ahí que el notariado, movilizado en defensa de principios inmutables de derecho que hacen a la esencia misma de la convivencia civilizada, debe efectuar estas reuniones, velando sus armas, en lugar de hacerlo dentro de un normal desenvolvimiento de tareas, como sería de desear.

Felizmente nos respaldan, además de todo lo dicho, una larga tradición, el ejemplo de nuestros mayores y la seguridad de ser necesarios en la vida de una sociedad jurídicamente organizada y la fe inquebrantable de nuestro quehacer, transustanciada de esa otra fe pública que aplicamos en la labor de todos los días.

Ya lo decía un jurista y filósofo americano en sus estudios de filosofía del derecho: "En una sociedad civilizada es menester que sus componentes tengan la certeza que podrán controlar para propósito y beneficio propio aquello que han adquirido conforme al orden social y económico imperante. Este es un postulado jurídico fundamental de la sociedad civilizada tal como la conocemos...".

La primera Convención abrió el surco en la tierra virgen y sembró la semilla; las Convenciones posteriores la hicieron florecer y fructificar, y mirad el resultado de hoy: el erial se ha transformado, porque se le han llevado nuevos gérmenes de vida y han sido estimulados y auxiliados los que encerraba en sus entrañas, y lo que era aparentemente desolado se ha convertido en frondoso trigal.

Que los malos vientos que soplan no nos arredren para la celebración de reuniones futuras; la obra de perfeccionamiento de una institución como la nuestra que ha abierto su corazón a la colaboración no tiene fin, y nos hallaremos en presencia de nuevas ideas, de problemas nuevos. Para solucionarlos imitemos siempre a aquella primera siembra, no decaigamos en nuestro accionar. Pongámonos a la obra de bien en que nos encontramos empeñados.

Con ese espíritu de servicio que nos distingue; con esa reafirmación de fraternidad que nos caracteriza y se acentúa en las horas difíciles, ínsito a los presentes al trabajo fructífero e intenso, prenda objetiva de cuanto somos y hacemos como depositarios de un quehacer de hondo sentido y de trascendencia propia.

Distinguidos colegas, en nombre del Honorable Consejo Directivo, de la Comisión Organizadora y en el mío propio, formulo mis sinceros y fervientes votos por el éxito de nuestras deliberaciones y declaro solemnemente inaugurada la VII Convención Notarial.

**Plenario de clausura**

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

El sábado 13 se dio término a la VII Convención Notarial con la realización del plenario de clausura, que tuvo lugar a las 11 en el salón Notario Gervasio Antonio Posadas.

Estuvo presidido por el titular del Colegio, escribano Jorge A. Bollini, a quien acompañaban en el estrado el vicepresidente, escribano Abel D. Di Próspero; el secretario, escribano Adolfo C. A. Scarano, y el presidente de la Comisión Organizadora, escribano Álvaro Gutiérrez Zaldívar.

Abrió el acto el escribano Scarano, que comenzó rindiendo homenaje a la Constitución Nacional con motivo de haberse cumplido el 1° de mayo el 125° aniversario de su sanción e invitando al público a ponerse de pie.

El escribano Gutiérrez Zaldívar se refirió brevemente a los resultados obtenidos y puntualizó que el número de inscriptos y la cantidad de trabajos presentados había superado las más audaces previsiones; de ahí que sus palabras en lugar de un informe se transformaban en un agradecimiento.

Seguidamente el escribano Scarano invitó en orden sucesivo a subir a la tribuna a los relatores de las comisiones primera y segunda del temario, escribanos Francisco J. del Castillo y Norberto E. Cacciari, respectivamente, los que expusieron con amplitud las ponencias producidas.

El despacho de la comisión 2ª resultó aprobado con la reserva del escribano Edgar Ramón Morales.

El escribano Scarano aludió luego a la Mesa Redonda sobre fideicomiso inmobiliario, la cual se vio enriquecida con las disertaciones de los distinguidos juristas invitados, y anunció a continuación la entrega de los premios adjudicados a los mejores trabajos presentados a la VI Convención, de lo que se informa por separado.

Para declarar clausurada la Convención habló el vicepresidente del Colegio, escribano Abel D Di Próspero, quien expresó:

**Palabras del escribano Abel D. Di Próspero**

Como en seis oportunidades anteriores, el Colegio convocó a los escribanos para debatir cuestiones que hacen al ejercicio de nuestra profesión.

Problemas de diversa índole exigían esta reunión para el diálogo cordial y provechoso. Resultó tonificante comprobar la clamorosa respuesta afirmativa que recibió el llamado.

Los trabajos presentados y la numerosa concurrencia formada por colegas de larga y consagrada trayectoria junto a nóveles escribanos con ansias de adelantar su formación jurídica, hicieron que en el debate se fecundaran mutuamente la experiencia y el saber reposado con el ímpetu juvenil en la búsqueda de las soluciones más adecuadas.

Además y como es lógico, el encuentro desbordó los límites del temario, y el intercambio de ideas en el seno de las comisiones o en los pasillos, hizo que se abordaran tópicos tendientes a facilitar procedimientos, agilizar trámites, simplificar actuaciones.

Quedó evidenciado, una vez más, que estamos frente a una renovada

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

etapa en la larga vida de nuestra magistratura notarial. Esto es así por cuanto los estudios universitarios - a pesar de contar últimamente con más abultado número de materias - necesitan sin lugar a dudas ser complementados y actualizados cada vez con mayor frecuencia, para no quedarse demorado en un mundo con aceleración constante que cada día se torna más exigente.

Precisamente por captar esta necesidad y asistirnos el convencimiento de que es de la esencia de nuestra organización colegial promover la capacitación de sus integrantes, es que se ha considerado prioritario en la vida presente de la institución propiciar todo tipo de actividad que tienda a la mayor jerarquización intelectual del notariado y a la vez compenetrarlo de su verdadera y elevada significación.

El trabajo denodado y el estudio constante serán los pilares de nuestro prestigio, por ello, en esta actitud laboriosa se nos debe encontrar permanentemente.

Sabemos - y no de ahora - que por celos, ignorancia, por ambas cosas a la vez, o por profesar ideologías extrañas a nuestro tradicional modo de concebir la vida de la sociedad política, se nos mira desde algunos sectores con disfavor.

No nos amilanan las dificultades; por el contrario, nos fortifican como cuerpo.

Somos hombres que damos fe, y la tenemos empecinadamente en la nobleza y necesidad de nuestro quehacer en bien de la sociedad, razón por la cual trabajaremos sin desmayo en vencer obstáculos, contando como herramienta insustituible para el triunfo con el espíritu de cuerpo que nos agrupa y nos une, más la confianza que el pueblo tiene depositada en su notariado.

Por razones fácilmente comprensibles y dentro del marco de las ideas expuestas por Jorge Bollini en el acto de apertura, consideramos del caso formular estas breves reflexiones en estos últimos momentos de la VII Convención, a la que no podemos dar por clausurada sin antes cumplir con un deber de justicia al agradecer muy especialmente a los Colegios hermanos su presencia con destacadas delegaciones, hecho que consideramos como una muestra más del afecto a que nos tienen acostumbrados.

Es justicia también agradecer a las jóvenes colegas el esfuerzo, dedicación y natural encanto que pusieron al servicio de este evento, y, en particular, debemos expresar nuestro reconocimiento a la Comisión Organizadora, que tanto empeño puso desde tiempo atrás para que al reanudarse la celebración de Convenciones de este Colegio capitalino, y en esta oportunidad estrenando instalaciones, alcanzara el brillo que todos comprobamos y que superó con creces las expectativas más optimistas.

No podemos dejar de resaltar la trascendencia de la Mesa Redonda sobre "El fideicomiso inmobiliario", tanto por la jerarquía de sus expositores como por el desafío que significó incursionar, desde la óptica notarial, en la inserción de este instituto en la modalidad de la

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

contratación de nuestro derecho latino.

Por último, sólo resta felicitar calurosamente a los notarios que recibieron premios por sus trabajos presentados en la anterior Convención.

Estas jornadas han concluido. Luego del alto de este fin de semana, con naturalidad retornaremos al trabajo silencioso y al estudio fecundo que nos permitirá alcanzar el destino de grandeza que ambicionamos.

En nombre del Consejo Directivo, muchas gracias.

**Versión taquigráfica del Plenario de clausura**

En Buenos Aires, a los 13 días del mes de mayo de 1978, dice el:

Sr. SECRETARIO (SCARANO). - Señores delegados: continuando con el programa trazado para esta Convención, inauguramos el plenario de clausura. Previamente el Consejo Directivo del Colegio de Escribanos, dado que el 1° de mayo se cumplió el 125 aniversario de la sanción de la Ley Fundamental de la Nación, pues ella ha constituido el símbolo permanente del quehacer nacional y señalado una y otra vez las pautas y la orientación que debimos seguir para subsanar errores, enderezar rumbos, devolver el equilibrio a las instituciones y a los poderes públicos excedidos en su gravitación, y hacer realidad para todos los habitantes del país las garantías inalienables que caracterizan la convivencia civilizada.

Y que un siglo y cuarto de ininterrumpida existencia han refirmado aún más, si cabe, las razones profundas de su inmanente vigencia, erigiéndola en prenda de paz y seguro amparo final de los derechos consignados en su seno como resultado de una elaboración que demandó esfuerzos, luchas cruentas, hondo patriotismo y absoluto desinterés, puestas las miras en el alto destino y en el futuro promisorio de la patria, solicita del Plenario que como homenaje a esa magnífica Carta nos pongamos de pie.

Los asistentes se ponen de pie.

Sr. SECRETARIO (SCARANO). - Para referirse al evento que con este acto clausuramos, va a usar de la palabra el presidente de la Comisión Organizadora, doctor Álvaro Gutiérrez Zaldívar.

Dr. GUTIERREZ ZALDÍVAR. - Como presidente de la Comisión Organizadora delegada del Consejo Directivo de este Colegio, yo tendría que hacer un informe de los resultados y del trabajo que se llevó a cabo en esta Convención. Realmente creo que los resultados y el trabajo todos ustedes los han podido percibir; de ahí que mi informe se tiene que convertir en un agradecimiento hacia todos ustedes. Nosotros hace cuatro meses que empezamos a trabajar con esta Convención de una manera permanente. Tengo que confesar que el número de los inscriptos y la cantidad de trabajos presentados superó nuestras más audaces previsiones. Nosotros trabajamos sobre una base de doscientos concurrentes, de acuerdo al promedio de las convenciones anteriores, y

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

nos encontramos con más de trescientos anotados. De todos modos, nosotros habíamos analizado esta eventual posibilidad y, como se les dice a los peregrinos cuando llegan a la Meca, nuestro corazón se había preparado para recibirlos. Y recibimos de ustedes todas las respuestas posibles y disimularon todos los errores cometidos por nosotros.

Por eso, en lugar de un informe mis palabras se transforman en un agradecimiento. Muchas gracias.

Aplausos .

Sr. SECRETARIO (SCARANO) . - El tema 1 de esta Convención es "Diferentes formas jurídicas de la empresa en sociedad (comparación y su eficacia económica)". La comisión respectiva ha trabajado y producido despacho. Invitamos al relator de la misma para que suba a la tribuna para exponer ante el Plenario.

Dr. DEL CASTILLO. - Autoridades presentes, queridos colegas, señoras, señores: la numerosa asistencia de notarios a la Comisión que trató el tema 1 de esta Convención nos demostró, realmente, el acierto que tuvo el Consejo Directivo cuando decidió introducir este tema. Pienso, además, que también ha sido un acierto que se hubiera modificado el tema en las Jornadas de octubre que se celebraron en Paraná. Digo todo esto porque toda la temática propuesta nos conduce, finalmente, a considerar que todos los notarios de la República Argentina estamos convocados de una forma tal, que es como un reto que nos hacen, respecto del cual tenemos que recoger el guante. Pido disculpas a la Mesa Directiva y a ustedes si me excedo un poco de mi tema, pero considero que estamos un poco "en casa" y es conveniente decir algunas cosas ya que no hay muchas posibilidades de tener tanta gente de la República reunida en Buenos Aires, ni de hacer este tipo de Convenciones mensualmente. De ahí que mi idea era que nosotros hicimos un desarrollo temático que, quizás, les ha sorprendido a más de uno; paralelamente a las formas jurídicas de la empresa en sociedad, nosotros hemos hablado - nos atrevimos a hablar - de la empresa y el derecho, y de contratos que son bastante nuevos en el derecho. La idea es que con ese planeamiento el notariado de la República Argentina va a estar muy bien representado en mayo del año que viene.

Volviendo a la Comisión, tuvimos el gran honor de contar con la gratísima compañía de colegas de Colegios del interior, que además participaron activamente en el curso de las sesiones: Buenos Aires, Córdoba, Entre Ríos, Río Negro, Santa Fe con sus dos Circunscripciones; no estuve con los delegados de Mendoza y de Corrientes, pero creo que estuvieron, aunque no sé en qué Comisión.

Fueron presentados veinticuatro trabajos, algunos de ellos individuales, otros, escritos en colaboración. Es decir que en el corto lapso de treinta días, más de veinte autores escribieron sobre este tema, que en un principio pareció impresionante, pero que luego lo hemos hecho dócil, como decían ayer los que brillantemente expusieron en la Mesa Redonda sobre el fideicomiso inmobiliario.

Ustedes saben quiénes son los que hicieron estos trabajos, pero me voy

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

a permitir repetir sus nombres y el título que eligieron, porque merece la pena citarlos.

"Empresa y derecho", por la escribana Carmen B. Vairo.

"Unificación del derecho privado", por los escribanos Juan A. Mercadante, Héctor E. Carabba y Carlos A. Barceló.

"Sociedades de personas y de capitales", por los escribanos Noemí Repetti y Jorge Alberto Díaz Ramos.

"Modalidades en la constitución de sociedades. La sociedad anónima como tipo societario de la Gran Empresa", por la escribana - Marta Grinberg.

"Investigación de la relación existente entre la forma de la sociedad y su eficacia económica", por los escribanos Antonio Francisco Young y María Cristina Avendaño.

"Introducción al tema: Diferentes formas jurídicas de la empresa en sociedad", por quien les habla.

"Empresa y derecho", por el escribano Jorge Mario Lanzón.

"Sociedades civiles y comerciales en el derecho positivo argentino. Sociedades de personas y capitales en el derecho positivo argentino", por el doctor Osvaldo S. Solari

"Modalidades en la constitución de sociedades en el derecho positivo argentino", por el escribano Simón Drucaroff.

"Diferentes formas jurídicas de la empresa en sociedad. Comparación de su eficacia económica. Rol del notario", por la escribana Josefina Morel de Martí

"El control de la legalidad en la constitución y reforma de las sociedades por acciones" por el escribano Max M. Sandler.

"Búsqueda de las relaciones existentes entre la forma de la sociedad y su eficacia económica", aporte del Colegio de Escribanos de Santa Fe, Segunda Circunscripción.

"Diferentes formas jurídicas de la empresa en sociedad. Comparación de su eficacia económica: 1. Sociedades civiles y comerciales; 1.1. Origen, causa, supervivencia y porvenir de esta distinción; 1. 2. Consecuencias económicas de esta distinción; 1. 3. Consecuencias jurídicas". Trabajo presentado por los escribanos de la Provincia de Santa Fe, Primera Circunscripción, María E. Eubrard de Crespo, Esmeralda Randolla de Estrada, Marta Beatriz Giavitto y Susana M. Díaz de Perelda.

"Búsqueda de relaciones existentes entre la forma de la sociedad y su eficacia económica. Imposiciones jurídicas y fiscales". Este trabajo fue presentado por los escribanos Alicia Cristina Modkasy (coordinadora), María Rosa Arcani, Marta G;. de Miretti y Carmen B. de Testi (colaboradores), del Colegio de Rosario.

Quiero poner de relieve ante este plenario el contenido de los trabajos presentados no ya sólo su número. Todos ellos, sin excepción, escritos con versación jurídica, nos hacen decir que sus autores - y esto lo remarco -, jóvenes escribanos en su mayoría, han sentado un precedente de incalculable valor en este tipo de reuniones.

Adviértase que tres de los trabajos pertenecen al Colegio de Escribanos

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

de Rosario los restantes han sido elaborados por nosotros y coordinados por quien les habla.

La Comisión se constituyó con la presidencia del escribano Osvaldo Solari, actuando de secretarios la escribana Angelina H. Rossi y el escribano Rodolfo A. Nahuel.

No puedo dejar de resaltar la excelencia de la labor realizada por las autoridades de la Comisión. Pienso que buena parte del éxito de su cometido se debe a la hábil, fina y prudente manera de presidir el orden de las exposiciones y conducir las deliberaciones por parte de esas autoridades.

Hago saber, además, que todos los notarios intervinientes y algunos que no lo eran contribuyeron en mucho al éxito del evento, aportando su actuación inteligente, culta, con espíritu científico y saber jurídico; recalco lo de "saber jurídico".

Iniciado el tratamiento de los temas, expusieron once autores de trabajo. Si bien no estuvieron presentes todos los autores de trabajos que, como dije, fueron escritos en colaboración algunos de ellos, se decidió que expusieran todos éstos.

Las exposiciones se distinguieron por la elevada jerarquía de los oradores, que al reseñar sus monografías hicieron resaltar de ellas las partes más esenciales.

Luego se iniciaron las deliberaciones, las cuales, a mi juicio, alcanzaron alto vuelo jurídico.

En general, la Comisión estuvo de acuerdo con la mayor parte de las tesis presentadas, las que fueron analizadas por varios oradores sucesivos. Y aquí tengo que detenerme un momento para destacar la relevante exposición que efectuó uno de los escribanos intervinientes en el debate, mi querido amigo Carminio Castagno.

Se analizó la noción de empresa, teniendo en cuenta el trabajo que el notario Duprat elevó al Consejo de la Unión Internacional del Notariado Latino en Guatemala el año pasado, como presidente de la Comisión de Temas, significando que la empresa es el motor de la economía contemporánea.

Una de las cosas que vamos a hacer y que prácticamente ya está hecho - disculpen que me vaya un poco por las ramas, pero no puedo desperdiciar la oportunidad - es la traducción, que hemos hecho la escribana Morelli y quien les habla, de un trabajo tendiente a divulgar el mensaje para que nos ubique en el problema de la empresa frente a la sociedad y determinar por qué los notarios de Francia lo han llevado a la Unión Internacional y por qué hace más de un año ese tema, que tanto les preocupa y que tanto nos debe preocupar a nosotros, porque es un tema diario, uno de los más novedosos y que necesita que nuestro cuerpo profesional lo estudie, aún no ha sido abordado como corresponde. Porque ahí está la cosa: hay que estudiarlo porque no es bien conocido y merece un análisis a fondo.

Retomando el hilo de mi informe, la Comisión, al examinar el fenómeno empresarial, se preguntó si se trataba de un sujeto o de un objeto de

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

derecho. Se analizó también la tendencia unificadora del derecho privado, obligacional, contractual y societario. Se pasó revista a los contratos que dan origen y extinción a las formas societarias y a la evolución de la empresa, a su responsabilidad jurídica. Y se puso énfasis, porque ese fue nuestro tema, en el rol del notario en todo este quehacer jurídico.

Algunos puntos fueron materia de debate, porque si no, ¿qué hubiera pasado? Debate tenía que haber; así, por ejemplo, se trató si la empresa era sujeto u objeto de derechos. Como se podrá observar en el despacho que leeré a continuación, la Comisión estuvo de acuerdo en que la empresa como sujeto de derecho no se compadece con nuestro ordenamiento legal positivo, puesto que carece de personalidad. La empresa sólo puede ser objeto de derechos. Motivó un interesante cambio de ideas establecer la conveniencia y posibilidad de mantener una clasificación de sociedades, de personas y capitales con el carácter de nociones fundamentales, lo que nos permitirá ordenar un sistema completo.

Los aspectos fiscales merecieron una atención especial de la Comisión, poniéndose de relieve la influencia que tiene sobre el fenómeno empresarial. La actitud o rol del notariado frente al fenómeno de la empresa determinó, también, una especial dedicación de la Comisión, escuchándose en el recinto exposiciones que destacaron que los notarios deben tomar conciencia de la importancia de la empresa y de su problemática, de la existencia como profesional del derecho y su intervención como fedatario. En este sentido quiero dejar de relieve que lo resuelto por la Comisión es coincidente con lo expresado por el señor Presidente del Colegio en su discurso inaugural, cuando dijo que como profesionales del derecho los notarios tienen la misión de asesorar a quienes reclamen su ministerio, aconsejándoles los métodos jurídicos más adecuados para el logro de los fines lícitos que aquéllos se proponen alcanzar. Es el jurista encargado de dar forma auténtica al querer jurídico de las personas.

En mi carácter de coordinador, la interpretación y desarrollo de nuestro gran tema de la empresa y el derecho fue coordinado de tal manera que significará el comienzo de un estudio que los escribanos de la Capital Federal y de toda la República nos proponemos emprender. De esta forma adquiriremos un adecuado entrenamiento jurídico para las próximas reuniones notariales a nivel nacional e internacional. El despacho logrado resultó una inmejorable síntesis jurídica de lo tratado en el seno de la Comisión, y dice así: "La Comisión I de la VII Convención Notarial del Colegio de Escribanos de la Capital Federal, eleva al plenario el siguiente despacho:

**1. Introducción:**

1.1. El vocablo "empresa" posee múltiples significados, expresando en esencia una noción primordialmente económica.

1.2. Su concepto jurídico destaca - cualquiera sea la definición a que se

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

adhiera - el elemento organizativo como nota constante de la figura.

1.3. Si bien la organización es también un requisito de todo tipo societario (art. 1º, ley 19550), éstos constituyen en nuestro ordenamiento positivo vigente, incuestionables personas jurídicas ( art. 2º, ley citada ); mientras que la empresa es sólo objeto de derechos, por carecer de personalidad.

## **2. Diferentes formas jurídicas de la empresa en sociedad:**

2.1. Sociedades civiles y comerciales:

2.1.1. Régimen vigente: Existen diferencias en punto a: a) formalidades de constitución; b) publicidad; c) responsabilidad de los socios; d) determinación del plazo; e) régimen de nulidades; f) régimen contable.

2.1.2. "De jure condendo": conforme a la más moderna corriente legislativa y doctrinaria, la distinción tiende a perder virtualidad, y en consecuencia se aspira a la unificación del derecho privado en el campo obligacional y societario.

2. 2. Sociedades de personas y de capitales:

Sin perjuicio de las opiniones que niegan la existencia de esta clasificación, sobre base normativa mercantil (Ley de Sociedades), se sustenta la posibilidad y conveniencia de mantenerla como categorías dogmáticas, a fin de una correcta sistematización, sin olvidar además las expresas referencias contenidas en preceptos de distinta índole (leyes tributarias; art. 1277 del Código Civil, etcétera). Se señalan notas diferenciales en los siguientes tópicos: 1 ) carácter "intuitu personae" de la calidad de socios; 2) Cesibilidad de la participación social; 3) Forma instrumental de constitución; 4) Responsabilidad de los socios.

## **3. La empresa y la incidencia fiscal :**

Es de hacer notar la excesiva presión fiscal y la complejidad de la legislación tributaria - nacional y local - que desalientan inversiones y obstan a un adecuado desarrollo y proyección de las empresas.

## **4. El notariado frente al fenómeno empresario:**

Frente al fenómeno empresarial el notariado debe compenetrarse del mismo coadyuvando a la dilucidación de la problemática implicada: a) en lo referente a la figura de la Sociedad Anónima, que es la propia de la gran empresa; b) en cuanto al instituto de la concentración de sociedades. en tanto recurso apto para las grandes realizaciones económicas; c) profundizando aspectos referidos al organicismo societario a fin de evitar abusos en su utilización; d) analizando los variados tipos de figuras negociales a las que se puede recurrir.

Todo ello apuntando a la prestación de un adecuado asesoramiento (en

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

su calidad de profesional del derecho) y a la necesidad de su intervención a efectos de dotar de forma auténtica los actos empresarios trascendentes ( en su calidad de fedatario) en resguardo de la seguridad jurídica y del interés público y de los terceros".

Hasta aquí el despacho de la Comisión. Muchas gracias.

Aplausos .

Sr. PRESIDENTE: (BOLLINI). - Colegas: considero que vuestro aplauso es la prueba evidente de la aprobación, por ustedes, del despacho de la Comisión I.

Sr. SECRETARIO (SCARANO). - En cuanto al tema 2, la Comisión respectiva designó como relator al escribano Norberto E. Cacciari, a quien invito a acercarse para hacer uso de la palabra.

Esc. CACCIARI. - Señor presidente, autoridades de esta Convención, distinguidos colegas, señoras, señores: agradezco en primer término, en nombre de las autoridades que estuvieron a cargo de la conducción de los debates en la Comisión de este segundo tema, la colaboración que brindaron todos los intervinientes en las deliberaciones realizadas. Significativos esfuerzos que se expresaron a través de largas jornadas de trabajo, demostrando con ello las verdaderas inquietudes que el tema había despertado.

Esto se reflejó también en los interesantes trabajos aportados a la Comisión y en las reflexiones formuladas en el seno de la misma, con profundidad de enfoque, respecto de distintos institutos jurídicos.

Como es costumbre en estos eventos, la tarea de la Comisión comenzó concediendo el uso de la palabra a los autores de los trabajos.

El tema estuvo bajo la coordinación del escribano Rodolfo Olivé, participando delegados de varias provincias.

Las autoridades de la Comisión fueron, en carácter de Presidente, el escribano Jorge Viacava, y de secretarios, los escribanos Edgar Gómez Tello y quien les está hablando.

Al culminar los debates, se integró una primera comisión redactora, y luego, al producir ésta su despacho, una segunda comisión redactora, que fue integrada por los escribanos Francisco I. J. Fontbona, Carlos M. Soares y Benjamín Vitaver. La primera comisión redactora estuvo constituida con los escribanos Elisa A. de Colombo, Jorge Cause, Rodolfo Olivé, José María Orelle y los integrantes de la mesa directiva de la Comisión.

Los trabajos presentados que, como es de práctica, fueron informados por sus distintos autores, tienen un alto contenido jurídico, y algunos de ellos abarcaron el tema en su totalidad. Varios notarios analizaron en particular el régimen y las exteriorizaciones que a nivel jurídico pueden tener los clubes de campo.

Algunos trabajos fueron presentados en forma colectiva, tal el elaborado por los escribanos Susana Gold, Marta E. Goldfarb, Flora M. de Katz, Aída N. Peiró de Luchetti, bajo la coordinación del escribano Rodolfo Olivé.

Otro de los trabajos fue presentado por las escribanas María A. B.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Damilano de Mosconi y Bibiana M. Raffo Magnasco de Solari.

Presentaron trabajos individuales los escribanos Carlos María Suares, Wolfram Lüthy, Horacio Colman Lerner, Index C. Garrone, Edgar Ramón Morales y José M. R. Orelle.

Los escribanos Francisco I. J. Fontbona y Benjamín Vitaver presentaron un trabajo conjunto.

Abierto el debate, luego de las exposiciones de los diversos autores de trabajos y siguiéndose el orden del temario, comenzó a tratarse el punto referido a los clubes de campo. Este tema, que se examinó bajo el impulso de nuestro coordinador, el escribano Rodolfo Olivé, fue motivo de varias inquietudes y proyectos. Porque no sólo se realizó el estudio a través de la figura de la propiedad horizontal, sino que se contemplaron otros institutos jurídicos susceptibles de regular estas manifestaciones urbanísticas.

La muy reciente sanción del decreto - ley de la provincia de Buenos Aires número 8921, referido al ordenamiento territorial y uso del suelo, que consagró normas fundamentales en cuanto a la caracterización y creación de estos complejos que se llaman recreativas residenciales, despertó la atención en los convencionales, porque aunque referido al aspecto urbanístico, da un concepto de ese tipo de complejo. De ese concepto, en el seno de la Comisión se rescató como importante lo que el mismo decreto - ley señala en uno de sus artículos, que se refiere, casualmente, a clubes de campo, y que es la inescindibilidad entre lo que se llama área común y de esparcimiento y el área caracterizada como de vivienda.

Fuimos muy abiertos en el tratamiento de los clubes de campo y en su posible encuadramiento jurídico, analizándose distintas figuras jurídicas.

Se comenzó así el estudio de este tema y la factible aplicación de la ley de propiedad horizontal. Por supuesto, se destacó la seriedad de este instituto en cuanto a la posibilidad de regular simultáneamente el régimen para los sectores comunes y los sectores privativos. Asimismo, se puso de relieve la importancia que reviste para quienes accedan o pretendan acceder a ese tipo de clubes el hecho de construir con título de propiedad.

El análisis de las distintas figuras dio motivo a críticas en algunos aspectos, y a la ponderación en otros.

En el ámbito de los derechos reales, el enfoque de la figura del condominio dio origen a un análisis profundo. Se la consideró tal como la consagra el Código Civil. con su problemática de adquisición, transmisión y extinción.

Se estudiaron dos figuras que se desprenden del dominio imperfecto: el usufructo y el dominio revocable.

Se destacaron las otras figuras o institutos jurídicos, sus ventajas y sus problemáticas. Pero siempre reconociendo la importancia que tiene para el que pretende acceder a esos clubes de campo contar con un derecho real, firme y serio. No se agotó el tema, como he dicho, en el ámbito de los derechos reales, sino que también fueron motivo de estudio estos

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

complejos recreativos - habitacionales a la luz de los principios que rigen en materia de sociedades y de las distintas disposiciones respectivas, estudiándose el encuadramiento jurídico de los llamados clubes de campo a través de las sociedades anónimas. En este régimen podían darse dos supuestos: uno, en que la sociedad anónima es propietaria de todo el complejo o fracción - tanto deportivo, cultural, social como habitacional - a la que ingresa el interesado, a través de un título, en este caso accionario. El otro supuesto consiste en que la sociedad conserve la titularidad sobre la parte común, de aprovechamiento común, y enajene y disponga de los lotes que componen el sector de viviendas.

También se refirió la Comisión a la consagración legislativa de la teoría superficiaria, advirtiendo sus ventajas, siempre y cuando sufra una adaptación o que, a través de ideas modernas, sea legislado.

En cuanto al punto referido a la incorporación dentro de lo que hace a la Propiedad Horizontal, cuando se trate de un edificio y una o más de sus unidades se hallen en construcción, dos situaciones prácticas se contemplaron. Una de ellas, cuando esa unidad de un proyecto en construcción está prevista en el régimen reglamentario correspondiente, lo cual permitiría, una vez construida o terminada, incorporarla al régimen sin la anuencia de los demás copropietarios, en razón de que ya ha sido previsto en ese estatuto inmobiliario. De lo contrario, de no mediar esa previsión de carácter obligacional, se entendía que la conformidad de los demás integrantes de la comunidad - que en cierta medida significa el régimen de propiedad horizontal - debe prestarse.

Luego de este sintético relato, paso a leer el despacho producido por la Comisión como consecuencia de su labor. Dice así: "La Comisión ha estudiado exhaustivamente ambos puntos del temario sometido a consideración y propone al plenario las siguientes conclusiones:

Subtema I: Situación presente y futura de los clubes de campo sometidos al régimen de la ley 13512, con unidades de dominio a construir (lotes de terreno con construcción proyectada o parcialmente realizada) aunque tengan concluidos los servicios y partes comunes necesarias e indispensables para su funcionamiento:

a) Se ha estimado que si todas las construcciones de esos establecimientos están concluidas es perfectamente aplicable la ley 13512 de Propiedad Horizontal.

b) También si las construcciones son parciales, resulta viable la Propiedad Horizontal, que se irá ampliando cuando se concluyan los sectores proyectados ( Propiedad Horizontal por etapas ) . c ) Los demás supuestos no contemplados en los puntos precedentes hasta este momento, han tenido solución en normas administrativas dictadas al efecto; pero resulta conveniente una perfecta adaptación de las disposiciones legales para dar existencia a estos complejos recreativos y residenciales.

d) Al efecto indicado precedentemente, se recomienda a las autoridades notariales que, previo un análisis profundo, formulen los proyectos de legislación adecuada, recogiendo las valiosas opiniones vertidas en esta

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

reunión y que se relacionan, entre otras, con el régimen de sociedades, derechos reales como el dominio revocable, la propiedad superficiaria moderna, fideicomiso, etcétera.

Subtema II: Cuando sea un edificio y una de sus unidades se halle en construcción: Sobre este punto se consideraron dos situaciones diferentes.

En primer lugar, cuando una unidad está incluida en el Reglamento de Copropiedad y Administración, en carácter de "proyecto" o "en construcción", no se requiere consulta ni voto alguno para construirla ni darla de alta.

Caso contrario, se necesita la unanimidad de votos, conforme con el artículo 7° de la ley 13512.

En cualquiera de los dos supuestos, su nacimiento como unidad de propiedad exclusiva, se produce con su incorporación al Reglamento de Copropiedad y Administración, una vez construida.

Termino agradeciendo la designación que se me ha discernido como miembro informante de la Comisión.

Aplausos.

Sr. PRESIDENTE. - Siguiendo el trámite anterior, los aplausos rubrican el informe. . .

Esc. EDGAR RAMÓN MORALES. - Pido la palabra.

Hago uso de la reserva que me autoriza el Reglamento con respecto al informe que acaba de producir el relator de la Comisión II, escribano Cacciari.

En el seno de la Comisión, hice mía una propuesta, que fue aprobada, de presentar los resúmenes de los trabajos ofrecidos a la misma, por lo que incluí una ponencia que contenía un proyecto de reforma a la ley 13512. En ella, además de formular una crítica y un análisis amplio desde los puntos de vista morales, científico y doctrinario de la propiedad horizontal, que a veces presenta un panorama que requiere aclaración, proponía una solución práctica.

Considero que el terreno, como bien común, es el que ofrece las mayores dificultades para situaciones que se plantean a los sectores habitacionales; en cambio, sobre clubes de campo, se pueden resolver mediante un agregado al artículo 2° de la ley. Con el permiso de ustedes lo voy a leer para que conste en el acta de este plenario. Y es posible su inclusión en el despacho.

Mi proyecto dice así: "Introducir en el artículo 2° de la ley 13512 el siguiente agregado:

"El terreno tampoco revestirá el carácter de común, cuando se trate de inmuebles rurales o suburbanos con unidades de una sola planta construida o a construir o en construcción en parcela o polígono independiente y siempre que las mismas constituyan cuerpos independientes de edificación, y así se determine en el Reglamento de Copropiedad".

Como corolario de este proyecto digo que con esta reforma a introducir sí será factible vender una unidad funcional construida o a construir o en

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

proyecto de construcción, mediante la transferencia del dominio del terreno propio de la misma, ya que no se tratará de un objeto de la copropiedad por haberse excluido expresamente de los bienes comunes.

Dr. ORELLE. - Conforme al espíritu democrático que guía nuestras reuniones, acepto que el escribano Morales, en uso de la facultad que el Reglamento le concede, haga una reserva en cuanto a sugerir o propiciar una modificación.

La iniciativa, por su contenido, es inadecuada, y éste no es el lugar propicio para analizarla, porque durante dos días de tareas hemos abordado estos temas. Además de postularse una reforma legislativa, se dan pautas que no las hemos estudiado en la Comisión, ni es el momento oportuno para presentarlas.

En consecuencia, entiendo que el debido respeto al derecho que tiene el colega y que todos debemos salvaguardar, puede perfectamente salvarse bajo la reserva de que el escribano no acepta la ponencia incluida en el despacho o la acepta propiciando alguna modificación legislativa que solucione el problema de los clubes de campo. Pero el contenido y el texto de esa modificación no pueden ser incluidos en este despacho, por no corresponder a la índole de esta cuestión.

Aplausos.

Sr. PRESIDENTE. - Con la reserva hecha por el escribano Morales, se da por aprobado el despacho de la Comisión II.

Sr. SECRETARIO. - Completó las tareas de esta Convención una Mesa Redonda, que estudió el tema del fideicomiso inmobiliario, en la que tuvieron destacada participación los doctores Edgardo Marcelo Alberti, José María López Olaciregui, Jorge Mosset Iturraspe, Miguel Falbo y José M. R. Orelle, con la coordinación del escribano Luis Correa Larguía. Es indudable que la Convención se vio enriquecida con las disertaciones de estos distinguidos juristas, y fue un galardón más que enorgullece a esta asamblea.

A continuación se procederá a la entrega de los premios discernidos por trabajos presentados a la VI Convención Notarial.

Para tal tarea se designó un jurado, cuya presidencia la ejerció el escribano Bollini, y quedó integrado con el doctor Osvaldo Solari, el escribano Juan A. Gardey y quien les habla.

Estudiados los trabajos presentados, se resolvió otorgar el primer premio, por su trabajo "Escrituras aclaratorias, rectificatorias y complementarias" al escribano de Mar del Plata, Index C. Garrone, a quien invito a pasar al estrado para recibir su galardón.

Sube al estrado y recibe el Primer Premio, el escribano Garrone. (Aplausos).

Sr. SECRETARIO. - El jurado resolvió otorgar tres premios accésit a los escribanos José M. R. Orelle, Julio A. Aznárez Jáuregui y Guido Berman Kahn, por su participación en el trabajo "Cláusulas de reajuste en obligaciones garantizadas con hipoteca".

Invito al escribano Guido Berman Kahn a recibir su diploma. Así lo hace. (Aplausos).

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Igualmente, en forma sucesiva, reciben su respectivo diploma los escribanos Aznárez Jáuregui y Orelle (Aplausos).

Sr. SECRETARIO (SCARANO) . - A continuación, y como acto final para declarar clausurada esta Convención, usará de la palabra el señor vicepresidente de la institución, el escribano Abel Di Próspero.

Sr. VICEPRESIDENTE ( DI PRÓSPERO) . - Señor presidente, autoridades notariales, autoridades de entidades profesionales amigas, profesores universitarios, colegas: Como en seis oportunidades anteriores, el Colegio convocó a los escribanos para debatir cuestiones que hacen al ejercicio de nuestra profesión.

Problemas de diversa índole exigían esta reunión para el diálogo cordial y provechoso. Resultó tonificante comprobar la clamorosa respuesta afirmativa que recibió el llamado. Los trabajos presentados y la numerosa concurrencia formada por colegas de larga y consagrada trayectoria junto a noveles escribanos con ansias de adelantar su formación jurídica, hicieron que en el debate se fecundaran mutuamente la experiencia y el saber reposado, con el ímpetu juvenil en la búsqueda de las soluciones más adecuadas.

Además, y como es lógico, el encuentro desbordó los límites del temario, y el intercambio de ideas en el seno de las comisiones o en los pasillos hizo que se abordaran tópicos tendientes a facilitar procedimientos, agilizar trámites, simplificar actuaciones.

Quedó evidenciado, una vez más, que estamos frente a una renovada etapa en la larga vida de nuestra magistratura notarial. Esto es así por cuanto los estudios universitarios - a pesar de contar últimamente con más abultado número de materias - necesitan sin lugar a dudas ser complementados y actualizados cada vez con mayor frecuencia, para no quedarse demorado en un mundo con aceleración constante que cada día se torna más exigente.

Precisamente por captar esta necesidad y asistirnos el convencimiento de que es de la esencia de nuestra organización colegial promover la capacitación de sus integrantes, es que se ha considerado prioritario en la vida presente de la institución propiciar todo tipo de actividad que tienda a la mayor jerarquización intelectual del notariado y, a la vez, compenetrarlo de su verdadera y elevada significación.

El trabajo denodado y el estudio constante serán los pilares de nuestro prestigio; por ello, en esta actitud laboriosa se nos debe encontrar permanentemente.

Sabemos, y no de ahora, que por celos, ignorancia, por ambas cosas a la vez, o por profesar ideologías extrañas a nuestro tradicional modo de concebir la vida de la sociedad política, se nos mira desde algunos sectores con disfavor. No nos amilanan las dificultades; por el contrario, nos fortifican como cuerpo.

Somos hombres que damos fe, y la tenemos empecinadamente en la nobleza y necesidad de nuestro quehacer en bien de la sociedad, razón por la cual trabajaremos sin desmayo en vencer obstáculos, contando como herramienta insustituible para el triunfo con el espíritu de cuerpo

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

que nos agrupa y nos une, más la confianza que el pueblo tiene depositada en su notariado.

Por razones fácilmente comprensibles, y dentro del marco de las ideas expuestas por Jorge Bollini en el acto de apertura, consideramos del caso formular estas breves reflexiones en estos últimos momentos de la VII Convención, a la que no podemos dar por clausurada sin antes cumplir con un deber de justicia al agradecer muy especialmente a los Colegios hermanos su presencia con destacadas delegaciones, hecho que consideramos como una muestra más del afecto a que nos tienen acostumbrados.

Es justicia también agradecer a los jóvenes colegas el esfuerzo, dedicación y natural encanto que pusieron al servicio de este evento y en particular, debemos expresar nuestro reconocimiento a la Comisión Organizadora, que tanto empeño puso desde tiempo atrás para que al reanudarse la celebración de Convenciones de este Colegio capitalino, y en esta oportunidad estrenando instalaciones, alcanzara el brillo que todos comprobamos y que superó con creces las expectativas más optimistas.

No podemos dejar de resaltar la trascendencia de la Mesa Redonda sobre "El fideicomiso inmobiliario", tanto por la jerarquía de sus expositores como por el desafío que significó incursionar, desde la óptica notarial, en la inserción de este instituto en la modalidad de la contratación de nuestro derecho latino.

Por último, sólo resta felicitar calurosamente a los notarios que recibieron premios por sus trabajos presentados en la anterior Convención.

Estas jornadas han concluido. Luego del alto de este fin de semana, con naturalidad retornaremos al trabajo silencioso y al estudio fecundo, que nos permitirá alcanzar el destino de grandeza que ambicionamos. En nombre del Consejo Directivo, muchas gracias.

Aplausos.

Sr. PRESIDENTE ( BOLLINI ) . - Ha pedido hacer uso de la palabra el señor escribano Guerrico, quien tiene intención de hacer algunas consideraciones.

Esc. GUERRICO. - Señor presidente, distinguidos colegas: voy a hacer uso de un derecho que puede no ser importante pero que para mí tiene mucho valor. Soy uno de los escribanos más viejos de la jurisdicción, lo cual, a mi juicio, me permite hacer un análisis o una crítica, si se quiere, de lo que ha ocurrido. Mi intención es felicitar calurosamente al Consejo del Colegio de Escribanos de la Capital Federal por el éxito de esta magnífica Convención. Hemos visto allí algo extraordinario; ya se venía repitiendo, pero este año ha sido realmente excepcional, con la incorporación de la Mesa Redonda a que se ha referido el señor Secretario. Hemos visto el extraordinario trabajo de la Comisión Organizadora. A través de los coordinadores hemos visto los magníficos trabajos que se han presentado, y hemos oído a los oradores que los han comentado. Y todo es realmente, para un hombre viejo y para un

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

escribano antiguo, una enorme satisfacción que promueve en mí este deseo de felicitación.

Dos puntos quiero destacar siempre; ya lo he hecho en otras oportunidades: la extraordinaria colaboración de la juventud de todo el país, que ha puesto de relieve un interés profundo por todos los problemas que presenta nuestra profesión. Y también, la presencia femenina. He notado una enorme cantidad de señoras y señoritas que han intervenido en los debates y que han presentado trabajos, inclusive. En una palabra, que nos han acompañado de una manera extraordinariamente eficaz. Al respecto recuerdo cuando empezó a aparecer el factor femenino en mi profesión, allá por el año 1918, con una compañera mía - Angela Camperfioli -, la primera mujer que he visto aparecer en cursos de notariado. Ha corrido mucho tiempo; y ahora en este campo la mujer argentina ha entrado con gran fuerza y entusiasmo, acompañándonos y alentándonos, lo cual nos hace más grata nuestra tarea.

Señor presidente: mi felicitación, entonces, para todos ellos; y lo hago simplemente con el título que me dan mis largos años en esta actividad notarial.

Aplausos prolongados.

Sr. PRESIDENTE. - Tiene la palabra el escribano Gómez Tello.

Esc. GOMEZ TELLO. - Ante todo, pido disculpas por hacer uso de la palabra, pero al interpretar el sentir de todos los escribanos del interior del país, quiero expresar nuestro reconocimiento y gratitud al Consejo Directivo de nuestra hermana mayor, el Colegio de Escribanos de la Capital Federal, y también a la Comisión Organizadora de esta Séptima Convención Notarial por lo prestigioso de esta tribuna y por el alto nivel académico con que fueron abordados los distintos temas sometidos a su estudio.

Asimismo, prometo a los escribanos de la Capital Federal que vamos a regresar a nuestras provincias con las semillas que nos facilitaron ustedes aquí para esparcirlas en el campo siempre fértil del notariado argentino.

Aplausos.

Sr. PRESIDENTE. - Habiéndose cumplido el motivo de la convocatoria a este plenario, declaro clausurada la Séptima Convención Notarial.

Aplausos .

Eran las 13. 10.

**Despachos aprobados**

**TEMA I: Diferentes formas jurídicas de la empresa en sociedad.  
Comparación de su eficacia económica. (Comisión 1ª)b\*(500)**

La Comisión I de la VII Convención Notarial del Colegio de Escribanos de la Capital Federal, eleva al plenario el siguiente.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

**DESPACHO**

**1. INTRODUCCIÓN:**

1.1. El vocablo "empresa" posee múltiples significados, expresando en esencia, una noción primordialmente económica.

1.2. Su concepto jurídico destaca - cualquiera sea la definición a que se adhiera - el elemento organizativo como nota constante de la figura.

1.3. Si bien la organización es también un requisito de todo tipo societario ( art. 1º ley 19550 ) éstos constituyen en nuestro ordenamiento positivo vigente, incuestionables personas jurídicas ( art. 2º ley citada ); mientras que la Empresa es sólo objeto de derechos, por carecer de personalidad.

**2. DIFERENTES FORMAS JURÍDICAS DE LA EMPRESA EN SOCIEDAD:**

2 1. Sociedades civiles y comerciales:

2.1.1. Régimen vigente: Existen diferencias en punto a: a ) formalidades de constitución; b ) publicidad; e ) responsabilidad de los socios; d) determinación del plazo; e ) Régimen de nulidades; f) Régimen contable.

2.1. 2. "De jure condendo", conforme a la más moderna corriente legislativa y doctrinaria, la distinción tiende a perder virtualidad y en consecuencia se aspira a la unificación del derecho privado en el campo obligacional y societario.

2.2. Sociedades de personas y de capitales: Sin perjuicio de las opiniones que niegan la existencia de esta clasificación, sobre base normativa mercantil ( Ley de Sociedades ), se sustenta la posibilidad y conveniencia de mantenerla como categorías dogmáticas, a fin de una correcta sistematización, sin olvidar, además, las expresas referencias contenidas en preceptos de distinta índole ( leyes tributarias; art. 1277 Cód. Civil, etc.). Se señalan notas diferenciales en los siguientes tópicos: 1 ) Carácter "intuitu personae" de la calidad de socios; 2) Cesibilidad de la participación social; 3) Forma instrumental de constitución; 4) Responsabilidad de los socios.

**3. LA EMPRESA Y LA INCIDENCIA FISCAL:**

Es de hacer notar la excesiva presión fiscal y la complejidad de la legislación tributaria (nacional y local) que desalientan inversiones y obstan a un adecuado desarrollo y proyección de las Empresas.

**4. EL NOTARIADO FRENTE AL FENÓMENO EMPRESARIO:**

Frente al fenómeno empresarial el notariado debe compenetrarse del mismo coadyuvando a la dilucidación de la problemática implicada: a) en lo referente a la figura de la Sociedad Anónima, que es la propia de la

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

gran empresa; b ) en cuanto al instituto de la concentración de sociedades, en tanto recurso apto para las grandes realizaciones económicas; c) profundizando aspectos referidos al organicismo societario a fin de evitar abusos en su utilización; d) analizando los variados tipos de figuras negociales a las que se puede recurrir.

Todo ello apuntando a la prestación de un adecuado asesoramiento (en su calidad de profesional del derecho) y a la necesidad de su intervención a efectos de dotar de forma auténtica los actos empresarios trascendentes (en su calidad de fedatario) en resguardo de la seguridad jurídica y del interés público y de los terceros.

**TEMA II: Posibilidad de someter un inmueble al régimen de la Ley 13512 de propiedad horizontal, en los siguientes casos:**

I. Situación presente y futura de los Clubes de Campo sometidos o a someterse al régimen de la ley 13512, con unidades de dominio a construir (lote de terreno con construcción proyectada o parcialmente realizada) aunque tengan concluidos los servicios y partes comunes necesarias e indispensables para su funcionamiento.

II. Cuando sea un edificio, y una de sus unidades se halle en construcción.

**DESPACHO**

La Comisión ha estudiado exhaustivamente ambos puntos del temario sometido a consideración y propone al plenario, las siguientes conclusiones:

SUBTEMA I: Situación presente y futura de los clubes de campo sometidos al régimen de la ley 13512, con unidades de dominio a construir (lotes de terreno con construcción proyectada o parcialmente realizada) aunque tengan concluidos los servicios y partes comunes necesarias e indispensables para su funcionamiento: a ) Se ha estimado que si todas las construcciones de esos establecimientos están concluidas es perfectamente aplicable la ley 13512 de Propiedad Horizontal. b ) También si las construcciones son parciales, resulta viable la Propiedad Horizontal, que se irá ampliando cuando se concluyan los sectores proyectados (Propiedad Horizontal por etapas ) . c ) Los demás supuestos no contemplados en los puntos precedentes hasta este momento, han tenido solución en normas administrativas dictadas al efecto; pero, resulta conveniente una perfecta adaptación de las disposiciones legales para dar existencia a estos complejos recreativos y residenciales.

d) Al efecto indicado precedentemente, se recomienda a las autoridades notariales que, previo un análisis profundo, formulen los proyectos de legislación adecuada, recogiendo las valiosas opiniones vertidas en esta reunión y que se relacionan, entre otras, con el régimen de sociedades,

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

derechos reales como el dominio revocable, la propiedad superficiaria moderna, fideicomiso, etc.

SUBTEMA II: Cuando sea un edificio, y una de sus unidades se halle en construcción:

Sobre este punto se consideraron dos situaciones diferentes:

En primer lugar, cuando una unidad está incluida en el Reglamento de Copropiedad y Administración, en carácter de "proyecto" o "en construcción", no se requiere consulta ni voto alguno para construirla ni darla de alta.

Caso contrario, se necesita la unanimidad de votos conforme con el artículo séptimo de la ley 13512.

En cualquiera de los dos supuestos, su nacimiento como unidad de propiedad exclusiva, se produce con su incorporación al Reglamento de Copropiedad y Administración, una vez construida.

**MESA REDONDA: El Fideicomiso Inmobiliario (\*) (501)**

El tema de la Mesa Redonda fue expuesto con amplitud por los participantes de la misma, los doctores Edgardo Marcelo Alberti, José María López Olaciregui, Jorge Mosset Iturraspe, Miguel N. Falbo y José M. R. Orelle, con la coordinación del escribano Luis Correa Larguía, y enriquecida con las acotaciones del numeroso público presente, llegándose a la conclusión de que la figura del fideicomiso inmobiliario que contiene el Código Civil mantiene vigente su riqueza institucional y se presenta como un tipo legal válido ante las distintas alternativas que ofrece el tema, incluso y especialmente en cuanto a llenar las falencias de la actual normativa sobre prehorizontalidad.

La versión taquigráfica de esta Mesa Redonda tendrá cabida en el próximo número de la Revista del Notariado.

**Premios de la VI Convención Notarial**

El jurado, que estuvo presidido por el escribano Jorge A. Bollini e integraron los escribanos Osvaldo S. Solari, Juan Alberto Gardey y Adolfo C. A. Scarano, adjudicó las distinciones de la siguiente manera:

1er. premio a Index C. Garrone (Prov. Bs. As.), por su trabajo: "Escrituras aclaratorias, rectificatorias y complementarias".

Accésit a José M. R. Orelle, Julio A. Aznárez Jáuregui y Guido Berman Kahn, por su participación en el trabajo: "Cláusulas de reajuste en obligaciones garantizadas con hipoteca".