

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

*CONTENIDO DEL DOCUMENTO NOTARIAL. SU DEPURACIÓN COMO MEDIO*

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

**DE TIPIFICAR LA FUNCIÓN(\*) (54)**

FRANCISCO MARTÍNEZ SEGOVIA

I. Una comprobación de la experiencia en cuanto a la función notarial es su deterioro debido a la ingerencia de normas que la han cargado de obligaciones extrañas tales como las tributarias, registrales y administrativas que, complicándola con requisitos previos a la actuación notarial, han llevado a desvirtuar su pureza conceptual y técnica.

Los que tocamos ya más de cuatro décadas de nuestra actividad somos testigos que podemos afirmar que en los 30 últimos años, por lo menos, hemos visto crecer esas tareas extrañas a la par que disminuir y devastarse el ámbito verdadero de nuestra función. Sobre todo en cuanto a la estricta verdad de los hechos autenticados (art. 993 del Cód. Civil).

El documento notarial, cuyo contenido estaba magistralmente esquematizado entre los artículos 1001 y 1004 del Código Civil y las leyes notariales específicas, ha recibido las espurias alusiones, inclusiones e inmersiones que sucesiva e inexorablemente le agregaron:

a) Normas tributarias que exigen transcripciones de recaudos de pago de impuestos dentro del texto de la escritura y que han reconocido extremos como la copia de recibos de impuesto inmobiliario o, peor aún, la numeración de valores fiscales de reposición de sellos, exigencias que, desaparecidas a veces, persisten no obstante por rutina o burocracia.

b) Otras que requieren incluir en el texto constancias e importes de retención de impuesto, tales como las de beneficios eventuales.

c) Aquellas que imponen la mención de números y constancias de las certificaciones registrales.

d) Estas que obligan a copiar las precisiones técnicas de planos levantados sobre la base de hechos y llevan a olvidar los derechos mejores que emanen del título (en sentido técnico jurídico).

e) Las más recientes, por no decir las últimas, que volviendo al arcaico derecho formulario implanta "contratos o estatutos tipos" cuyo autor, enamorado por supuesto de su obra, desea verla reflejada en todas las sociedades o contratos como si fueran los productos de un parto múltiple.

Y la enumeración no se agota, por cierto, porque la inventiva de la burocracia, por aquella ley de Taylor, es inagotable y, como un monstruo moderno, crece y se reproduce sin vallas ni control.

Todo este caos ha caído sobre el notariado y ha producido efectos destructivos y deletéreos en la función notarial a través del maltratado contenido del documento.

II. El escribano, en vez de sentarse a redactar el instrumento con los "elementos" jurídicos necesarios (y nada más que con los elementos que son requisitos de esencia), en lugar de dedicarse a presenciar y percibir conscientemente los hechos y realizar los actos que debe autenticar para

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

siempre (arts. 993 y 994 Cód. Civil) y cuidar la pulcritud de los folios y su contenido, y afinar el texto para adecuarlo al lenguaje técnico y al contenido jurídico querido y buscado, se ve permanentemente impulsado por los inseguros requerimientos de la urgencia surgida de la existencia de requisitos previos que deberían ser posteriores a la documentación.

Urgencia provocada por el desgaste de su tiempo en las estériles y engorrosas zonas de las exigencias extrañas a la función, que, no obstante su extranjería, se le han impuesto.

La certificación del Registro, válida por 15 días, exigua porque se le deduce el de su ingreso y los que consume su despacho, como requisito creador de una primera incertidumbre.

La búsqueda y preparación de comprobantes de pago porque las oficinas del Estado no tienen la obligación de ser acreedores diligentes; la enmienda o descubrimiento de los empadronamientos; la caducidad de los cálculos impositivos por el moderno duende de "los índices", las multas, los intereses punitivos continuamente variables; los atrasos e incongruencias de las anotaciones fiscales inmersas en un enorme desbarajuste de desprolijidad; las exigencias fiscalistas de nuevos y cada vez más dificultosos informes de avalúos, cálculos complejos y obligaciones "a cargo del notario".

(Todo un cúmulo de escollos que obligan al notario, mientras al margen vuelan los boletos en meros papeles comprometiendo enormes intereses sin resguardo ni inquietudes de conciencia).

Y despejado todo ello, consumido un generoso tiempo disponible, soportar el lógico empuje de las partes que necesitan saber cuándo será el día último de sus esperas.

III. Por todo ello, que no necesita fundamentarse con precisiones y citas porque lo dicho refleja una realidad por demás conocida y vivida, es necesario reaccionar y reubicar la función notarial en sus límites y tiempo precisos:

1. Requerida la intervención, proceder a redactar el proyecto y volcarlo en el documento protocolar para que, en breves días, aun en el mismo día, las partes puedan ser convocadas a su lectura y firma. ¿Acaso no ocurre así con los boletos? ¿Y por qué no debe serlo con la escritura?

2. Pero redactar el proyecto de un documento que contenga lo preciso, lo necesario, lo típico y nada más (arts. 1001 a 1004 Cód. Civil y leyes notariales).

3. Mientras que lo otro, todo accesorio, desde el punto de vista instrumental, debe quedar al margen del documento, para la etapa posterior, sin eludir responsabilidades, por supuesto.

IV. Sin eludir responsabilidades, sí, porque aquí no se trata de innovar por innovar, sino de despejar la función notarial y su documento consecuente, de tareas y requisitos extraños, aunque se los repute necesarios.

Así:

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

A) ¿En qué consiste la labor del escribano en cuanto tal?

I. Conocer la voluntad de las partes.

II. Redactar el documento que la contenga, es decir la porción negocial de dicho documento, previos los estudios y dictámenes necesarios.

III. Agregarle las precisiones que el Código Civil y la ley notarial local indiquen como propias de dicho documento, pero nada más que lo que esas leyes señalan, ya que no otras son aptas técnica y jurídicamente.

IV. Volcarlo en los folios del protocolo.

V. Convocar a las partes, leerles el texto preparado, introducirle los retoques necesarios y proceder a recoger las firmas y a autorizarlo.

Esto no debe ser perturbado por urgencias ni exigencias que sean extrañas a lo que se ha descripto.

Entre el requerimiento y la firma no deben mediar requisitos que sean ajenos a la función notarial y así se habrá recuperado el crédito debido por traducir lo justo, lo verdadero y lo correcto, conceptos que hoy vemos lesionados por imposiciones derivadas de las normas intrusas.

B) ¿En qué consisten las labores que no son del escribano como tal y en cuanto tal, sino que se le han agregado por ser escribano?

Ya las hemos enunciado en la introducción crítica: registrales, catastrales, tributarias, administrativas, en general.

La costumbre o la desordenada, y a veces improvisada, legislación las han creado. No las eludimos, no debemos eludirlas, pero proponemos un método (un orden de trabajo) que las vuelva a su cauce.

Todas ellas deben cumplirse fuera del documento notarial y de su texto. Casi podría decirse hasta fuera del protocolo.

Las registrales, al registrar; las catastrales al vincular las consecuencias del negocio al ámbito técnico; las tributarias en su momento oportuno, siempre posterior a la escrituración y las administrativas, luego, cuando sea prudente para la tranquilidad y seguridad de las partes y del Estado. Todo bajo la responsabilidad del escribano, como ahora, pero en su debido ámbito y tiempo.

C) ¿Cómo obtener esta división metódica del trabajo?

Por la acción de los Colegios, en cada lugar y del Consejo Federal del Notariado Argentino en el orden nacional, siempre esclareciendo que no se trata de eludir tareas, ni riesgos, ni responsabilidades, sino de realizarlas con prescindencia de toda conexión entre la etapa A) y la B) por necesidad de separación, de mejor cumplimiento de ambas, y, sobre todo, de ajuste de la tarea notarial a sus necesidades de verdad, seguridad y celeridad.

IV. Así, propongo que la XVII Jornada Notarial Argentina

DECLARE: que es necesario depurar la función del escribano de toda clase de exigencias previas registrales, tributarias, catastrales y administrativas.

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

Y ENCOMIENDO GESTIONAR:

1º) Al Consejo Federal del Notariado Argentino la modificación del art. 23 de la ley 17801 para que la certificación catastral sea necesaria al inscribir y no al escriturar y se elimine la obligatoriedad de mención en la escritura y el art. 48 de la ley 20440 para obtener la misma desvinculación, sin que ello implique eliminar las exigencias sino postergarlas a su debido tiempo.

2º) Al mismo Consejo, la modificación de las normas de impuesto a las ganancias y a los beneficios eventuales para que las constancias de retención resulten de los formularios y depósitos y no de textos escriturarios.

3º) En el mismo ámbito, para que el escribano sea un agente de información y no de retención.

4º) A los Colegios de Escribanos, para que las leyes tributarias locales y municipales reciban la información notarial y se regularice el pago de los tributos y las certificaciones en la etapa posterior a la escrituración.

5º) A los mismos Colegios, para que se depuren las leyes notariales y se excluya del texto documental todo lo que no se refiere al negocio jurídico, acto o hecho jurídico y contenido de autenticación y al documento mismo como medio objetivo o forma de la función notarial o del acto jurídico notarial.

Y advierta al notariado:

Como cuerpo, la necesidad de la acción de cada uno para deslindar la función y el documento, despojarlo de los resabios de la rutina y ajustarlo a lo necesario para obtener: verdad, pulcritud y enaltecimiento.

Y para asumir con la responsabilidad de siempre las tareas ajenas, no notariales, desvinculadas del documento, pero en su momento preciso para obtener seguridad y tranquilidad a los intereses de las partes y del Estado.

Estas proposiciones y las reflexiones que preceden, sin pretensiones doctrinarias, están extraídas de una realidad que debe merecer una continuada preocupación en el ámbito de la función notarial.

**ANEXO I: LEYES ALUDIDAS**

I. Resolución general 1812, impuesto a los beneficios eventuales, DGI Art. 35. Los escribanos intervinientes deberán dejar constancia en el protocolo - en el texto de las escrituras respectivas - de la retención y/o percepción practicada o de la causa de su improcedencia, como asimismo, de los antecedentes suministrados por los contribuyentes que justifiquen ingresos ya realizados.

II. Ley 17801 (ADLA, XXVIII - B, p. 1929). Art. 23. Ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión,

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

constitución modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles, sin tener a la vista el título inscripto en el Registro, así como certificación expedida a tal efecto por dicha oficina en la que se consigne el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registrales. Los documentos que se otorguen deberán consignar el número, fecha y constancias que resulten de la certificación.

III. Ley 20440. Art. 48. Los escribanos públicos no autorizarán escrituras por las que se constituyan, transmitan, declaren o modifiquen derechos reales sobre inmuebles, sin tener a la vista el certificado catastral y relacionar su contenido en el cuerpo de la escritura.

IV. Decreto 2955/46 de Entre Ríos. Sobre catastro: art. único. Los escribanos de registro consignarán, además de los datos exigidos por las disposiciones vigentes en todas las escrituras y documentos que inscriban en el Registro de la Propiedad, el número del certificado que otorga la Dirección de Avaluación y Catastro y superficie, límites y linderos del plano aprobado por la misma, sin cuyo requisito no podrá realizar la referida inscripción (ADLA, VI, p. 933). Es de notar que esta exigencia no rige para las hijuelas y que la Ley de Catastro provincial, dec. - ley 7113, art. 39 no contiene esta exigencia sino la presentación del certificado catastral al inscribir.

(Ver mi informe: "Título y plano". Revista del Colegio de Escribanos de Entre Ríos, año 1959, ps. 149 a 152).

V. Código Fiscal de Entre Ríos, t. o. 1978:

Art. 22. Ningún escribano otorgará escritura y ninguna oficina pública o juez realizará tramitación alguna con respecto a negocios, bienes o actos relacionados con obligaciones fiscales cuyo cumplimiento no se pruebe con certificación de la Dirección o comprobante de pago. (No impone transcripción ni constancia en la escritura).

Impuesto inmobiliario: Art. 106. Las autoridades judiciales o administrativas que intervengan en la formalización de actos que den lugar a la transmisión del dominio... (el texto oficial está trunco) ...el pago del impuesto hasta el año de celebración del acto, inclusive. Igual obligación comprende a los escribanos públicos, que deberán retener y depositar las sumas adeudadas en los términos y condiciones que la Dirección establezca.

Impuesto de sellos: Art. 152. Los bancos... escribanos... que realicen o intervengan en operaciones que constituyen hechos imponible a los efectos del presente título, actuarán como agentes de retención ajustándose a los procedimientos de percepción que establezca la Dirección...

Art. 185. El impuesto correspondiente a los actos o contratos pasados en escritura pública se pagará en forma, plazos y condiciones que la Dirección establezca. (Está establecido el procedimiento en los arts. 63 a 69 del decreto reglamentario del Código Fiscal y ley impositiva.)

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

**ANEXO II: RESOLUCIONES DE JORNADAS**

**2ª JORNADA NOTARIAL ARGENTINA, Sal ta, 1945**

"Los delegados de los Colegios de Escribanos de toda la República con motivo de la realización de las Segundas Jornadas Notariales Argentinas, en atención a los graves inconvenientes con que se traba el ejercicio normal de la función notarial y que provienen de leyes, decretos o resoluciones administrativas o judiciales que en algunos casos imponen al notario obligaciones ajenas a su función específica o sustraen de su competencia otras que le son inherentes, hacen públicos sus anhelos de que se solucionen por medio de una legislación adecuada para salvar, entre otros, los siguientes: ...3º) Supresión de las obligaciones que sin interés jurídico se imponen al escribano con un propósito exclusivamente fiscal. La expresión de anhelos, sancionada por unanimidad de las delegaciones de Colegios de Escribanos que asistieron a las Segundas Jornadas Notariales Argentinas, fue confeccionada por los escribanos Juan José Roselli, delegado por el Colegio de Escribanos de Buenos Aires, Luis Laje Weskamp, delegado por Córdoba y Alberto Ramírez Montrull, por Entre Ríos... Que también considera esta Comisión que es necesario insistir sobre resoluciones ya tomadas en anteriores asambleas notariales y gestiones iniciadas relativas a Supresión de cargas fiscales; agilización del trámite de despacho de certificados".

**3ª JORNADA NOTARIAL ARGENTINA, Mendoza, 1946**

Resolución N° 12. "Art. 1º Realizar ante los poderes públicos de la República todos los trámites necesarios a efectos de liberar a los escribanos de las obligaciones que no sean las determinadas por el art. 14 del decreto N° 14342 que les impone la ley 12922 y su reglamentación posterior. Art. 2º: Designar una comisión permanente de escribanos quienes tendrán a su cargo obtener tales modificaciones. Art. 3º: Expresar el anhelo de los Colegios Notariales reunidos en esta asamblea, en el sentido de evitar la imposición de funciones ajenas a la actividad notarial a todos los escribanos públicos del país, de acuerdo con lo dispuesto en el inciso 3º de la declaración final de la II Jornada Notarial Argentina realizada en la provincia de Salta y poner de manifiesto tal anhelo ante los poderes públicos de todo el país".

**7ª JORNADA NOTARIAL ARGENTINA, Tucumán, 1957**

"Despacho: a) Que el impuesto a las ganancias eventuales debe reducirse en forma tal que no incite a la ocultación de utilidades gravadas, ya que se ha divulgado la corruptela de que las partes denuncien precios inferiores al real... c) Que debe evitarse la tendencia tributaria de imponer al escribano tareas y responsabilidades ajenas a su

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

quehacer específico. d) Que debe solicitarse al P. E. N. la adopción de medidas encaminadas a simplificar la actuación del escribano en su carácter de agente de retención y que la fiscalización de las planillas del impuesto a las ganancias eventuales se realice dentro de un plazo breve, después del cual quedará aquél liberado de toda responsabilidad".

**IV JORNADA NOTARIAL ARGENTINA, Paraná, 1947**

"Declarar que es aspiración unánime del Notariado Argentino llegar a la supresión de los trámites administrativos que entorpezcan injustificadamente el comercio inmobiliario, a cuyo fin los Colegios de Escribanos de cada jurisdicción deberán promover la reforma de la legislación vigente en especial la que establece la obligatoriedad de solicitar informes para acreditar el pago de impuestos, contribuciones y tasas fiscales."

**VIII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA, Buenos Aires, 1959**

"Segundo... II. La determinación de impuestos, su recaudación y la fiscalización de su percepción incumbe al Estado y ello debe ser realizado exclusivamente por medio de sus organismos específicos.

III. Que las tareas de determinación, verificación, percepción e ingreso de impuestos son parcialmente soportadas en la actualidad por los escribanos en desmedro de su actividad específica.

"En este orden de ideas y como inmediata aspiración del notariado, se propugna la obtención de las siguientes medidas:

"1º) Facilitar al escribano medios eficaces y rápidos para ejercer la acción de reembolso y repetición contra el contribuyente y la administración, respectivamente, en lo que se refiere a todas aquellas prestaciones fiscales que coactivamente es llevado a cumplir por cuenta de las partes.

"2º) Se reconozca pleno derecho al escribano para intervenir personalmente en su calidad de responsable, en todo procedimiento tributario, tanto sea en jurisdicción administrativa como judicial.

"3º) Supresión del carácter de agente de retención asignado al escribano.

"4º) Modificación del sistema de recaudación de tributos relativos al objeto sobre que versa la instrumentación, implantando el que establece que la aceptación de un pago acredita por sí la inexistencia de deudas anteriores por igual concepto.

"5º) Eliminación de requisitos fiscales previos al acto escriturario y a su inscripción, que los entorpecen o demoran. El contralor fiscal debe realizarse independientemente del proceso escriturario.

"6º) Que en materia tributaria se dé estricto cumplimiento a los principios básicos que la gobiernan y delimitan, en especial los de legalidad, irretroactividad, certeza y publicidad, tanto en lo que se refiere a la determinación del tributo y del hecho imponible, como a los procedimientos necesarios para su posterior recaudación.

"7º) Que el Estado sólo encomiende a funcionarios y empleados



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

competentes la aplicación de la ley tributaria, para que lo hagan con el conocimiento teórico y práctico necesarios a fin de que no se lesionen los legítimos derechos de los contribuyentes ni del escribano interviniente.

"8º) Se elimine, en todo caso, la responsabilidad solidaria del escribano en materia de obligaciones tributarias.

"9º) Que la verificación del cumplimiento de las obligaciones fiscales del escribano se efectúe por la administración en plazos breves y que ello implique la liberación de toda responsabilidad.

"10º) Que mientras subsista la necesidad de que el escribano intervenga en la determinación, verificación, percepción y pago de impuestos, se reclama que en el cumplimiento de esas funciones extraordinarias se le reconozca la jerarquía inherente a su función y se le facilite el desempeño de su labor.

"11º) Que estas sugerencias tienen el sentido de completar similares soluciones propugnadas en el Primer Congreso Internacional del Notariado Latino y en las Cuartas y Quintas Jornadas Notariales Nacionales a cuyas conclusiones adhiere esta asamblea.

"Se expresa, además, el anhelo de que estos principios encuentren su concreción en leyes y disposiciones administrativas".

**VI JORNADA NOTARIAL ARGENTINA, La Plata, 1953**

"Seminario de investigación. Solicitar a las Universidades la constitución de seminarios de investigación de Derecho Tributario Notarial. Además de proponerse la investigación de la materia, también se persigue la supresión, disminución y/o adecuación de las cargas fiscales administrativas impuestas a los escribanos, en base a sistemas compatibles con la esencia de la función notarial".

"Propugnar que cuando se trate de la inscripción de actos extendidos en escritura pública y relacionados con la adquisición, modificación o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, los títulos ingresen al Registro y sean inscriptos de inmediato, procediéndose a su posterior retención hasta tanto se acredite el pago de los adeudos tributarios". (Nota. Ver sobre esto art. 41 ley 17801: "No podrá restringirse o limitarse la inmediata inscripción de los títulos en el Registro mediante normas de carácter administrativo o tributario").

**VII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA, Tucumán, 1957**

"Que también considera esta Comisión que es necesario insistir sobre resoluciones ya tomadas en anteriores asambleas notariales y gestiones iniciadas a: ...Inscripción directa en los Registros públicos de Comercio ...agilización de trámite de despacho de certificados". (Ver sobre esto art. 8º ley 6200 Orgánica del Notariado de E. Ríos, de reciente sanción: "Sin perjuicio del cumplimiento de sus deberes profesionales los escribanos de registro están facultados para realizar ante los jueces y organismos

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

nacionales, provinciales o municipales, todas las gestiones y trámites necesarios para el cumplimiento de sus funciones, incluso las de inscripción en los Registros Públicos de los actos en que intervengan y el examen y retiro, en su caso, de expedientes judiciales o administrativos").

**IX JORNADA NOTARIAL ARGENTINA, San Luis, 1962**

"3º) Eliminar, o por lo menos disminuir, la incidencia de requisitos de carácter administrativo o tributario que retarden la inscripción de los títulos".

**XII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA, Resistencia (Chaco) 1968**

Sobre el contenido de la ley 17801:

"2º) Que dicha publicidad, al dar respaldo constitucional a los Registros Inmobiliarios, confirma el carácter adjetivo de los mismos confiriéndoles una especial caracterización por el juego armónico de los siguientes principios: ...f) Prevalencia de la inscripción frente a cualquier restricción o limitación surgida de normas de carácter administrativo o tributario impuesto al negocio jurídico causal y los inmuebles materia del contrato."

**XIII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA, Santa Fe, 1970**

El despacho sobre el tema: "La deformación del contrato a consecuencia de la ley fiscal y su influencia sobre la actividad notarial" resolvió: "a) Soluciones de carácter doctrinario y legislativo: 1º) Es conveniente que el Estado respete los hábitos contractuales de los particulares, cuando a través de los impuestos sólo persiga obtener una mayor recaudación. 2º) Es necesario que evite la existencia de orientaciones opuestas entre la legislación en materia de derecho privado y la política tributaria, cuando el fisco sólo procure recaudar mayores ingresos. 3º) Resulta conveniente que se estructure un régimen tributario dotado de una mayor unidad, claridad, permanencia y difusión de las leyes impositivas... b) Soluciones de carácter institucional y ejecutivo: 1º) Es aspiración del notariado que, para obtener los objetivos señalados precedentemente, el Consejo Federal del Notariado Argentino continúe su eficiente acción dentro de esta materia, surgiendo como uno de los posibles métodos la designación de una comisión permanente, integrada por miembros de renovación parcial y escalonada, para que mantenga permanentemente actualizado el estudio y fundamentación de los proyectos de reforma de la legislación tributaria. 2º) Que los Colegios de Escribanos procedan de la misma forma para cumplir igual cometido con respecto a la legislación tributaria local".

**XIV JORNADA NOTARIAL ARGENTINA, Mar del Plata (BA) 1972**

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

Al tratar el tema: "El notariado en el mundo moderno. Expansión de la actividad de la administración pública en la contratación privada. El acto notarial público y su función esencia" decidió: "Propone. I) Procurar instrumentar el negocio jurídico en escritura pública en el mismo momento en que se exteriorice la voluntad contractual. II) Elaborar, con la colaboración técnica respectiva, planes que tiendan a obtener celeridad en los informes de la administración pública necesarios para el quehacer notarial, procurando a la vez su aplicación inmediata. III) Exigir de la administración pública el cumplimiento de los plazos legales referentes a información y certificaciones. IV) Procurar que las oficinas administrativas emitan las boletas de pago de los impuestos, tasas y contribuciones con la totalidad de la deuda exigible hasta la fecha de emisión, en una primera etapa, para obtener como fin del proceso la substitución del certificado de deuda por la presentación del último recibo con la constancia del pago. V) Estudiar en profundidad las causas que motivaron las reformas legislativas, la problemática de su aplicación y la recepción jurisprudencial para cumplir acabadamente con la función asesora. VI) Crear en cada contrato las normas particulares para ese caso, previendo las consecuencias del comportamiento futuro de las partes agotando las soluciones contractuales que desalienten la acción judicial. VII) Hacer un adecuado uso de la libertad contractual que brindan las normas supletorias, creando la relación negocial acorde con el fin querido por las partes, la costumbre y las reales posibilidades de cumplimiento dentro de un marco de buena fe y que impida el abuso del derecho. VIII) Recordar que el aprovechamiento de los defectos legales para obtener ventajas contractuales genera una reacción jurisprudencial que las atempera o anula. IX) Tratar de que cada prestación futura corresponda una cláusula que prevea el camino a seguir ante su incumplimiento (así, por ejemplo, el contrato puede prever cláusulas de estabilización o la actuación de árbitros que eviten el planteo judicial de la acción de reajuste, en caso de invocarse la teoría de la imprevisión; el instituto de la lesión obliga a asesorar sobre las consecuencias de una notoria desigualdad en las prestaciones; y "el abuso del derecho" impone un tratamiento realista de las cláusulas penales y pactos resolutorios, para impedir su desconocimiento o retardo en sede judicial)".