

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

XVII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

Entre el 19 y el 21 de octubre en Paraná, ciudad capital de la provincia de Entre Ríos, se realizó por segunda vez una Jornada Notarial Argentina, correspondiendo en esta oportunidad la XVII edición.

Se caracterizó el encuentro por las exquisitas atenciones dispensadas por los notarios entrerrianos, que no sólo pudieron mostrar los hermosos paisajes naturales y reminiscencias históricas de su suelo sino también su cultura, su música y artesanía y las dotes extraordinarias de organización que pusieron brillo al acontecimiento y brindaron una muy gratísima estancia a los innumerables participantes que llegaron desde los distintos lugares del país.

Programa de actos

Miércoles	18:		Recepción de delegados.
Jueves	19:	9.00 horas:	Recepción de delegados y entrega de documentación.
		11.00 horas:	Acto de apertura.
		11.45 horas:	Designación de autoridades y constitución de comisiones.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Viernes	20	12.30 horas: Lunch en el Colegio de Escribanos. 9.00 horas: Trabajo de comisiones. 16.00 horas: Trabajo de comisiones. 20.00 horas: Acto cultural
Sábado	21:	9.00 horas: Trabajo de comisiones. 11.00 horas: Plenario. 18.00 horas: Plenario y acto de clausura. 22.00 horas: Cena de clausura.

Temario

TEMA I

- 1) El notario. Naturaleza jurídica de su actividad. Teorías.
 - a) Enunciación de las distintas tesis;
 - b) Determinación de los elementos esenciales según cada una de esas tesis)
 - c) Fundamentación de cada tesis y análisis crítico;
 - d) Conclusiones: resumen de las tesis y fundamentos.
- 2) La función notarial. Determinación de su competencia. Posibilidades de ampliación del ámbito de su desempeño. Avance de otras profesiones y actividades.
 - a) Competencia por razón de la materia. Exposición crítica y delimitación de esa competencia;
 - b) Enunciación de actividades relacionadas con la función del notario y posibilidades jurídicas y éticas de abarcarlas por el notariado;
 - c) Organización de equipos de trabajo y perfeccionamiento de técnicas;
 - d) Enunciación de actividades y profesiones que avanzan o producen colisión con la actividad notarial;
 - e) La actividad judicial en la llamada jurisdicción voluntaria y determinación precisa de la competencia judicial en este ámbito como medio de evitar conflictos y nulidades. Fuentes legislativas de la competencia judicial a este respecto;
 - f) Actuación profesional del notario en el ámbito jurídico extrajudicial: consultas, asesoramientos y contratos privados;
 - g) Actuación del notario en sede judicial o registral en cumplimiento de su función y deberes.

TEMA II Condominio entre cónyuges y bienes adquiridos por ambos por ambos cónyuges.

- a) Distintos supuestos;
- b) Administración, disposición, responsabilidad y partición;
- c) Impuesto a las ganancias y beneficios eventuales.

TEMA III Propiedad horizontal. Reforma del régimen legal.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

- a) Estado de prehorizontalidad: conveniencia e inconveniencia de su mantenimiento;
- b) Operaciones técnicas arquitectónicas y de agrimensura;
- c) Edificios proyectados o en refacción y terminados,
- d) Reglamento de copropiedad y administración. Designación correcta y contenido. Porcentuales: elementos a considerar para su determinación (superficie propia o común o ambas; valor venal o estimativo de las unidades; arbitrio del propietario constructor;
- e) Conveniencia o inconveniencia de mantener la figura jurídica en edificios de una sola planta o de un mismo piso. Incidencia de las disposiciones administrativas sobre subdivisión de inmuebles en la calidad de bien sujeto a indivisión forzosa;
- f) Bienes y servicios comunes; problemas que plantea y soluciones;
- g) Transferencia de unidades. contenido de las escrituras de enajenación, manera de individualizar y describir las unidades;
- h) Seguros: análisis de esta exigencia y determinación de los seguros exigibles, posibilidad de contratarlos por unidades.

TEMA IV

- 1) Empresa y economía: su definición. Rol económico. Estructura de la empresa. Sus relaciones económicas internas.
- 2) Empresa y derecho: La empresa y la función del derecho en el ámbito social y económico. La empresa como sujeto y como objeto de derechos. Regímenes jurídicos de la empresa individual y de la empresa en sociedad: 1º) Para el nacimiento de la empresa; 2º) Durante su vida, y 3º) A su extinción.
- 3) Empresa y notariado: El notario y la empresa: 1º) Como profesional del derecho (asesoramiento y consejo); 2º) Como agente de una función pública. La forma auténtica en los actos empresarios. Su necesidad. El ejercicio del notariado con criterio empresario. Su posibilidad atento el carácter público de la función fedante.

Acto de apertura

De acuerdo con el programa establecido, el día jueves 19 a la hora 11 en el Teatro Municipal "3 de Febrero" se llevó a cabo el acto inaugural de la Jornada, que fue transmitido por L.T. 4 Radio General Urquiza, de Paraná.

Ocuparon el estrado principal el Gobernador interino de la provincia, el Presidente del Consejo Federal y del Colegio de Entre Ríos, autoridades y representantes del Consejo Federal.

Luego de entonarse las estrofas del Himno Nacional, que fueron acompañadas por la música de la Banda de Policía de la provincia, el presidente del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Provincia de Entre Ríos, escribano Luis R. C. Gonsebatt Uranga, pronunció una brillante alocución cuyo texto se transcribe por

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

separado.

Seguidamente el gobernador interino de la provincia, comodoro (RE) Pablo Federico Jávega, que se encontraba acompañado por miembros de su gabinete, autoridades militares, civiles y eclesiásticas, expresó su opinión sobre la Jornada destacando que era muy halagador este hecho que congregaba a los más prestigiosos representantes del notariado argentino y de otros países que se acercaron para observarla en gesto fraternal, y la declaró inaugurada.

Se procedió después a la designación de las autoridades de la Jornada, elección que recayó en los siguientes escribanos:

Presidente: Luis R. C. Gonsebatt Uranga (Entre Ríos).

Vicepresidente 1º: Selva L. de Epifanio, (Río Negro).

Vicepresidente 2º: Sergio Juan Vélez (Salta).

Secretario General: José C. Carminio Castagno (Entre Ríos) .

Secretario de Actas: Mariano Coll Monico (Salta).

El Colegio de Escribanos de Entre Ríos ofreció a los asistentes un vino de honor en la sede del mismo, reunión que se desarrolló en un marco cordial hasta las primeras horas de la tarde.

Las comisiones comenzaron su labor a las 16, en los lugares designados previamente, disponiendo de amplias comodidades para el cumplimiento de sus tareas.

Plenario de clausura

A la hora 17 del día sábado 21 se realizó el acto de clausura en el salón Libertador General San Martín del Palacio de Educación.

Declarado abierto el plenario, el relator del Tema II, escribano Eduardo V. Cursack, expuso acerca del despacho producido por la Comisión, que contiene seis puntos aprobados por unanimidad, y con respecto al punto 7, en el que había opiniones divergentes, se dejó constancia de ambas posiciones.

Puesto a consideración, el escribano Jorge A. Bollini expresó que a su juicio no debía procederse a votar sobre el punto 7 sino tan sólo dar a conocer el despacho tal como había quedado formulado, lo que se aprobó por aclamación.

En idéntica forma tuvo aprobación el despacho de los Temas III, I y IV, que, en ese orden, fueron explicados por los respectivos relatores.

Al ponerse a consideración el Tema III, el escribano Luis Llorens, de la provincia de Buenos Aires, propuso, y fue aceptado, que inmediatamente se remitiera un ejemplar del mismo a la Comisión de Asesoramiento Legislativo (CAL).

Concluida la consideración de los despachos de comisiones, el presidente de la asamblea solicita opinión a la misma sobre un proyecto de declaración presentado por el Colegio de Escribanos de la Capital Federal y apoyado verbalmente por otros Colegios, relacionado con el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

conflicto de límites con la República de Chile. Previa lectura de dicho proyecto pide se autorice a la mesa de la asamblea a darle redacción definitiva con el objeto de obtener la mayor precisión posible, lo que es aceptado.

El presidente agradece el aplauso brindado en esa circunstancia y dice que, saliendo de los hábitos protocolares, dará por clausurada la Jornada sin pronunciar un discurso. Expresa en breves párrafos improvisados y emotivos el agradecimiento del Colegio de Entre Ríos por la concurrencia calificada y el ejemplo de contracción al trabajo que significa. Señala que halaga particularmente la presencia de tanta juventud, que ha venido con gran entusiasmo a hacer sus primeras armas y que son los encargados de reemplazar a los mayores cuando éstos se retiren.

Finaliza el acto designándose como sede de la próxima Jornada la ciudad de Salta.

Invitados por el presidente, la numerosa concurrencia al acto se trasladó al edificio de Tribunales, donde se colocó una ofrenda floral en el monumento al Dr. Dalmacio Vélez Sársfield.

Y así, después de un trabajo intenso y fecundo sobre los temas que contenía la agenda, se retiraron los participantes de esta hermosa Jornada, que contó con el apoyo del Superior Gobierno de la provincia, de la Municipalidad de la Ciudad de Paraná, de la Biblioteca Popular y diversas instituciones, todo lo cual contribuyó a brindar la mejor acogida y a lograr la unidad de la gran familia notarial argentina.

Despachos

Tema I 1) El notario. Naturaleza jurídica de su actividad. Teorías. 2) Función notarial. Determinación de su competencia, Posibilidades de ampliación el ámbito de su desempeño. Avance de otras profesiones y actividades

(Comisión 1º)(*)(972)

1) El notario. Naturaleza jurídica de su actividad. Teorías.

La Comisión encargada del Tema I, en relación a la primera parte de dicho temario, expresa que, por la extensión asignada a su labor, no ha sido posible llegar a un dictamen sobre tan importante materia y RECOMIENDA, por tanto, la continuación del estudio que debería encomendarse a una Comisión en la que el Consejo Federal del Notariado Argentino delegue esa tarea.

2) Función notarial. Determinación de su competencia

a) Competencia por razón de la materia

I. Son funciones del notario, a requerimiento de parte:

a) Recibir, interpretar, dar forma legal y conferir autenticidad a las declaraciones de voluntad y de verdad de quienes encomiendan su

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

instrumentación pública y asesorar sobre el alcance y efectos de los actos sometidos a su autorización.

b) Comprobar, fijar, autenticar y certificar la existencia y contenido de hechos, cosas y documentos que perciba.

c) Fijar declaraciones de notoriedad.

d) Formar, redactar y extender las escrituras públicas, actas y demás documentos protocolares y extraprotocolares establecidos en las leyes.

II. El ámbito funcional determinado, corresponde en forma exclusiva al notario investido, excepto los asuntos que por su naturaleza están legalmente atribuidos a la competencia de otros profesionales u oficiales públicos, instituidos al efecto.

III El ejercicio de la profesión de escribano comprende además:

a) El asesoramiento jurídico y la formulación de dictámenes orales y escritos.

b) La redacción de documentos que no requieran forma pública.

c) El estudio y la relación de los antecedentes documentales de legitimación y dominio.

IV. Para el cumplimiento de su cometido, el notario investido está facultado, asimismo, para realizar ante los poderes judiciales y administrativos, nacionales, provinciales y municipales y entes autárquicos, todas las gestiones y trámites necesarios; examinar y retirar en su caso los respectivos expedientes e inscribir en los Registros Públicos los actos en que intervenga.

b) Enunciación de actividades ,relacionadas con la función del notario y posibilidades jurídicas y éticas de abarcarlas por el notariado.

f) Actuación profesional del notario en el ámbito jurídico extrajudicial

La XVII Jornada Notarial Argentina ratifica la orientación propugnada por anteriores pronunciamientos y declara que es imprescindible mantener, recuperar y extender la competencia notarial exclusiva para autorizar en escrituras públicas y otros documentos como forma de ser o como forma de valer de hechos y actos jurídicos tales como:

1. Constitución, modificación, transferencia y extinción de derechos reales sobre bienes registrables, entre otros: inmuebles, fondos de comercio, automotores, aeronaves, embarcaciones, patentes y marcas de invención.

2. Las transacciones sobre bienes inmuebles.

3. Particiones extrajudiciales de herencia.

4. Declaración de obra nueva.

5. Afectación y desafectación del bien de familia.

6. Actas de notoriedad, comprobación, remisión de correspondencia, protesta, notificación, requerimientos.

7. Actas de protesto.

8. Emancipación por habilitación de edad, autorización para ejercer el comercio y para viajar.

9. Prestación de asentimiento conyugal.

10. Otorgamiento de poderes, sustituciones y revocatorias.

11. Reconocimiento de hijos.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

12. Testamento por acto público y protocolización de testamentos cerrados y ológrafos.
13. Convenciones matrimoniales y constitución de dote.
14. Constitución, modificación y extinción de renta vitalicia.
15. Cesión, repudiación o renuncia de derechos hereditarios.
16. Cesión de acciones de derechos procedentes de actos consignados en escrituras públicas y de créditos litigiosos.
17. Actos accesorios de contratos que sean instrumentados en escrituras públicas.

Tema II Condominio entre cónyuges y bienes adquiridos por ambos cónyuges

(Comisión 2ª)(*)(973)

La Comisión II que trató el tema "Condominio entre cónyuges" llevó a cabo sus debates teniendo en cuenta únicamente las relaciones jurídicas de orden patrimonial emergentes del matrimonio, y con la unánime y profunda convicción de que la familia estructurada en base al matrimonio es la célula básica y esencial de la sociedad argentina.

Se somete a consideración del Plenario el siguiente despacho:

I. La sociedad conyugal es un estatuto legal forzoso que regula las relaciones patrimoniales del matrimonio. No es sujeto de derecho como ente autónomo.

II. La doctrina del artículo 1276 del Código Civil consagra el principio de la titularidad en materia de administración y disposición de bienes.

III. Existe condominio entre cónyuges cuando ambos son cotitulares de un bien, con prescindencia de la calidad de propia o ganancial de su porción indivisa. Dicho condominio está supeditado a las normas específicas del régimen patrimonial matrimonial.

IV. En el supuesto anterior, cualquiera de los cónyuges podrá disponer libremente de su porción indivisa, con la salvedad del artículo 1277 del Código Civil.

V. Conforme al artículo 1264 del Código Civil, es posible la división de condominio entre cónyuges de los bienes propios.

VI. Recomendar al Consejo Federal del Notariado Argentino la inclusión en próximas jornadas del tema "Administración y disposición de bienes en el estado de indivisión postcomunitaria producida por disolución de la sociedad conyugal".

VII. 1. La división del condominio de bienes gananciales no es legalmente factible entre los cónyuges durante la vigencia de la sociedad conyugal.

Fundamentos: La división del condominio es un contrato que, en el supuesto de comprender bienes de la sociedad conyugal, le está vedado realizar a los cónyuges durante su vigencia, por imperio de lo establecido en el principio general del artículo 1218 y normas concordantes del Código Civil. Si bien el artículo 1276 de dicho Código otorga a los

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

cónyuges la administración y disposición de los bienes gananciales adquiridos con su trabajo personal, tales bienes se encuentran especialmente sometidos a un régimen patrimonial matrimonial de orden público, cuyas normas no pueden ser violadas. La contratación entre los cónyuges sobre bienes gananciales posibilita la violación del régimen de división de bienes previsto al término de la sociedad conyugal en los artículos 1299, 1315 y 1313 del Código Civil y las prohibiciones que surgen de los artículos 1358 y 1807 inc. 1º del mismo Código, dando lugar a la nulidad del acto respectivo (art. 953 Cód. Civil).

VII. 2. Es posible la división de condominio entre cónyuges, de los bienes gananciales, por los siguientes argumentos:

1. Admitida la posibilidad de dividir el condominio de bienes propios, coherentemente no podemos negar la facultad de dividir también el de gananciales, dado que al haber sostenido que la denominada "sociedad conyugal" no tiene personalidad jurídica propia, y no posee por lo tanto un haber social, ha desaparecido la única razón expresada por Vélez Sarsfield en la última parte de la nota al artículo 1264, para rechazar la división de condominio de bienes gananciales. Al no existir actualmente un "haber social", y sólo dos patrimonios: el del marido y el de la mujer, es posible la división.

2. En consideración a lo estatuido en el artículo 2692 del Código Civil la división de condominio podrá ser pedida por cualquiera de los cónyuges, y no existe norma legal específica que les limite, suspenda o sustraiga el ejercicio de tal facultad.

3. La indivisión forzosa sólo puede ser impuesta por ley o por decisión judicial. Importa pues un contrasentido sostener la existencia de condominio entre cónyuges y negar luego la posibilidad de dividirlo en el caso de los gananciales.

4. No afecta el régimen patrimonial del matrimonio porque:

I. No es liquidación parcial y anticipada de la sociedad conyugal, por:

a) Tiene objeto diferente: cosas, en la división de condominio; bienes, en la partición postcomunitaria.

b) Tiene efectos distintos: la adjudicación en la división de condominio mantiene la calidad de ganancial de la parte indivisa y es directamente proporcional a su dimensión; la adjudicación en la partición postcomunitaria es necesariamente propia, y siempre igualitaria respecto a la del otro cónyuge (art. 1315 Cód. Civil) .

c) Tiene origen diverso: porque en la indivisión postcomunitaria el antecedente dominial es el matrimonio y en la división de condominio -dado su carácter declarativo- la porción material recibida no proviene de cada cónyuge, sino de su antecedente y sólo se materializa la parte que cada uno tiene. Cada condómino desde el origen de la indivisión (art. 2695 Cód. Civil) debe ser considerado propietario exclusivo de lo que le hubiere correspondido en su lote. No hay, pues, transmisión entre los cónyuges.

II. No es convención matrimonial, y además:

a) No se afectan normas de orden público del régimen

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

patrimonial-matrimonial;

b) No existe prohibición genérica de contratación entre cónyuges, ni específica que prohíba la división de condominio de los gananciales. En los supuestos en que el legislador ha querido prohibir un contrato que afectara el orden público, lo ha hecho expresamente, como en el caso de la compraventa, de la donación, etcétera.

c) Los artículos 1218 y 1219 del Cód. Civil correlativos de su inmediato anterior, no obstan a lo dicho, pues sólo se refieren a las convenciones prematrimoniales y a las que de algún modo modifiquen normas de orden público del régimen patrimonial-matrimonial.

Tema III Propiedad horizontal Reforma del régimen legal
(Comisión 3ª)(*)(974)

La Comisión III de la XVII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA ha considerado el tema "Propiedad horizontal. Reforma del régimen legal", y luego de escuchar los informes de los autores de los trabajos presentados y como consecuencia de las deliberaciones y opiniones vertidas sobre los diferentes aspectos del temario ha arribado a las siguientes conclusiones y declara:

I. Que la ley 13512, de cuya vigencia se cumplen 30 años, ha dado una respuesta adecuada a las necesidades del comercio inmobiliario; es un instrumento eficiente para resolver los problemas que plantea el déficit habitacional y las necesidades del urbanismo; y se ha convertido en sistema idóneo para la promoción de la construcción y para lograr un mayor desarrollo económico.

Que su normativa ha permitido lograr beneficiosos resultados mediante un texto breve y simple, no obstante algunas imprecisiones y omisiones.

Que por las consideraciones expresadas, rinde su homenaje a tan importante ordenamiento legal.

Sin perjuicio de ello propicia la incorporación a su texto de disposiciones que regulen las situaciones sobrevinientes a su sanción.

II. La necesidad de que se proceda a la difusión del texto del proyecto de reformas a dicha ley, elaborado por las autoridades nacionales y a que se refiera la escueta información periodística, reclamando que se proceda a recabar la opinión de los especialistas en la materia, de las agrupaciones profesionales y de todos los sectores vinculados con la propiedad horizontal.

Requerir del Consejo Federal del Notariado Argentino que haga saber a las autoridades nacionales la honda preocupación del notariado por la falta de difusión y de consulta en el trámite de dicho proyecto y que ofrezca su aporte para el mismo, anhelo que avala el hecho de haber sido los escribanos hasta el presente y desde hace 30 años, los encargados naturales de interpretar y encuadrar la voluntad de las partes al régimen de la propiedad horizontal.

III. Que es necesario proceder a la derogación de la ley 19124 que ha establecido una regulación ineficiente para los problemas que se

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

advierten en la etapa prehorizontal.

Que la misma ha puesto en evidencia que el régimen basado en la anotación de boletos de compraventa, o sea en el esquema de los derechos personales, como el que establece la aludida ley y su modificatoria, no ofrece seguridad jurídica a los contratantes.

IV. Que se considera necesario la sustitución de dicho régimen por otro que establezca la protección sobre el esquema de los derechos reales, imponiendo desde el principio la transferencia de las partes indivisas sobre el terreno y sus accesiones, regulando un condominio de tipo asociativo, con un acuerdo irrevocable sobre su partición y la adjudicación de unidades, que contemplen con equidad los intereses de todos los sectores vinculados con la materia.

La legislación deberá además dar opción para solucionar casos particulares mediante otros derechos reales.

Resulta necesario recabar al vendedor-constructor certificación de factibilidad financiera expedida por profesional independiente u otra seguridad económica.

V. En una futura ley de propiedad horizontal se estima conveniente:

a) Mantener la denominación de propiedad horizontal impuesta ya por la costumbre;

Reconocer al consorcio personalidad jurídica limitada al cumplimiento de sus fines;

Regular con precisión lo relacionado con las convocatorias, quórum, mayorías de las asambleas de propietarios y la convalidación de decisiones inválidas;

Requerir decisiones unánimes sólo en casos excepcionales.

b) Administrador: Precisar el alcance de las facultades, deberes y responsabilidades del administrador en su gestión y en su actuación como representante legal del consorcio;

Puntualizar que la designación del administrador no constituye modificación del reglamento y requiere la transcripción del acta de designación respectiva en escritura pública;

Establecer la continuación de la función del administrador hasta una decisión contraria de la asamblea, o la designación de su reemplazante, a pesar de la finalización del término para el que fue nombrado;

Regular con precisión las facultades del Consejo de Administración, contemplando la posibilidad de que sustituya al administrador en casos de renuncia, impedimento, incapacidad, fallecimiento, destitución o casos similares;

No delegar al administrador ni al Consejo de Administración la facultad de aplicar sanciones que impliquen suspensión de servicios o restricción de los derechos de los propietarios.

c) Bienes comunes: Suprimir su enumeración legal;

Establecer como principio general la calidad de "común" para todos los bienes que no se califiquen como propios;

Establecer con precisión las mayorías necesarias para la disposición, locación, utilización y cambio de destino de los bienes comunes;

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Establecer la posibilidad de la existencia de bienes comunes para una parte o sector de unidades y no para las restantes, en caso de bloques edificios separados. (Punto éste que no aceptan delegados de Capital Federal y provincia de Buenos Aires) .

d) **Expensas comunes:** Mantener la posibilidad de fijar porcentuales diferenciados conforme a la voluntad de las partes y la equidad.

Conserva, la validez de las cláusulas penales e intereses punitivos para el caso de mora en el pago de las expensas comunes y la vía ejecutiva para el cobro judicial, con su calidad de crédito privilegiado.

e) **Certificaciones:** Reglamentar la obligatoriedad de la solicitud del certificado de deuda por expensas comunes, fijando plazos de expedición y la responsabilidad del administrador.

f) **Unidades:** Determinar con precisión las mayorías necesarias para cambiar el destino de las unidades.

Permitir la unificación y división de unidades y la comunicación con unidades colindantes de edificios vecinos.

g) **Reglamento de copropiedad:** Establecer la modificación por simple mayoría, de las cláusulas que imponen beneficios o cargas abusivos a unidades determinadas.

Determinar la necesidad de la escritura pública para toda modificación o adecuación del Reglamento de Copropiedad y Administración.

Crear un régimen simplificado para los reglamentos de copropiedad de edificios de pocas unidades.

Incluir en el régimen de propiedad horizontal a los clubes de campo, clubes náuticos, parques industriales, urbanizaciones con instalaciones comunes, etc., con la necesaria adecuación a cada caso.

Tema IV La empresa

(Comisión 4ª)(*) (975)

LA COMISIÓN DEL TEMA IV DE ESTA XVII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA, ELEVA AL PLENARIO EL SIGUIENTE

DESPACHO

1. Empresa y Economía

1. Empresa -en sentido latísimo- es toda actividad organizada.

2. En materia económica, la figura puede definirse como unidad de producción (que reúne y combina factores productivos para el intercambio de bienes y servicios),

3. La organización -ínsita en el concepto- presupone una estructura interna en toda empresa, caracterizada por la existencia de diversas funciones y áreas de competencia (v. g.: dirección, gerencia, planeamiento, control, etc.) .

La complejidad de dicha estructura depende de las siguientes variables:

1. Actividad productiva.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

2. Medios utilizados.
3. Objetivos.
4. Existe un intensa interacción entre la "empresa" y el medio en que ella actúa.

2. Empresa y Derecho

1. Corresponde al derecho -por su función reguladora de la vida social- dotar a la actividad económica de un adecuado marco normativo.
2. El ordenamiento positivo argentino no recepta a la "empresa" en el sentido unitario y pleno de su expresión económica.
La figura no reviste el carácter de "sujeto" ni "objeto" de derecho, sin perjuicio de que aspectos parciales de la misma se encuentren jurídicamente reglados.
3. El uso del vocablo en algunas disposiciones legales es multívoco y sólo con nota -terminológicamente- un criterio unificador, comprensivo de otras realidades normativas.
4. En general, es común el plexo normativo referido a la actividad empresarial, sea que ésta se realice por una persona física o por un sujeto jurídico colectivo.
La limitación de la responsabilidad sólo puede lograrse recurriendo a ciertas formas societarias.
5. El fenómeno de "concentración de empresas" se halla restringido al campo societario -mediante las figuras de fusión y escisión- con las limitaciones establecidas en la legislación específica (que desconoce los "acuerdos de integración" no generadores de un nuevo sujeto de derecho) .

3. Empresa y Notariado

1. Compete al notario-como oficial público- dotar de forma auténtica a los actos trascendentes, que hacen a la estructura jurídica de la empresa.
2. Afianzar el rol que el notario cumple en torno a la "empresa" presupone una labor de profundización de todas las instituciones y preceptos atinentes a su gestión y de estudio de las demás disciplinas implicadas, a fin de un enfoque integral que posibilite un asesoramiento idóneo.
3. El ejercicio del notariado en forma de "empresa económica" no se compadece con la naturaleza de la función, a la luz del orden jurídico vigente. Ello no obsta a la adopción de técnicas organizativas adecuadas.