

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

CONSEJO FEDERAL DEL NOTARIADO ARGENTINO

XIX JORNADA NOTARIAL ARGENTINA SAN MIGUEL DE TUCUMÁN, 4 AL 8 DE OCTUBRE DE 1983

DESPACHOS

A I. TEMAS SOCIETARIOS

(Comisión 1º)

Presidente: Francisco J. del Castillo.

Secretarios: Nicasio Olmos y Marcelo N. Falbo. Comisión redactora: Francisco J. del Castillo, Nicasio Olmos, Marcelo N. Falbo, Mirta Avellaneda de la Torre, María Acquarone, Jorge F. Dumón, Max M. Sandler, Osvaldo Spoturno, Norberto Rafael Benseñor, Eduardo M. Favier Dubois (h.), Carlos Alsina Garrido y Simón Drucaroff.

Relator: Francisco J. del Castillo.

SUBTEMA A. LA FORMA ESCRITURARIA EN LAS SOCIEDADES CIVILES Y COMERCIALES (CONSTITUCIÓN, TRANSFORMACIÓN, MODIFICACIÓN Y EXTINCIÓN)

CONSIDERANDO:

1º. Que la opción brindada por la ley para otorgar el acto de la constitución y modificación de las sociedades comerciales mediante instrumento público

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

o privado admite una limitación en el caso de las sociedades anónimas y en comandita por acciones, las que por imperio de lo dispuesto en los artículos 165 y 316 de la que reconocen como única forma el instrumento público, y, dentro de tal, la especie escritura pública (art. 979 inc. 1º Cód. Civil), por contener en su otorgamiento una declaración de voluntad negocial.

2º. Que la escritura pública, en orden a su autenticidad interna y externa, seguridad, custodia, permanencia, legalidad y valor probatorio, confiere a la voluntad en ella declarada, efectos que la diferencial de 106 demás instrumentos públicos y de los privados que, aun presentados ante otros funcionarios, no logran convertirse en públicos, ni adquieren la eficacia y valores propios de la escritura pública.

3º. Que la vigencia de más de diez años del ordenamiento societario muestra un deterioro respecto del procedimiento tendiente a lograr la constitución regular, a causa de la intervención que cabe al Estado al conferir la conformidad administrativa, generando una serie de conflictos que atentan contra la agilidad, economía y eficacia del sistema previsto por el legislador.

4º. Que estos conflictos aparecen en algunas jurisdicciones propiciando métodos de constitución formal mediante la adopción de modelos o estatutos tipos, pretendiendo con ello remediar los efectos propios del procedimiento, afectando sensiblemente la eficacia y validez de los actos de constitución societaria. 59. Que el notariado ha propiciado por intermedio del Consejo Federal la adopción de un sistema de constitución y reformas mediante su participación en el estadio del control de legalidad por el que, restando la actividad ociosa del Estado, permita a éste ejercer el rol de contralor exclusivamente sobre el funcionamiento.

**POR ELLO, LA XIX JORNADA NOTARIAL ARGENTINA
DECLARA:**

1. Dentro del género de instrumentos públicos requeridos por la ley para exteriorizar el propósito de constituir, modificar y extinguir las sociedades por acciones, la escritura pública es el único en su especie admitido por ella.

2. La exigencia del instrumento público inserta en la sección relativa al tipo societario, atribuye el carácter de requisito esencial tipificante, con todos los efectos de nulidad que su omisión acarrea.

En los casos de reforma del acto constitutivo, la voluntad social se manifiesta en la escritura pública a través del representante legal que declara la resolución asamblearia, tal como se concibe en el inc. 39) art. 77 de la LS y en su reforma.

3. Las reformas estatutarias que no se formalizaren en escritura pública afectan la eficacia de las mismas con las consecuencias establecidas en el art. 12 de la LS, aún cuando estuvieren inscritas.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

4. La constitución de sociedades mediante la adopción de modelos o estatutos tipos, que no integren un acto único documental o no contaren con los requisitos establecidos en el art; 11 y concordantes de la LS, constituye una omisión de elementos esenciales no tipificantes que, haciendo anulable el acto, reconoce la subsanación hasta su impugnación judicial.
5. Deberá atribuirse al notario - autor e intérprete del documento notarial - el control de legalidad de los actos de constitución y de modificación, reservándose el Estado el ejercicio del poder de policía mediante el control de funcionamiento de las sociedades por acciones.

SUBTEMA B. DOCUMENTOS QUE JUSTIFICAN O ACREDITAN LA LEGITIMACIÓN DEL REPRESENTANTE DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS

CONSIDERANDO:

I. Que el artículo 58 de la ley 19550 determina el mecanismo de imputación legal de actos a la sociedad por medio de la actuación del administrador o representante que de acuerdo con la ley o el contrato tenga la representación de la sociedad.

Que esta disposición legal también consagra la inoponibilidad de las restricciones contractuales a los terceros, sin perjuicio de su validez interna y la responsabilidad por su infracción.

Que este régimen de imputación legal coexiste con otro, denominado de "imputación voluntaria" que permite atribuir a la sociedad actos notoriamente extraños a su objeto con fundamento de que su capacidad de derecho - según sostiene la moderna doctrina societaria - no se halla limitada por tal objeto. Dicho régimen exige, junto con la actuación del representante, la decisión del órgano de gobierno social.

Que en las sociedades anónimas, provistas de un organismo diferenciado mediante el cual las funciones de administración y representación se encuentran distinguidas, la representación legal se ejerce sólo por el presidente o los directores cuya actuación sea permitida por el estatuto.

Que ello es consecuencia de que el art. 268 se remite al art. 58 demostrando también en este caso que son imponibles a los terceros las restricciones contractuales, siendo tal principio ratificado expresamente por el art. 281 inc. c), que al imponer aprobación de ciertos actos directoriales por el consejo de vigilancia, lo hace sin perjuicio de la aplicación del art. 58.

Que, por lo expuesto, cabe concluir que el presidente de la sociedad anónima o quienes ejerzan su representación legal, obligan a ésta por todos los actos aunque no sean notoriamente extraños al objeto social, con prescindencia de una decisión previa del directorio.

II. Que el notario, verdadero operador del derecho, cumple un procedimiento integrado por "labores de ejercicio" cada vez que se le requiere su intervención instrumental, comprensivo tanto del asesoramiento como del estudio de los asuntos para los cuales es requerido, en relación a sus antecedentes, a su concreción, a las ulteriores legales previsibles y al

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

examen de la capacidad y legitimación de los otorgantes. Esta función resume el ejercicio del control de legalidad sobre los actos documentados, procurando la validez y eficacia de los mismos.

Que lo expuesto implica que, en sede notarial, si bien los principios derivados del artículo 58, y antes enunciados, tienen plena vigencia, debe el notario requerir determinados antecedentes a los efectos de cumplimentar tal control.

Que ello impone un contenido a la calificación notarial, el que se circunscribe a la determinación de la existencia social, a la individualización del órgano de representación vigente y a la comprobación de que la actuación se efectúa dentro del ámbito de su competencia (relación del acto con el objeto social).

Que si bien el sistema estructurado por el art. 58 determina un régimen de imputación suficientemente elástico como para comprender en él a una amplia gama de actos vinculados al objeto, hasta el límite de los no notoriamente extraños al mismo, se hace necesario destacar la existencia de situaciones fácticas en las que puede resultar difícil discernir su encuadramiento en el ámbito indicado. Esto puede justificar la necesidad de requerir la decisión directorial que vincule el acto ejecutado con el objeto societario.

Que eso no descarta que el notario, extendiendo sus labores de asesoramiento y en actitud cautelar, requiera la agregación del acta en todos los casos, a efectos de atenuar la responsabilidad propia e interna del presidente o representante legal que actúa (arts. 59, 234 inc. 3º y 274 de la ley 19550).

Que es muy distinta la situación que presentan ciertos actos (modificación de la estructura empresarial, enajenación de la única planta industrial o sede social, sin reemplazarlas, etc.) que por constituir verdaderas operaciones de disposición societaria exceden el ámbito del art. 58 y requieren la agregación imprescindible, no ya del acta de directorio, sino del acta de la asamblea extraordinaria que los autorice.

Que lo considerado no importa emitir opinión sobre el otorgamiento de poderes por parte del presidente, por tratarse de cuestión que no fue objeto de tratamiento específico.

III. Que la reforma introducida por la ley 22903 al artículo 73 de la ley 19550 determina que se apliquen a los libros de actas las mismas formalidades que se exigen para los libros de comercio (arts. 53 y sigts. del Cód de Comercio).

Que la ausencia de sanción societaria específica, la consecuente aplicabilidad del régimen de los artículos 55 y 63 del Código de Comercio y el principio de validez de las resoluciones de los órganos societarios con prescindencia de su instrumentación (arts. 245 y 251 de la ley 19550) llevan a concluir que si el libro de actas donde figura una decisión social carece de las formalidades requeridas, esto no afecta, de por sí, la validez del acto, sin perjuicio de las responsabilidades que puedan haber a los administradores y de la apuntada sanción del art. 55.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

POR TODO ELLO, LA XIX JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

DECLARA:

1. La actuación del presidente de la sociedad anónima o de quien ejerza la representación legal de la misma obliga a la sociedad por todos los actos que no sean notoriamente extraños a su objeto, aunque no acredite la previa decisión del directorio que la fundamente y sin perjuicio de su responsabilidad interna.

2. Este principio se aplica también a la actuación del presidente ante notario. En tal caso la calificación que el notario debe realizar se circunscribe a la comprobación de:

- a) la existencia legal de la sociedad, complementada con las reformas societarias que fueren pertinentes en función del acto a instrumentar;
- b) la individualización del representante social y la vigencia de su personería;
- c) la actuación del mismo dentro del ámbito de su competencia (relación del acto con el objeto social).

3. Ello no obsta a que el notario, ante situaciones fácticas cuyo encuadramiento dentro del ámbito del art. 58 pueda resultar de dificultosa aprehensión (como puede ocurrir con los actos "vinculables" al objeto), requiera el acta de directorio a esos fines.

4. Sin perjuicio de todo lo expuesto, el notario extendiendo su labor de asesoramiento y en actitud cautelar, puede requerir la agregación del acta que acredite la decisión directorial como medio de atenuar la responsabilidad interna y propia del presidente o representante legal, atento las disposiciones de los arts. 59, 234 inc. 3º y 274 de la ley 19550.

5. Distinta es la situación que presentan ciertos actos que, por constituir verdaderas operaciones de disposición societaria, exceden el ámbito del art. 58 y por tal motivo, requieren la imprescindible agregación, no ya del acta de directorio, sino del acta de asamblea extraordinaria que los autorice.

6. Si el libro de actas donde figura una decisión social carece de las formalidades propias de los libros de comercio, ahora exigidas por la modificación introducida por la ley 22903 al artículo 73 de la ley de sociedades, esto no afecta de por sí la validez del acto, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades de los administradores y de los efectos que se derivan del régimen del art. 55 y concordantes del Código de Comercio.

SUBTEMA C. CONTRATACIÓN DE LA SOCIEDAD CON DIRECTORES. ARTICULO 271 LS.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

CONSIDERANDO:

Que la reforma de la ley 19550 por la ley 22903 ha introducido en el artículo 271 un cambio fundamental en los requisitos de validez del contrato que puede celebrar el director con la sociedad.

Que es importante para el notariado su conocimiento cabal como intérprete y hacedor de un documento válido y eficaz.

Que si bien la solución de la nueva ley es más flexible, requiere del notario un ejercicio cuidadoso del control de legalidad del acto.

Que el nuevo régimen facilita la celebración de esta clase de contratos y es notoriamente benigno en materia de nulidades.

LA XIX JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

DECLARA:

1. Las restricciones del artículo 271 de la ley de sociedades para la contratación de la sociedad anónima con sus directores se extienden a los contratos celebrados por la sociedad en comandita por acciones con sus administradores, por la sociedad de responsabilidad limitada con sus gerentes y por todas con sus síndicos.

2. Las mismas restricciones deben aplicarse también a los contratos que celebre la sociedad con terceros en los cuales el administrador tenga interés personal, directo y ostensible, no así en los contratos celebrados con otras sociedades, por intenso que pueda ser el grado de vinculación o control entre ellas.

3. Los contratos celebrados por la sociedad con su director, que sean de la actividad en que aquélla opera y se realicen en las condiciones del mercado, no requieren formalidad especial.

En sede notarial es razonable que el representante legal declare que el contrato reúne ambos requisitos y el escribano verifique su vinculación con el objeto.

En caso de duda, conviene que el escribano interviniente requiera la previa decisión del órgano competente.

4. Si el contrato no encuadra en el supuesto anterior, es necesario para su validez que medie autorización del directorio. No existiendo quórum, el síndico deberá prestar conformidad. El contrato es válido desde el momento en que se celebra y oponible a la sociedad y a terceros. De estas decisiones debe darse cuenta a la asamblea ordinaria.

Las actuaciones del directorio y síndico, en su caso, son documentos habilitantes.

Si la asamblea desaprobare el contrato, el órgano que lo autorizó o conformó es responsable por los perjuicios que se hubieren irrogado a la sociedad, sin afectar la validez del contrato.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

5. Los contratos que no sean de la actividad en la que la sociedad opere o no se celebren en las condiciones del mercado y que no hayan sido autorizados por el directorio o síndico, en su caso, son nulos. No obstante, pueden ser confirmados por la asamblea, toda vez que dicha nulidad es relativa.

6. Los contratos celebrados durante la vigencia del artículo 271 de la ley 19550, en infracción a sus disposiciones, pueden ser saneados por decisión de la asamblea, aplicando el nuevo régimen de la ley 22903.

TEMA II. TEMAS NOTARIALES

(Comisión 2º)

Presidente: Patricio Navarro Zavalía.

Vicepresidente: Tomás Diego Bernard.

Secretarios: María Luisa Rodríguez de Delloca y María Biasutti de Olguín.

SUBTEMA A. REPARTO DEL TRABAJO OFICIAL. SU EVALUACIÓN

Comisión redactora: Marta Biasutti de Olguín, Esther R. Olmos de Gutiez, Teresa del Valle Pérez de Bustos, María Luisa R. de Delloca, Graciela María Alú de Soberón, Lelia Hoffmeyer de De Elías, Carmen Seharff, Roberto Víctor López y Julio César Gayone.

Relatora: Graciela M. Alú de Soberón.

El despacho de este Subtema fue aprobado por los siguientes colegios: Buenos Aires, Córdoba Entre Ríos Mendoza, Misiones, Neuquén, Río Negro y Tucumán, con la disidencia del Colegio de Capital Federal, quien hizo la reserva correspondiente.

CONSIDERANDO:

Que los principios cristianos desarrollados en las lecciones magistrales de la Iglesia a través de los mensajes papales, las expresiones de la doctrina más prestigiosa, los importantes antecedentes legislativos, las declaraciones claras, precisas y concordantes de numerosos Congresos y Jornadas y las experiencias fructuosas de los notarios de distintas jurisdicciones que adoptaron el sistema, señalamos sus principales características:

1. Incluir en el régimen a las escrituras públicas que instrumenten hechos, actos y negocios jurídicos que produzcan sus efectos en la Capital Federal o en las provincias, o se refieran a bienes o cosas ubicados en su territorio y en las que sea parte la Nación, las provincias, las municipalidades, y especialmente los organismos oficiales y entidades que de algún modo tengan garantía oficial y canalicen el ahorro público, tales como bancos y sociedades de ahorro y préstamo. La inclusión de bancos y determinadas entidades financieras tiene su razón de ser en la circunstancia fundamental de canalizar los recursos provenientes del ahorro público, bajo el control y

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

superintendencia del Estado. Sus actividades no pueden juzgarse como meramente privadas.

2. Tiene connotaciones con la jerarquización del cuerpo notarial y con el principio de igualdad de oportunidades.

3. Evita los favoritismos y privilegios en la designación de notarios para la realización de trabajo especial, que nacen de la influencia política, amistosa, familiar o económica, y no necesariamente de la condición de notario, y evita también la creación de registros especiales en organismos estatales en el orden nacional, provincial y municipal.

4. La designación caprichosa para la realización del trabajo especial provoca un desequilibrio en la labor notarial, impidiendo el acceso de todos los notarios de número por igual.

5. De acuerdo a lo establecido en el art. 16 de la Constitución Nacional en cuanto a la igualdad, interpretada por la Corte Suprema de la Nación como: "...igualdad de oportunidades en iguales condiciones", la elección arbitraria del notario por las instituciones comprendidas en el sistema, para la realización del trabajo especial, es atentatoria de este principio constitucional, ya que este sistema parte de la premisa básica irrefutable, cual es la de considerar, que al otorgarle la Universidad el título habilitante y el Estado al investirlo con la fe pública a través del acceso a un registro notarial, queda reconocida a todo escribano, la aptitud o idoneidad suficiente para el correcto desempeño de la función, posibilitando así el igualitario ingreso mediante este sistema.

6. Este sistema no atenta contra el principio de la libertad de elección, desde que siendo el otorgante el Estado o cualquiera de los organismos enlazados a su acción oficial, el documento debe sujetarse a reparto, pues ante el Estado todos los notarios merecen igual confianza. El principio de libre elección como tal no existe, no se aplica en la práctica, y queda desvirtuado por la imposición del notario por una de las partes, generalmente la entidad que provee el trabajo considerado como especial, dejando solamente a la otra parte la aceptación o no del notario, y en este último caso la imposibilidad de formalizar el acto.

7. Este sistema evita la existencia de escribanías incongruas o faltas de medios, asegurando el asentamiento del notario en el sitio prefijado, e impidiendo la falta de prestación de servicios en lugares inhóspitos, a través del reparto. Interesa a la comunidad asegurar a cada notario un mínimo de intervenciones para que pueda vivir decorosamente, con dedicación exclusiva a su cometido específico, respetando el cumplimiento de un cúmulo de incompatibilidades, que tienen por objeto preservar la imparcialidad que debe caracterizarlos y que según la Corte Suprema de la Nación, sirve para "[...] que no quede asidero, ni aún la sospecha de que la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

fe pública no preside con completo desinterés los actos que está encargada de autorizar".

8. El numerus clausus de las nóminas de escribanos de las entidades que proveen el trabajo oficial, es atentatorio al principio de libertad de trabajo, pues impide el acceso de todos los escribanos de número por igual al inmenso caudal de actividad comercial, que de este origen nace.

9. Los principios expuestos por la Iglesia Católica, en particular el que proclama la justicia en la distribución del trabajo, como consecuente a la necesaria y equitativa participación de todos los hombres en el goce de los bienes creados por Dios, inspiran y gobiernan el régimen de distribución de trabajo especial.

POR LO EXPUESTO, PROPONEMOS:

A. Propugnar en cada una de las provincias y en la Capital Federal la sanción de una ley de reparto de trabajo especial notarial, que instrumente hechos, actos y negocios jurídicos que produzcan sus efectos en las mismas, o se refieran a bienes o cosas ubicados en sus respectivos territorios, adaptándola a las necesidades regionales.

B. Toda esa actividad comercial deberá ser otorgada por ante los notarios de número.

C. Se incluyan en el sistema, los organismos oficiales y también aquellas entidades que de algún modo tengan la garantía oficial y canalicen el ahorro público, tales como bancos y sociedades de ahorro y préstamo, como asimismo aquellas empresas que reciban subsidios estatales o gocen de exenciones impositivas como también la actuación judicial.

COMO ASPIRACIÓN DEL NOTARIADO ESTE SISTEMA DEBERÁ CONTEMPLAR:

1. Libre acceso de todos los notarios al mismo.
2. Distribución justa y equitativa de los notarios adheridos.
3. Organización, administración y contralor por parte de los Colegios Notariales de cada una de las jurisdicciones respectivas.
4. Autosostenimiento del sistema.
5. Libre adhesión por parte del notariado.

RESERVA FORMULADA POR EL COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA CAPITAL FEDERAL

Que constituye una de las fundamentales preocupaciones del notariado latino rechazar los ataques que de modo constante sufre la institución notarial por los sistemas angloamericanos que, reconociendo como vertientes los criterios del Common Law, colisionan los principios esenciales de nuestra profesión, como son: a) el carácter de universitario y especialista en la ciencia jurídica, es decir, su condición de perito en

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

derecho y asesor idóneo de quienes requieren su servicio; b) el carácter de testigo especial e imparcial en el negocio jurídico como representante calificado del Estado, y c) la condición de profesional independiente, y, por tanto, la posibilidad de requerir sus servicios, con plena y absoluta libertad, solamente basada en la posibilidad de ponderar la idoneidad científica y técnica del escribano, la confianza que inspira, además de sus calidades personales y espirituales. Toda vez que la obra, el opus, de la actividad notarial se sustenta esencialmente por la naturaleza de los actos y hechos que se le confían en un plano de absoluta intimidad y confiabilidad. Todas estas características que se dejan especificadas, demuestran la absoluta diferencia entre el escribano de tipo latino y el Notary Public, mero certificador del derecho angloamericano. Pero también, y con no menos vigor y pujanza, debemos rechazar todo tipo de ensayo, propuesta o sistema, que altere de algún modo estos principios cardinales de la función del escribano, propiciando consciente o inadvertidamente una aproximación a los principios del notariado estatizado que rige en algunos países de Occidente, pero fundamentalmente en los países del Este socialista. La simple invocación de una justa y social distribución del trabajo llamado oficial, o de carácter especial, como único fundamento y con absoluto desdén por las características que tipifican al escribano de número en el ámbito del notariado latino, conllevan a auspiciar de modo evidente una virtual estatización de la función, que los escribanos de la Capital Federal no desean de ningún modo facilitar. Los criterios de una pretendida distribución "justa y equitativa" en el reparto del denominado "trabajo especial notarial", con prescindencia de las calidades particulares del profesional, atacan las bases mismas de la necesaria capacitación y libre competencia que aseguran la auténtica jerarquización del servicio. Con igual criterio que el propiciado en el despacho de la Comisión, podría ensayarse la justificación filosófica que permita la socialización de los medios de producción y de cambio, que aseguren una más justa distribución de la renta nacional.

SUBTEMA B. ESCRIBANÍAS DE GOBIERNO (SU NATURALEZA Y COMPETENCIA. COMPLEJIDAD DE MATERIA EN DESMEDRO DE SU EFICACIA Y DE SU PROPIA FUNCIÓN)

Comisión redactora: Tomás Diego Bernard, Marta Biasutti de Olkuín, Esther R. Olmos de Gutiez, Teresa Pérez de Bustos, María Luisa Rodríguez de Delloca, Graciela María Alu de Soberón, Carmen M. Seharff, Luis María Allende y Roberto Víctor López.
Relator: Roberto Víctor López.

Puesto a consideración el despacho de la comisión redactora, fue aprobado por unanimidad de las delegaciones de los Colegios de Escribanos, siendo ellos: Buenos Aires, Córdoba, Entre Ríos, Mendoza, Tucumán, Río Negro, Neuquén y Capital Federal.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

El Despacho en consecuencia dice:

Las Escribanías de Gobierno constituyen, dentro del Estado nacional y los estados provinciales que integran la Nación, organismos de carácter administrativo con funciones específicas determinadas en cada caso por las leyes respectivas que las crean y organizan. Las circunstancias de hoy demuestran una exorbitación de su propia naturaleza y fines específicos, la que ha sido profundamente analizada por la comisión del tema, determinando la necesidad de establecer con precisión su competencia y la órbita de su actuación. Por ello

CONSIDERAMOS:

Que con respecto a la competencia de las Escribanías de Gobierno y los registros notariales del Estado, en la órbita notarial, debe fijarse con precisión la extensión y límites de la misma, circunscribiéndola a los actos y negocios que requieran la intervención de un escribano con la finalidad de autorizar, registrar y conservar todos aquellos contratos que el Gobierno de la Nación o de las provincias realicen como personas de derecho público.

De tal suerte, deben quedar excluidos de la esfera de estas instituciones todos los actos y negocios jurídicos en los que el Estado actúe como persona de derecho privado, que por obvias razones de competencia o histórica y jurídicamente deben quedar en la órbita de los escribanos de número, estructura que precisamente ha creado el Estado con la incumbencia que surge de las respectivas leyes orgánicas del notariado y que le ha sido atribuida, además, por la legislación de fondo.

Las limitaciones que aquí se apuntan y aconsejan no van en desmedro de estas reparticiones del Estado, antes bien, al fijar con precisión la extensión y límites de las mismas, se asegura la eficacia de los servicios que les son propios, sustrayendo a su labor tareas impropias y ajenas que desbordan incluso su posibilidad de realización.

Debe quedar debidamente clarificado que las Escribanías de Gobierno no pueden constituirse en registros oficiales del Estado, que realicen iguales o similares tareas que las reservadas a los escribanos de número.

Por otra parte, el llevar a esferas exclusivas de los notarios de número el otorgamiento de los actos en los que el Estado actúa como persona de derecho privado, según lo aconseja la mejor doctrina, permitirá un más fácil e idóneo acceso a la titulación de los derechos por parte de la comunidad, evitando la falacia que constituye el creer que el trabajo que hoy se canaliza por ante las Escribanías de Gobierno, brinda rapidez de servicios y menor onerosidad.

En consecuencia

PROPONEMOS:

1. Que se limite la competencia de las Escribanías de Gobierno y los registros notariales del Estado al otorgamiento de los actos en los cuales el Estado actúe como persona de derecho público, con la finalidad de autorizar, registrar y conservar todos aquellos contratos que el Estado realice, con exclusión de los reservados a las escribanías de número.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

2. Que todos los actos y negocios jurídicos en los cuales el Estado tenga algún grado de participación como persona de derecho privado deben ser instrumentados y autorizados por los escribanos de número, con exclusión de todo otro funcionario al que se quiera revestir de esta calidad.
3. Que durante el desempeño de su actividad como Escribanos de Gobierno, éstos no podrán ejercer simultáneamente como escribanos de registro.
4. Aconsejar que cada jurisdicción dicte los ordenamientos legales receptando las limitaciones que anteceden, con respecto a las Escribanías de Gobierno, logrando de esa forma una mayor eficacia en su función específica.

TEMA III. PROPIEDAD HORIZONTAL

(Comisión 3ª)

Presidente: Jorge E. Viacava.

Secretarías: Elisa Alabés de Colombo y Laura Villa Cueto de Montaldi.

Comisión redactora: Jorge E. Viacava, Elisa Alabés de Colombo,

Laura Villa Cueto de Montaldi, Jorge R. Causse, María Isabel Colombo, Rubén Radkievich, Agustín O. Brasehi, Américo Atilio Cornejo y Adriana Elizabeth Berni.

Relatora: María Isabel Colombo.

A . NATURALEZA JURÍDICA

I. La subdivisión poligonal de complejos constructivos multiocupacionales genera el nacimiento de un objeto integral de por los siguientes componentes: a) unidades privativas de aprovechamiento independiente, que deben tener salida a la vía pública directamente o por un pasaje común cuyo destino deberá resultar de una declaración de voluntad; y b) los espacios comunes que funcionalmente hagan a aquel aprovechamiento independiente o resulten indispensables para mantener la seguridad del edificio.

II. Esta pluralidad de componentes genera relaciones jurídicas e igualmente plurales. El aprovechamiento independiente origina, de una parte, un dominio privativo y simultáneamente un condominio de la indivisión forzosa con participación de uso y goce de las cosas y bienes comunes.

III. Estas circunstancias determinan la necesidad de establecer adecuadamente la naturaleza de la situación horizontal, habida cuenta que la aplicación irrestricta de las normas de derecho real de dominio o las del condominio de manera independiente o yuxtapuesta resultan insuficientes para resolver en derecho la tipificación de las relaciones jurídicas operadas a raíz de aquella especialidad objetiva.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

IV. En mérito a ello se decide que las vinculaciones jurídicas del titular con lo privativo y con lo común engendra un derecho real distinto.

V. Para un sector de la Comisión, la aludida subdivisión poligonal y el otorgamiento del reglamento de copropiedad y administración importa la afectación de dominio en que se apoya, sin alterar su naturaleza jurídica al régimen establecido por la ley 13512, produciendo el ingreso del complejo edificado al estado de propiedad horizontal.

Este estado de propiedad horizontal permanece invariable y sin modificación de su dominio portante hasta que se produzca el primer acto jurídico del que resulte la transmisión en propiedad de una cualquiera de las unidades que integran el complejo. La aludida transmisión operaría como el nacimiento del derecho real de propiedad horizontal, generándose la nueva vinculación jurídica cuyo sujeto es el titular adquirente y cuyo objeto se integra con la unidad privativa y su accesorio inescindible de parte indivisa sobre los bienes y cosas comunes.

VI. Para otro sector de la Comisión, no existe razón alguna para distinguir entre estado de propiedad horizontal y derecho real de propiedad horizontal.

La afectación del régimen establecido por la ley 13512 mediante el otorgamiento de la escritura del reglamento de copropiedad y administración, determina el nacimiento del derecho real de propiedad horizontal.

VII. En consecuencia de las decisiones contrapuestas asumidas, para aquel sector que distingue entre estado de propiedad horizontal y derecho real de propiedad horizontal no puede haber consorcio de copropietarios sino a partir de producirse la adquisición de alguna de las unidades privativas y su accesorio indiviso sobre lo común.

VIII. Por su parte, para quienes se enrolan en la posición que no distingue entre estado de propiedad horizontal y derecho real de propiedad horizontal el consorcio nace a la vida jurídica con la entidad y las limitaciones legitimantes determinadas por su objeto, con el otorgamiento del reglamento de copropiedad y administración.

IX. Una tercera posición, admitiendo la división entre estado - de propiedad horizontal y derecho real de propiedad horizontal, sostuvo que la entidad consorcio tiene nacimiento con el otorgamiento del reglamento de copropiedad y administración.

X. Este nuevo derecho real debería ser incluido en la nómina del artículo 2503.

B. OBJETO

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

I. Por unanimidad fue aceptado que hace a la especialidad objetiva del derecho real de propiedad horizontal la integración inescindible en el concepto de unidad privativa de: el o los polígonos superficiales que individualmente tenga asignada y las partes que le correspondieren en el condominio de indivisión forzosa con participación de uso y goce sobre los bienes y cosas comunes; inseparables en cualquier acto de disposición jurídica.

II. Igualmente por unanimidad se resolvió que resulta necesario ampliar el concepto de unidad privativa a otras manifestaciones no tradicionales de este nuevo derecho real.

III. Dentro del concepto de cosas o bienes comunes deben distinguirse: entre aquellas necesariamente comunes que hacen, funcionalmente, al aprovechamiento independiente de lo privativo o a la solidez del edificio, respecto de las cuales nadie puede tener dominio individual y cuya naturaleza no puede ser modificada, de aquellas otras que no responden estrictamente a aquella funcionalidad.

IV. Por decisión unánime de la Comisión se resolvió que la reserva de uso y goce de espacios, cosas o bienes comunes en favor de algunos de los copropietarios del inmueble general, en favor del titular o titulares afectantes al régimen o la concesión en favor de terceros con igual fin, debe tener una limitación temporal.

V. En cuanto a la naturaleza jurídica del derecho de reserva, uso y goce, la Comisión se expidió en forma dividida: para unos el derecho de uso y goce reservado o concedido permanece en el ámbito de los derechos personales, mientras que para otros puede ser constituido como un derecho real.

C. CONSORCIO

El consorcio de propietarios tiene personalidad propia, distinta de los miembros que lo integran; como tal, es centro de imputación de derechos y obligaciones, capaz y con legitimación para realizar los actos que fueren inherentes a su desenvolvimiento y objeto.

Es titular de un patrimonio y tiene representación legal en su administrador. Hay discrepancias acerca de la posibilidad de que en ley futura los bienes comunes integran el patrimonio del consorcio.

PREHORIZONTALIDAD

El propósito tuitivo tenido en mira por el legislador al sancionar la ley 19724, así como el que podría resultar de normas que en el futuro se sancionen, debe estar orientado a lograr ese fin respecto del adquirente de unidades comprendidas en el artículo 19 de aquel dispositivo legal.

Resulta evidente, a once años de vigencia de la misma, que toda su normativa ha tenido escasa aplicación, sin perjuicio de notarse su

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

cumplimiento en algunas jurisdicciones provinciales.

Aún en casos de aplicación de la ley en las situaciones de conflicto, han demostrado que su normativa es insuficiente para lograr la protección buscada.

En el planteo de los sistemas propuestos se destacó la relatividad de sus soluciones frente a la diversidad de las situaciones de hecho que se presentan en la realidad negocial.

Como posibles tutelas se esbozaron las siguientes:

- Venta de partes indivisas.
- Fideicomiso.
- Legajo notarial.
- Sociedad inmobiliaria.
- Derecho de superficie.