

EDITORIAL

Búsquelo en su Revista

Varios colegas nos han comentado que reciben habitualmente llamadas de otros escribanos con consultas sobre temas jurídicos. Eso no los molesta, pero nos señalan que, en la mayoría de los casos, la situación consultada está tratada en la *Revista del Notariado* con una información más completa que lo que puede obtenerse a través de una pregunta telefónica.

Por eso decimos: “Búsquelo en su *Revista*...”

Nuestra publicación intenta reflejar un espectro amplio del trabajo notarial; trae doctrina, fallos comentados y fallos desarrollados sin comentar.

Trae, además, jurisprudencia penal seleccionada, una sección sobre problemas tributarios, una sobre inspección de protocolos, cartas de lectores de interés general y una sección histórica.

También reproducimos fallos que no tienen exactamente un contenido notarial, pero que traen situaciones que es muy probable que los interesados consulten con su escribano. En general, los publicamos como jurisprudencia condensada, transcribiendo sólo la doctrina por problemas de espacio, pero citamos la fuente por si alguien quiere ampliar su estudio.

De la *Revista* se editan 4 números anuales y un Índice Repertorio; desde hace años se entrega en los plazos establecidos.

Tiene, asimismo, una sección en la que se reproducen artículos y fallos publicados en otras revistas notariales del país. Desgraciadamente, hoy no quedan muchas de estas revistas notariales provinciales, gran parte de ellas han sido discontinuadas o salen con retraso.

Éste fue el motivo de que se creara la sección Revista de Revistas, para divulgar fallos locales que tienen interés en el resto del país.

A su vez, tenemos un CD que contiene todos los números de la *Revista* hasta el año 1997 y estamos analizando dos variantes para lo publicado desde 1997 hasta ahora: 1) entrar el contenido desde ese año en Internet o 2) actualizar el CD mediante la incorporación de los años 1997 a 2002, dado que el Índice Repertorio de este último año está terminado.

Si llegamos a tiempo incluiremos el correspondiente al año 2003.

Los temas que se publican en la *Revista* son variados, pero todos, mediata o inmediatamente, están ligados a nuestra profesión.

Veamos:

Si usted quiere saber si un inmueble afectado por Bien de Familia es embargable, cuando la deuda es anterior a su afectación pero las obligaciones vencen después de su constitución, búsquelo en la *Revista*.

Si quiere saber cuántos actos son considerados actos aislados, de acuerdo con nuestros Tribunales, búsquelo en su *Revista*.

Si quiere saber si hay presunción de revocación de un testamento, otorgado por una persona que luego se casó, pero lo hizo con la persona beneficiada en el testamento, búsquelo en su *Revista*.

Si quiere saber cómo se hace una notificación en el extranjero y con qué recaudos: búsquelo en su *Revista*.

Si quiere saber si el mal estado de las cañerías de una casa, falta de agua caliente, termos rotos, dan lugar a una acción por vicios redhibitorios, búsquelo en su *Revista*.

Si quiere saber qué pasa con una hipoteca inscripta por un monto menor a la suma garantizada, qué facultades disciplinarias tiene el Colegio de Escribanos, qué casos hay de invalidez de un testamento hecho por instrumento público, o si se necesita poder especial para hacer renunciaciones gratuitas, búsquelo en su *Revista*.

Si alguien está interesado en fallos sobre lo que pasa cuando el mandatario no obra dentro de sus poderes, qué pasa con la afirmación falsa y negación de autoría de una firma puesta en una escritura pública y demás, búsquelo en su *Revista*.

Como también tenemos una sección histórica, si a usted le interesa y quiere saber a quién le tocó, en la época de la fundación de Buenos Aires, en el reparto de la suerte de chacras, lo que es hoy el Colegio de Escribanos, búsquelo en su *Revista*.

Pero adelantamos que le tocó a Juan de Garay.

Otra cosa rara sucedió con la plaza ubicada frente al Archivo de Protocolos; si quiere saber qué era antes esa plaza, puede encontrarlo en su *Revista*.

Pero adelantamos que era un cementerio.

Lo mismo puede hacer si quiere saber qué eran los Escribanos de Marina, cómo se terminaron y qué cosas hacían. También puede encontrarse ahí en qué año pudimos usar las máquinas de escribir para el protocolo, desde qué año los protocolos están en nuestro Archivo, cuál es el primer año que tenemos y en dónde se encuentran los anteriores.

Éstas son algunas de las cosas que pueden encontrarse en nuestra *Revista*, hay otras y trataremos de expandirnos, queremos ampliar nuestra base de lectores.

El Director

Opinión I

Mucha gente piensa, y con razón, que una de las pocas cosas de las que podemos estar seguros es de que las situaciones que vivimos van a cambiar.

Para bien o para mal, pero van a cambiar.

Pueden empeorar o mejorar.

Esto genera una sensación de inestabilidad, lo que no es bueno, pero los cambios van a producirse lo mismo.

El trabajo de escribano está complicándose cada vez más, si seguimos así podemos llegar a un punto en que se transforme en peligroso.

El riesgo que directa o indirectamente se asume al intervenir en las contrataciones es mayor que nunca, debido a varias razones, algunas de las cuales vamos a analizar.

En primer lugar, vivimos en una época de inseguridad general, no sólo para las personas, sino también para las cosas. Estamos en medio de una situación de inestabilidad jurídica que nunca habíamos visto, el Estado ha intervenido en los contratos entre particulares decidiendo quién paga, quién no paga y en qué montos se debe pagar.

En definitiva, quién gana y quién pierde de acuerdo con su voluntad.

Los contratos en dólares fueron convertidos en pesos con diferentes tipos de cambio, y hay una enorme cantidad de bonos librados por el Estado vencidos y no pagados. Hoy, a noviembre de 2003, no sabemos cuándo, dónde y cómo se van a pagar.

No estamos analizando si hubo o no una mejor posibilidad de hacer las cosas, si se estuvo mal o bien, sólo confirmamos la existencia de la situación.

Esta inseguridad es palpable en las calles de la ciudad, con cortes de rutas, gente encapuchada y que blande palos, que desvía el tránsito, destroza la plaza principal de la ciudad, se apodera de sitios públicos y limita el desplazamiento de funcionarios. Esto puede detenerse o puede aumentar.

Si aumenta, podemos ir a una situación en que los poderes del Estado no sean creíbles y la convivencia se destruya.

Esto es más grave en un país como el nuestro, que tiene la ventaja de haber recibido inmigrantes de todo el mundo, de distintas razas, religiones y procedencias, que se unieron bajo principios de convivencia y respeto. Fundaron un país por su voluntad de estar juntos y tener un destino común.

Hace poco leíamos un informe de un Organismo Mundial sobre una región de África, de la cual se decía que era imposible invertir en ella y muy arriesgado vivir.

Que si uno compraba una casa no se sabía si pertenecía o no al dueño, si

las hipotecas eran o no válidas y así hasta el infinito, que tan grandes eran los problemas que resultaba mejor no adquirir nada y mantenerse alejado.

Nosotros no estamos ni cerca de esta situación; no nos acerquemos.

Nuestro país, como todos los de América, tiene como principio de nacionalidad la voluntad de vivir en común, en paz, y buscar juntos la prosperidad para nosotros y nuestros hijos. No tenemos, como otros lugares, un principio de nacionalidad basado en la raza, la religión o el espacio físico.

Por eso para nosotros es tan importante la fidelidad a la idea de convivencia, porque si desaparece esa idea se entra en el caos.

Otro problema que tenemos es que, dada la situación económica, los deudores que no quieren o no pueden pagar las obligaciones que asumieron buscan, dentro del espectro de sus posibilidades, cómo encontrar un responsable distinto de ellos.

Para eso el escribano es “ni mandado a hacer”. Es un señor que tiene un domicilio, generalmente una familia, una conducta en la vida y es uno de los guardianes de la fe pública. Entonces, algún deudor puede preguntarse: ¿por qué no lo involucramos en este lío?

Así vemos casos de deudores que alegan no recordar haber firmado, o niegan su propia firma. Que no recuerdan si el escribano les leyó en voz alta la escritura o dicen que la leyó pero no recuerdan algunas partes. Que no sabían los alcances de pedir un préstamo con hipoteca y que el escribano debería haberse los contado. Que no sabían a qué se obligaban. Que el escribano tendría que haber hecho una investigación sobre el origen de la plata que le prestaron o cualquier otra cosa que se les ocurra.

El escribano es un buen blanco, está ahí, es una persona seria, su patrimonio es su credibilidad, la seguridad que da a sus clientes, su buen nombre; ha tenido que dar un examen riguroso para obtener su Registro, entonces viene la tentación de mezclarlo, a ver si por ese lado puede conseguirse algo. Hace poco estuvimos viendo un fallo sobre un crédito hipotecario, en el cual el deudor atacaba todo: el crédito, la existencia del mismo, el origen de la compañía, la licitud de los fondos que le prestaban, la validez de los poderes, la personería de los firmantes, la existencia de personas vinculadas, en una palabra, un universo de cosas supuestamente inadvertidas por el deudor cuando le dieron la plata.

Incluso negaba la deuda.

Además, pedía al Colegio de Escribanos informes del legajo del profesional interviniente, para ver si había algún antecedente que sirviera para acusarlo. Alegaba que el escribano debía haber hecho una investigación sobre el origen de los fondos, averiguado sobre los demás actos o contratos que la sociedad hubiera hecho en cualquier lugar del país y una serie de cosas más.

Citaba también, lo que nos llamó la atención, un artículo publicado en una revista notarial, que no es la nuestra, en el cual, según él, un escribano decía que era buena práctica hacer un análisis de una serie de cosas imposibles. Buscamos el trabajo pero confieso que no encontramos lo alegado por el deudor.

Pese a eso, decimos CUIDADO con lo que se escribe, cuidado con las opiniones. Uno de los muy buenos tratadistas que tenemos decía que los escriba-

nos no debemos actuar como si tuviéramos una canasta, donde metemos las responsabilidades de todo el mundo y las asumimos como propias.

A veces encontramos artículos que sugieren que nosotros tenemos que pedir cosas que la ley no exige o asumir responsabilidades que no existen. A veces proponen el aumento de requisitos para realizar un acto o investigaciones, que el día de mañana van a ser alegadas contra él y sus colegas.

A veces hablan de que es buena práctica hacer cosas que la ley no pide. A ellos les decimos: cuidado.

Cada autor es el responsable de lo que escribe y debe saber que a veces sus comentarios pueden ser usados como referencia para una imputación de responsabilidad.

Hace años, cuando se discutía una ley, vimos esa situación. El autor del trabajo alegó que “no sabía que eso podía pasar”. Entonces, pensamos que la cuestión fundamental no es si sabía o no sabía. La cuestión fundamental es saber si alguien es inocente porque no sabe o porque no lo hizo a propósito.

Opinión II

Los que trabajamos con escribanos más jóvenes, como nos sucede en la *Revista*, tenemos a veces la tentación de mirar hacia atrás en nuestra profesión con la idea de que todo tiempo pasado fue mejor.

En general, el trabajo de la gente tiene presentes complicados y pasados que se miran como si fueran paraísos, aunque no lo hayan sido.

A veces uno se remonta a esos años como un refugio, pero esa memoria suele prescindir de los sucesos malos y conserva sólo los buenos.

Nos olvidamos de que no había forma de conseguir un teléfono en la ciudad, de que había que esperar una línea diez o veinte años, de que el Registro de la Propiedad era un desastre indescriptible, las hipotecas, embargos y sus cancelaciones se llevaban como anotaciones marginales. Lo mismo pasaba con el régimen de la Propiedad Horizontal, las anotaciones ocupaban más espacio que el título mismo. Hubo épocas en que un certificado de dominio tardaba hasta seis meses en salir.

La gente copiaba un poder a máquina y luego tenía que leerlo nuevamente, hacer el testimonio y confrontarlo otra vez; no entregábamos fotocopias sino copias hechas con papel carbónico, y cada vez que había un error era necesario borrar en todas las copias y así hasta el infinito.

Hoy trabajamos en la parte material con mayor velocidad, mayor certeza y mayor prolijidad.

También recordamos nuestra época en la Facultad de Derecho, en la que no tolerábamos de ninguna manera que alguien hiciera una observación lesiva a la conducta de los jueces. Partíamos de la idea de que todos nuestros jueces eran serios, dedicados, decentes y justos.

Hoy vemos a varios jueces acusados de tener interés político o de otra índole en las causas, cosa que no podemos aceptar porque si esto es real se tiñe una sombra de duda sobre los otros buenos jueces que tenemos.

Hay también algunos que, por lo visto, han sido acusados injustamente. Esto puede suceder porque hay mucha gente que está dispuesta a aceptar cualquier cosa negativa de los demás, porque están más inclinadas a apostar por la inmoralidad de los otros que por su honestidad.

Los que somos más viejos recordamos que en nuestra época de Facultad, cuando a alguien se le ocurría poner en duda la conducta de algún juez, eso no se toleraba, era algo que terminaba en una pelea, por la seguridad y confianza que les teníamos.

Hoy no sabemos si hay muchas peleas por esto en la Facultad, quizás no las haya, lo que demostraría que algunos de nosotros fuimos educados para un mundo que ya no existe.

De cualquier manera, tenemos la esperanza de que el país se vaya ordenando, hay un mayor movimiento económico, aunque todavía no ha llegado a nuestras oficinas. Mes a mes los índices mejoran y el campo, responsable de más del cincuenta y uno por ciento de nuestras exportaciones, va por más. Se han vendido 1.800 cosechadoras, el doble que el año pasado y es el mayor volumen del último quinquenio, lo que significa que vamos a perder menos granos en la recolección.

Somos los primeros vendedores mundiales en la exportación de harina y aceite de soja. Los segundos en maíz. Los primeros en girasol. Los terceros en sorgo y los séptimos en carne bovina.

A pesar del crecimiento que este sector viene experimentando en los últimos años, hay que tener en cuenta que de los aproximadamente 500.000 millones de dólares que anualmente se comercializan con productos agroalimentarios en el mercado mundial, nuestro país aporta solamente el 2,7% del total mundial.

O sea que tenemos una oportunidad que no debemos dejar escapar.

Si conseguimos ordenarnos, en poco tiempo todo el país comenzará a funcionar en forma normal, lo que no es poco. Hay mucha gente inteligente y capaz con ganas de trabajar y salir adelante, pero recordemos que la abundancia de posibilidades no es riqueza, si no sabemos administrarla.

Miremos para adelante, la solución de nuestros problemas no está atrás.

El futuro está adelante.

Álvaro Gutiérrez Zaldívar