

## Editorial

---

La Revista que tiene en sus manos tiene una nueva tapa y un nuevo diseño que permite agilizar la lectura. Este es el primer número del año 2008, y nos hemos propuesto iniciarlo aplicando todo el entusiasmo por el trabajo que hacemos.

En este número hay varios artículos muy buenos de doctrina. El primero, del profesor Gabriel de Reina Tartière, **“El sistema de rango progresivo frente a la recepción de la hipoteca recargable”**; el segundo, de Jorge Raúl Causse sobre la Ley Nacional de Catastro. Este artículo está especialmente actualizado, trata sobre un tema importante y no muy estudiado. El tercer artículo, **“Los herederos del artículo 3410 del Código Civil y la inscripción registral de sus actos (sin declaratoria)”**, fue escrito por el escribano Esteban M. Picasso, del Colegio de Escribanos de Neuquén, que es un estudioso del tema y tiene un libro que se llama *Sucesiones ante Escribano, su presencia en el Código Civil*, comentado en el número 888 de esta Revista.

Para este Editorial habíamos escrito cuatro o cinco páginas en las que planteábamos la posibilidad de realizar determinadas Sucesiones ante Escribano. Nosotros damos gran importancia a la declaratoria de herederos mencionada en el artículo 3430 del Código Civil, por la situación del heredero aparente. Buscamos la solución con la reforma a la ley Notarial o al Código de Procedimientos que corresponda, ya que la declaratoria de herederos es en definitiva un Acta de Notoriedad, la puede hacer el Juez o un funcionario público como es el Escribano.

Como tenemos el excelente artículo del escribano Picasso, que va más lejos, suprimimos de esta Editorial lo relacionado con el tema y lo incluiremos en otra más adelante.

### **LOS LAUREANO MOREIRA**

Desde hace un tiempo, los que trabajan conmigo en el Comité de Redacción, que no figuran en ningún lado pero están, insisten en que en los Seminarios *Laureano Moreira* se publican excelentes trabajos concentrados en la práctica notarial.

Esto lo comprobamos, pero dada la cantidad de trabajos que recibimos –que exceden las páginas disponibles en la Revista–, hasta este número no habíamos publicado nin-

guno. Hoy aparecen los dos primeros: uno de Rubén Augusto Lamber, "**La causa en la transmisión dominial**", y otro de Marcelo Néstor Falbo, "**Subsanación de documentos Notariales que padecen patologías formales o sustanciales**".

Estos temas pertenecen al Seminario de junio de 2007, y hay otros muy buenos, del seminario posterior y de los anteriores, que poco a poco iremos publicando. El último seminario es de noviembre del 2007, el número 54, lo que habla de los buenos resultados obtenidos por los organizadores.

Aprovecho esta oportunidad para recordar a Laureano, muy buen amigo, solidario y estudioso, nos sentábamos juntos en el Consejo y, juntos, en el año 1971 fuimos al Congreso Internacional en Grecia en representación de nuestro país.

Nos alegramos de empezar a publicar trabajos de estos seminarios y que el mismo lleve su nombre.

## PRÁCTICA NOTARIAL

A partir de este número, también empezamos con una sección sobre *Práctica Notarial*. Cada escribano tiene su forma de redactar escrituras pero, muchas veces, viendo la redacción de otras, mejoramos nuestro trabajo, incluyendo constancias o prevenciones que aclaran la situación contractual.

Hemos pedido a algunos escribanos, especializados en distintos temas, que nos expliquen por qué realizan de una determinada manera sus escrituras y qué constancias especiales dejan con relación a cada caso, para que podamos comparar nuestro sistema con el de ellos.

En este caso concreto, le hemos pedido a Nicolás A. Soligo Schuler, que escribió un libro sobre práctica contractual inmobiliaria, un artículo para este número, "**Escritura pública de cesión de derechos posesorios y acta notarial de constatación de entrega de la posesión**". Hemos comprometido con él la publicación de otros dos en el futuro, uno sobre Boleto de permuta y otro sobre un Boleto de dación en pago.

## OTROS TRABAJOS

También tenemos otros trabajos, entre ellos el resumen del presentado por la delegación argentina en el *XXV Congreso Internacional del Notariado*, y otros dos, de la *XXXIV Convención Notarial* de nuestro Colegio, "**División de Condominio**" y "**Concubinato: División de Condominio**", ambos claros y directos sobre el tema.

Además tenemos un informe sobre impuesto de sellos, realizado por nuestro Instituto de Derecho Tributario, y fallos muy interesantes de Jurisprudencia.

## LOS AÑOS BUENOS

Desde chicos hemos escuchado que los años buenos de Argentina -con prescindencia de los gobernantes que hubieren en ese momento han estado marcados más por los problemas de los otros que por los éxitos nuestros. Situación que de ser cierta debemos tratar de revertir.

No con alegría, sino como una comprobación de la realidad, está demostrado que tuvimos bonanzas económicas durante y al final de los dos guerras mundiales quedamos como acreedores de países que participaron activamente en el conflicto. Eso, con los años se perdió. Algún país nos pagó con la entrega de los ferrocarriles, otro de distinta forma y, paulatina o aceleradamente de acuerdo a la época, pasamos de acreedores a deudores.

Es fácil comprobar que con el correr de los años hemos ido perdiendo preeminencia, por lo menos en la faz económica, e importancia a nivel mundial. Hoy, por distintas circunstancias, nos encontramos con que en el mundo hay una demanda sostenida de nuestras materias primas, no solo para alimentación sino también con miras a transformarlas en combustible.

Tenemos el polo aceitero más grande del mundo, exportamos mayor cantidad de trigo, maíz, miel y otros productos y tenemos agricultores que, no solo aplican los últimos avances tecnológicos, sino que evolucionan con técnicas que están siendo aplicadas a nivel mundial.

Año a año, desde el 2002 hasta ahora, aumenta nuestra producción. Tenemos cuellos de botella, en materia de carreteras, de parque de camiones y con los ferrocarriles. Este año se apuntaba a tener una cosecha total cercana a los 100 millones de toneladas, y por motivos climáticos va a ser difícil que se alcancen. De cualquier forma, se vislumbra un importante avance en relación al año anterior.

Hoy somos los primeros exportadores mundiales en harina y aceite de soja. Los primeros en girasol. Los segundos en maíz. Los terceros en trigo y sorgo. Los séptimos en carne.

Simultáneamente, algunos países están teniendo problemas en materia financiera y/o bursátil. En los Estados Unidos se puso de manifiesto, a fines de 2007, la existencia de dificultades en el cobro de las llamadas *hipotecas sub-prime*, en las que se habían con-

cedido préstamos por mayor valor o muy cercanos al monto que se obtendría por el remate del inmueble dado en garantía.

Este problema lo tuvimos aunque por motivos distintos hace años con las Compañías de Ahorro y Préstamo para la vivienda, cuando nos encontramos que por la ley de indexación subía más rápido el valor de la deuda que el valor de la propiedad, hasta que se llegó a deber más de lo que valía la casa. Por otra parte, era difícil salir a rematar tantas propiedades al mismo tiempo, por cada una que entraba a remate, bajaba el valor de las demás y saturaba el mercado.

Hoy, el problema de estas hipotecas sub-prime ha traído un problema a los Bancos que intervinieron en esta operatoria algunos son los más grandes del mundo y se extendió a otros lugares, porque esas hipotecas se securitizaban y se vendían como un paquete a Instituciones situadas en otros países. Estos bancos tienen pérdidas que asumir y pueden estar involucradas en el problema algunas compañías de seguros.

No todas las hipotecas están mal, ni todos los bancos, pero el resultado ha sido que, para evitar una contracción del crédito, la Reserva Federal Norteamericana bajó su tasa de referencia del 5,25 al 3% para ayudar a solucionar el problema, aparentemente la van a volver a modificar.

La situación es aún más complicada si se tiene en cuenta que la tasa está más baja que la inflación que tuvo el año pasado Estados Unidos, que es superior al 4%, lo que provoca que la tasa de interés sea inferior a la inflación.

¿Por qué se las llama *sub-prime*? En general se las llama así, porque la casa ya tenía una hipoteca equilibrada con el valor que la misma tenía. Luego hubo un aumento del valor de las casas y los propietarios pidieron mayores préstamos con otros destinos, y algunas compañías los concedieron. Luego, bajó el valor de las casas y de ser vendidas en remate valen menos que lo que se debe.

Muchas de esas hipotecas tenían una tasa variable, la baja de las mismas, dispuesta por el gobierno norteamericano, ayuda a pagar.

## **LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**

Desde el año 2000, ya no somos Escribanos Nacionales sino Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en ella vivimos, tenemos nuestras oficinas y nuestro Colegio y la legislación que rige nuestro trabajo.

Culminado el proceso institucional de organización territorial de la Nación, primero con la provincialización del Territorio de Tierra del Fuego y el reconocimiento de la autonomía de Buenos Aires, conforme a la Reforma Constitucional de 1994 y la sanción de la Carta Magna local de 1996; es hora de que a los ciudadanos de la ciudad, en los aspectos locales, nos dejen gobernarnos a nosotros mismos.

El principio de subsidiariedad aconseja que el Estado delegue en los particulares todos los cometidos que éstos puedan realizar más eficientemente y sin desvíos del bien común. También aconseja que determinadas instituciones intervengan en el plano político más cercano a los vecinos para garantizar su participación resolviendo los mismos conforme a su preferencia.

Con esto decimos que los problemas locales los tiene que arreglar la legislatura local. La Ciudad de Buenos Aires, junto a las veintitrés provincias, constituye un estado federal más, aun teniendo en cuenta que somos el asiento físico de las autoridades Nacionales.

La Ciudad tiene que tener su propia policía, sus propios juzgados, su Registro de la Propiedad Inmueble, su Inspección General de Justicia y su puerto. Tiene que dictar su propio Código de Procedimientos, su ley Notarial –como ya lo ha hecho– y sus leyes impositivas en el ámbito no reservado a la ley Nacional.

## **ACERCA DE LA SEGURIDAD**

Los Escribanos tenemos entre nuestras obligaciones conferir en nuestros actos seguridad jurídica. Con respecto a esto, podemos hacer algunas distinciones entre seguridad física y seguridad jurídica, partiendo de la base de que el ciudadano tiene derecho a ambas.

Todos los habitantes del país quieren y tienen el derecho que les otorga el Estado de poder caminar por la calle sin que lo asalten, secuestren o le impidan el paso para llegar a su hogar o trabajo. Para eso es necesario un sistema que los defienda y asegure que los culpables serán sancionados. Lo que, quizás, evitará que el hecho vuelva a suceder o al menos logrará que suceda con menos frecuencia.

El ciudadano no puede hacer justicia por mano propia, eso ha sido delegado por la sociedad al Estado.

Las dos seguridades surgen de la existencia de leyes que las amparan y la existencia de una organización judicial. Son una necesidad para la vida del hombre en sociedad. Ambas, tanto la física como la jurídica, tienen un sentido objetivo y otro subjetivo.

La seguridad, en un sentido objetivo, es un *estado de certeza* o una *ausencia de incertidumbre*. En un sentido subjetivo, el hombre espera recibir, y se obliga a tener, un comportamiento de respeto hacia los demás.

Por eso, la seguridad, en un sentido subjetivo, requiere la previsibilidad de las consecuencias jurídicas de los actos que cada uno realice, es decir saber lo que uno puede hacer y saber lo que no puede hacer, y saber que uno no debe hacer lo que está prohibido, aunque no haya quien lo impida. El ideal sería que esa actitud se obtenga por el convencimiento de que esa es la forma de actuar y no por miedo al castigo.

Si perdemos la seguridad, tanto la jurídica como la física, no tenemos con qué sustituirla, y tendríamos que volver a la justicia por mano propia que nos llevo tantos años de civilización desterrar.

Este cambio de conducta no va a lograrse de los que no hacen nada para producirlo, no va a salir de los que callan y otorgan, va a salir de los que verifiquen y publiciten la existencia del problema y busquen su solución.

Nos despedimos hasta el próximo número.

---

El Director

## Opinión

---

El otro día leíamos, en un diario de gran divulgación, un trabajo en el que el periodista comentaba las apreciaciones sobre nuestro país de periodistas extranjeros varados en un aeropuerto. Se sorprendían de la impunidad con que la compañía aérea argentina no daba ninguna explicación, no hacía comentarios, no ofrecía reparación.

Uno de esos periodistas comentó que le daba la impresión de que, en la Argentina, los ciudadanos se han acostumbrado a vivir fuera de la ley, que esto se nota en las plazas, en las calles, en la economía, y que esto se ha hecho tan común que se vulneran los derechos propios y los de los demás sin advertirlo. Que esto convierte a la Argentina cada vez más en un lugar, y cada vez menos en un país.

Los turistas vienen, disfrutan y se van, para ellos es un lugar de paso, para nosotros es el lugar donde vivimos. Muchas cosas se han vuelto relativas: a qué hora saldrán los aviones o los ómnibus, a qué hora llegaremos a nuestra casa con las calles o rutas cortadas. La inseguridad física predomina y debilita la estabilidad indispensable para tener el país que todos queremos.

La vida se maneja en el corto plazo, como si cada día fuera una aventura, se cambian permanentemente las leyes del juego, se improvisa sobre la marcha, todos los días hay que empezar de nuevo, como si no tuviéramos una historia, un pasado y una Constitución.

---

Álvaro Gutiérrez Zaldívar