

Esta es la última revista de 2012, año en que algunos, apoyados en una creencia maya, nos vaticinaron el fin del mundo. Como la vida es una esperanza que camina, no prestamos atención a esos presagios y continuamos mirando hacia el futuro, tratando de que sea el mejor posible.

Entramos en otro año de historia, de la propia y de la de otros. Esos otros, en algunos casos, implican una generalidad, pero también personas que no son una generalidad: padres, hijos, cónyuges, amigos, novios o novias, que ocupan una parte grande de nuestros afectos.

Para muchos de nosotros también es importante nuestro Colegio, la gente que trabaja ahí, sean escribanos o no; es un lugar, una institución, un equipo formado por gente que ha dado mucho y lo sigue haciendo.

Es una calle que tiene dos manos, una de ida y otra de vuelta, en la que damos y recibimos.

Ha transcurrido otro año. Cuando comienza hay muchas expectativas que finalmente no se cumplen. Tuvimos algunas noticias buenas, que no esperábamos, y tuvimos otras malas que, afortunadamente, no ocurrieron.

La presencia y la conducta

Confieso que no veo con frecuencia a otros hacer deportes, ni en la cancha ni por televisión. Prefiero, aun con mis limitaciones, jugar y no mirar, aunque sepa que hay una gran diferencia entre el juego de un profesional y el de un *amateur*. También sé que uno hace mejor las cosas que le interesan que las que no. A mí me interesa más jugar un partido que verlo, aunque sé que nunca jugaré tan bien como alguien que tiene alguna cualidad especial o sólo se dedica a eso.

No leo mucho sobre fútbol ni soy de seguidor de un equipo determinado, pero me interesa ver los partidos en los que juega la selección Argentina a nivel internacional.

En mi familia no son todos así: mi hijo Santiago, que vivió cuatro años en España, es fanático de Messi y me mostró en Málaga un blog y un video sobre él –lo recomiendo–, que demuestra muy bien su determinación para jugar al fútbol. Messi es un ejemplo de convicción, de respeto por su trabajo, de rigurosidad

para cumplir con lo que esperan de él, un ejemplo de conducta que deberíamos tener todos, como argentinos, como escribanos y como miembros de una comunidad. No es una figura más, sino que es un jugador brillante y responsable, que hace su trabajo poniendo todo su empeño y voluntad.

El video¹ no refleja los goles que ha hecho ni sus mejores jugadas, ni sus asistencias. Es un compilado de cientos de imágenes –de dos a tres segundos cada una– en las que recibe faltas, empujones y patadas muy fuertes, no se cae, no protesta, sigue adelante. Messi no se tira ni se queja. No busca las ventajas del tiro libre y el penal.

En cada fotograma, él sigue con los ojos en la pelota mientras trata de mantener su equilibrio. Hace esfuerzos para que los golpes que recibe no se transformen en faltas, ni en una tarjeta amarilla para el contrario. Su juego no es buscar la avivada, la caída espectacular, el pasar por víctima. Su juego es seguir adelante.

En el video hay muchas muestras de patadas, obstrucciones, pisotones, trampas, zancadillas y agarrones por la espalda. Él sigue con la pelota, recibe un guadañazo, pero sigue. Le pegan en los talones y sigue. Lo agarran de la camiseta, se revuelve, zafa y sigue. Los ojos de Messi están siempre en la pelota, no en el contexto ni en lo que sucede en la tribuna, está concentrado en lo que tiene que hacer para que su equipo gane.

El fútbol actual posee una reglamentación. Caer al suelo es, a veces, asegurar un penal o conseguir que se sancione al rival. En este video, parece que Messi no entendiera cómo es ahora el fútbol ni la oportunidad de convertirse en víctima, no se tira al suelo, no protesta, sigue.

Parece en trance, como si estuviera hipnotizado. No le importa lo que le hagan ni las normas que podría aprovechar, él enfoca la pelota y no la pierde de vista, aunque lo apuñalen.

Tal vez, en los inicios del fútbol todos jugaban así, detrás de la pelota y nada más. No existían las tarjetas de colores ni la posición adelantada, ni la suspensión después de cinco amarillas, ni el valor doble para los goles de visitante. Puede ser que antes se jugara con el espíritu de Messi, aunque tengo mis dudas acerca de que lo hicieran como él.

Después, el fútbol cambió. En ocasiones, da la impresión que de que la burocracia del deporte y sus leyes interesaran más que el deporte mismo. Cuando termina un partido importante, se habla durante una semana completa sobre qué normas se

1. Tomé este trabajo de un artículo más largo y más completo, que hace otras comparaciones, publicado en un *blog* cuya referencia y sitio agregó. El periodista es argentino, se llama Hernán Casciari, vive en España. Se publicó también en la revista *Orsai*. He sustituido y cambiado muchas palabras, y suprimido partes del artículo original. Las partes tomadas textualmente están destacadas entre comillas. La fecha de publicación es 11/6/2012, http://editorialorsai.com/blog/post/messi_es_un_perro. El video puede verse también en YouTube con el título de “*Messi never dives*”. Aconsejo verlo. Messi es alguien que nos deja muy bien ante propios y ajenos. Desgraciadamente, están faltando muchos Messis en muchas partes.

cumplieron y cuáles no. Se dice que habría que empezar a penalizar a alguien, hacer suspensiones, sin olvidar la desgraciada intervención de las barras bravas, que deciden hacer justicia sobre los jugadores de su equipo cuando éste pierde. Representan más de mil años de retroceso en preceptos jurídicos, la pérdida del respeto a los demás, la vuelta a un período oscuro del mundo, que ya deberíamos haber superado.

La gente discute para tratar de obtener alguna ventaja después del partido: “¿se hizo amonestar Juan ex profeso para saltarse el siguiente partido y jugar el clásico?”, “¿fingió realmente Pedro la falta dentro del área?”, “¿dejarán jugar a Pancho, acogiendo a la cláusula 208, que indica que Ernesto está jugando el sub 17?”, “¿el técnico local mandó a regar demasiado el césped para que los visitantes patinen y se rompan el cráneo?”, “¿desaparecieron los recoge-pelotas cuando el partido se puso dos a uno, y volvieron a aparecer cuando se puso dos a dos?”, “¿apelará el club en el Tribunal Deportivo la doble amarilla de Paco?”, “¿descontó correctamente el árbitro los minutos que perdió Ricardo por protestar la sanción que recibió Ignacio a causa de la pérdida de tiempo de Luis al hacer el lateral?”.

Nada de esto le interesa a Messi. Tampoco evalúa si el partido es importante o intrascendente, si es un amistoso o una final. Para él, todos los partidos son lo mismo: hay que ganarlos. Digo esto con respeto y admiración, porque sabe hacer bien su trabajo, con esfuerzo, convicción y humildad. Algunos dirán que gana mucho dinero, pero eso está bien, no molesta, sino que más bien nos alegramos: posiblemente durante años ganó menos y actuó igual, y por eso llegó a donde está.

Nunca pensé que iba a escribir algo sobre fútbol y menos en un editorial. Es una cosa más de las muchas que nunca creí que haría, pero se lo merece, nos deja bien, al igual que lo hicieron Fangio, De Vicenzo y otros.

Cuando vean el video comprenderán a qué me refiero.

La Academia Nacional del Notariado y el proyecto de reformas a los Códigos Civil y Comercial

Por lo que hemos podido comprobar, la Academia Nacional del Notariado continúa analizando activamente el proyecto de reforma a los Códigos Civil y Comercial. Hace poco tiempo, a través de la página web de la Comisión Bicameral, la Academia

presentó un memorial con observaciones, que no debía superar un número de carillas ya establecidas. Se solicitó además la inclusión de la Academia en la nómina de expositores de la audiencia pública convocada por la Comisión Bicameral; tras ello, resultó ubicada en el primer lugar de exposición, en la audiencia del día 30 de agosto pasado.

Como el límite para exponer era de sólo diez minutos, los representantes de la Academia se concentraron en temas puntuales.

Uno de ellos fue el de los inconvenientes que ocasionará el hecho de que la única posibilidad de publicidad de la restricción a la capacidad será una nota marginal en la partida de nacimiento, en el Registro del Estado Civil, que –supongo– tendremos que pedir para cada acto.² Esto es especialmente importante con respecto a aquellos que tienen su capacidad restringida, o sea, aquellos cuya situación no es notoria o de público conocimiento. Sin embargo, debemos resaltar que el sistema actual no ha traído mayores inconvenientes y no traba gravemente la contratación.

La Academia también señaló la discordancia que existe en el Proyecto respecto del asentimiento conyugal: por un lado, se establece que se debe consignar dicho asentimiento en todos los elementos constitutivos del negocio; por otro lado, en las disposiciones relativas al poder especial se dispone que basta un poder especial indicando el bien. Se entendió que resulta necesario coordinar ambas normas.

Luego se abordó el tema de las donaciones, ya que el Proyecto modifica el criterio actual que surge del fallo “Escary c/ Pietranera”. Se sugirió, para el caso de que la Comisión Bicameral decidiera no alterar el contenido de fondo, que al menos incluya una cláusula transitoria que deje a salvo las titulaciones originadas con anterioridad a la aprobación del Proyecto. Si así no se hiciera, no existirá la seguridad, por ejemplo, sobre un edificio construido sobre un terreno transferido por donación, porque se podría considerar que los títulos de los departamentos son observables. Se señalaron dos soluciones posibles: volver al régimen actual, dejando todo bien aclarado o introducir una cláusula transitoria, que salvaguarde lo ya hecho al amparo de la ley y jurisprudencia actual. Posteriormente, el representante de la Academia hizo saber que el tema de la donación concitó el interés del periodismo presente en la sala y que fue entrevistado a posteriori por el canal SenadoTV.

2. Artículos 39, 43 y 44 del Proyecto.

Luego se mantuvieron entrevistas con algunos legisladores, a los que se entregó el memorial elaborado por la Academia.

Puntos importantes (opinión del director)

Lo de las donaciones es un punto importante, cambia el sistema actual y va a ser seguramente una fuente de conflictos sobre la propiedad, que se pueden solucionar. Sobre este punto, el notariado ha hecho conocer su posición en forma permanente, por lo que no queremos ser redundantes.

En la Sección Tercera del proyecto, “Restricciones a la Capacidad”, se establecen principios con los que estoy de acuerdo y otros que considero discutibles.

Entre los aspectos positivos, cabe destacar que la capacidad general de ejercicio de la persona humana se presume, aun cuando se encuentre internada en un establecimiento asistencial, y que las limitaciones son de carácter excepcional.

El artículo 32 nos habla de la persona con capacidad restringida y con incapacidad. Esta parte no merece reparos, así como los artículos 33 a 37.

El artículo 38 nos dice que “la sentencia debe determinar la extensión y alcance de la incapacidad” y que se pueden designar “representantes o apoyos”.

Si el juez considera que la persona está en situación de conservar su capacidad con limitaciones o restricciones, declara los límites y restricciones a la capacidad y señala los actos y funciones que no puede realizar por sí mismo.³

Tenemos en claro que es más fácil criticar un trabajo enorme como esta reforma que elaborarlo, pero debemos señalar las normas que se pueden mejorar en busca del bien común.

El artículo 39 nos dice que la sentencia debe ser inscripta en el Registro de Estado Civil y Capacidad de las Personas y que se debe dejar constancia al margen del acta de nacimiento. El artículo 43 nos habla de un sistema de apoyo, que, de ser necesario, también será inscripto. El artículo 44 trata sobre los actos posteriores a la inscripción de la sentencia y nos dice que

Son nulos los actos de la persona incapaz y con capacidad restringida que contrarían lo dispuesto en la sentencia realizados

3. Debería decir “declarara y señalara” o “declarar o señalar”; lo vemos como un problema de redacción.

con posterioridad a su inscripción en el Registro de Estado Civil y Capacidad de las Personas.

Algunos casos

Un señor viene a otorgar un poder por un viaje repentino o a autorizar a su hijo a salir del país, cualquier día a las seis de la tarde: ¿cómo hacemos para saber si tiene o no su incapacidad restringida? Debemos averiguar, además, qué tipo de restricción tiene y si tiene que actuar con alguien designado por el juez. Podría ser que pudiera hacer actos de administración pero no de disposición. ¿Cómo va a operar esto, debemos presumir su incapacidad y pedir un certificado o asumimos su capacidad? ¿Este riesgo lo podemos asumir o debemos tener siempre el certificado?

En el caso de una venta de un inmueble, el tema nos preocupa menos porque tenemos más tiempo. Debemos ver si el comprador puede comprar y también si el vendedor puede vender, ya que puede haberse convertido en propietario cuando no tenía su capacidad restringida y tenerla ahora.

Hay además otras situaciones: ¿qué sucede con las certificaciones de firmas en un boleto u otro contrato, sea locación, convenio de pago, emisión de recibos, firmas de pagarés, autorizaciones para retirar muebles de la aduana o autorizaciones para conducir o llevar un auto a otro país? No juzgamos si el fin del requisito es loable o no, pero pensamos que esto va a generar conflictos, postergar viajes y complicar la contratación, especialmente cuando son actos que se resuelven de golpe y se firman luego de un acuerdo conflictivo.

Cuando se acerquen las partes interesadas a decirnos a las diez de la noche “redáctelo, escribano, que nadie se va de aquí hasta que los firmemos todos”, tendremos que contestarles “no podemos, necesitamos un certificado de cada uno de los que firman”. Esto generará enormes problemas. También nos preguntamos: ¿qué sucederá con los actos que firmen los nacidos en otra provincia o en otro país? Porque en derecho internacional privado la ley sobre contratos va a ser la del lugar donde se celebra el acto, o sea, el nuestro. Habitualmente, si la persona que concurre demuestra de alguna forma manifiesta que puede tener una incapacidad, siempre nos negamos a intervenir. Pero, si es restringida, es porque hay actos que puede hacer y posiblemente eso no sea manifiesto.

Tememos que será mucho más grave el andamiaje exigido para el conjunto capaz de las personas, que los pocos casos que podamos salvaguardar. De cualquier manera, si se decide seguir adelante con estas disposiciones, deberemos establecer un registro diario de todos los registros de las personas del país, donde se establezcan, día a día, los que tienen la capacidad restringida y sus alcances. El acceso a ese registro deberá ser por vía digital, a cualquier hora, incluidos los sábados, domingos y días de fiesta, para poder entrar en el momento en que se necesite, para hacer una certificación.

Con respecto a los firmantes del extranjero, no sabemos cuál es la solución que encontraron. Si el proyecto se convierte en ley, también deberemos saber a qué atenernos mientras se implementa este registro, aun con los plazos señalados para que la reforma entre en vigencia.

Queremos señalar que no nos mueve ningún espíritu crítico que exceda el tener la mejor ley posible. Hay muchas normas en el proyecto que traen mejoras con relación al sistema actual.

Tenemos que hacer lo posible para que las leyes sean claras y precisas, no sirve andar con el cuento de que la mitad de mi biblioteca dice una cosa y la otra mitad lo contrario. Nosotros, los escribanos, no podemos darle esa explicación a ningún cliente; cuando sale de nuestra oficina con su título de propiedad tiene que saber que todo está bien, no podemos dar excusas ni hablarle de mitades de bibliotecas. Si algo ha salido mal, tenemos que arreglarlo.

No podemos hacer las cosas “más o menos bien”, ni alegar que un fallo salió mal para nuestro cliente porque cayó en una sala que pensaba en forma distinta que otra. La gente confía en nosotros y esa confianza la ganamos con cada cosa que hacemos. No debemos olvidar que el escribano es el primer profesional del derecho que debe interpretar y aplicar la ley al día siguiente de su entrada en vigencia.

La titulación de la propiedad inmueble

Muchas veces, los hombres consideramos que las cosas que tenemos a nuestro favor en la vida son algo natural. Las buenas las damos por descontadas, como si fueran normales, olvidando que muchas personas no las tienen. A veces, incluso, no dimensionamos el valor de tenerlas.

En cambio, cualquier cosa que sale mal, por ejemplo un accidente, algo que nos hiere o molesta, en general lo consideramos como una injusticia; nos ha tocado algo que no nos merecemos, un agravio indebido. Quizás esto no les suceda a todos pero nos pasa a unos cuantos.

A veces –y es adonde queremos ir–, tenemos posibilidades o cosas que los demás no tienen y recién nos damos cuenta de esa situación cuando percibimos la existencia de otras realidades.

Este es sólo un preámbulo sobre lo que contaremos a continuación.

Burkina Faso

El 25 de enero del 2012 se llevo a cabo en Burkina Faso (África) una conferencia sobre titulación masiva, organizada por la Unión Internacional del Notariado.⁴

Tenemos en este momento a la vista un informe hecho por el notario Jorge A. Mateo, en el que nos cuenta que el 80 % de los ocupantes de tierras en el continente africano no poseen título suficiente, lo que no sólo les complica la vida a los propios habitantes sino también a los extranjeros que quieren invertir en el país y no lo hacen por la ausencia de una reglamentación jurídica sobre la propiedad de la tierra.

En esa conferencia, los representantes de distintos países explicaron la situación de cada uno en particular. Así, por ejemplo, el representante de Haití contó que en la isla la densidad poblacional es de 4.000 personas por kilómetro cuadrado y que, al haber sido una colonia francesa, tienen la propiedad privada desde el año 1827; que no es una carencia en Haití la falta de titulación, pero que existen casos de doble titulación, problemas catastrales y conflictos por la propiedad entre particulares y el Estado.

En China, de acuerdo con lo explicado, la propiedad tiene sólo dos titulares, el Estado o la comunidad. El Estado prevalece en las ciudades; en las zonas rurales, la comunidad, pero sin titulación. La tierra es de todos los habitantes de la aldea. A partir de 1986 se modificaron estos principios históricos y hoy tienen un sistema incipiente con propietarios.

Uno de las personas que habló por Francia sostuvo que la coordinación entre agrimensores, catastros, registros y notarios da como resultado un inmueble de titulación segura.

4. Ver *Revista Noticias*, Buenos Aires, Consejo Federal del Notariado Argentino, n° 46, abril 2012.

El representante argentino remarcó en su informe que en varios países es casi imposible otorgar títulos de propiedad y la información catastral es inexistente, así como la registración de bienes inmuebles.

Declaración de interés social de la Campaña “Cuidá lo tuyo”

El Colegio de Escribanos nos ha informado que, por Resolución 156/12, del 28 de junio de 2012, la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires declaró de interés social la Campaña de Servicio y Orientación a la Comunidad “Cuidá lo tuyo”. Este reconocimiento se suma a la distinción recibida con el Premio Eikon en 2011 y a la respuesta de la comunidad durante estos tres años, con más de 7.000 consultas presenciales, 9.400 vía web y 631 bienes de familia constituidos a favor de los interesados.

La desaparición física de Miguel Norberto Falbo

A medida que nos vamos poniendo grandes, asistimos con tristeza a la desaparición de nuestros amigos de toda la vida. También, a la de nuestros profesores y mentores, como ha sucedido en noviembre de 2012 con la de Miguel Norberto Falbo.

Falbo fue y es una figura señera de nuestro notariado. Si las personas tuvieran una cuenta corriente de un debe y un haber con las instituciones en que trabajan o pertenecen, llegaríamos a la conclusión de que, con Falbo, tenemos muchas deudas que ya nunca podremos pagarle. Para citar un solo caso, señalaría su intervención en las leyes registrales, su visión para producir un cambio total a fines de los años 60 dentro de dos instituciones colapsadas como eran los registros de la Propiedad Inmueble de la Capital y de la provincia de Buenos Aires.

Falbo fue muy reconocido por esto, pero su erudición excedía un único tema, era profunda y abarcadora, con el agregado de que era una persona afable, que no sólo enseñaba sino que también nos señalaba conceptos o errores sin abrumar. Todo él era correcto: su manera de hablar, su forma de vestir, su sencillez y su solidaridad con los problemas que teníamos los que lo consultábamos. Nos enseñaba sin hacer notar que nos estaba enseñando.

Por suerte, con una perspectiva histórica de la vida, nos dejó un hijo, que indudablemente está siguiendo sus caminos en la Academia y en el notariado.

Nos despedimos de él con todo afecto, conscientes de que nada de lo que podamos contar podrá acercarse a lo que fue.

EL DIRECTOR