

TEMA 1

Seguridad Jurídica en el tráfico de bienes y derechos, con especial referencia al control de legalidad y uso de las nuevas tecnologías, de la XIV Jornada Notarial Iberoamericana

De las pautas propuestas por la coordinación internacional de este tema a cargo de la Escribana María T. Acquarone para la elaboración de las ponencias a nivel nacional, resulta totalmente necesario seguir sus disposiciones .

Sin perjuicio de ello, consideramos oportuno analizar el ordenamiento legislativo, tanto en lo nacional, provincial, municipal, incluso en las demarcaciones territoriales que no se enrolen en esta enunciación y encontrar en ellos los preceptos que planteen las cuestiones a analizar.

Con esto no pretendemos que los trabajos sean una recopilación sistemática de normas, que creemos , va a ser ilustrativo en el marco internacional que propone esta Jornada Notarial para elaborar posiciones doctrinarias, obviamente fundamentadas en normas y jurisprudencia, tanto judicial como administrativa, que nos permitan armonizar desde lo nacional hacia todo Iberoamérica.

En base a lo expuesto y la conceptualización realizada por la coordinación internacional sobre la Seguridad Jurídica, en el plano local creemos pertinente el análisis de nuestro derecho positivo, su implicancia registral y fiscal, incluso en las actividades y operaciones de ejercicio profesional para así poder exponer y comparar en otros ordenamientos jurídicos, situaciones negociales análogas.

Ya en el análisis particular del temario propuesto:

SEGURIDAD JURIDICA EN EL TRAFICO DE BIENES

El concepto consagrado por nuestra legislación sobre la seguridad jurídica, distingue según la naturaleza de los bienes que se trate, se bienes muebles o inmuebles, registrables o no.

En todos los casos, es fundamental el análisis de la aplicación de los institutos de la buena fe, teoría de la apariencia, principios y efectos registrales, tanto de los registros inmobiliarios, mobiliarios y mercantiles.

SEGURIDAD JURIDICA EN LA NEGOCIACION DE DERECHOS

Coincidente con los presupuestos de la coordinación internación establecidos en las pautas propuestas, a nivel nacional también ocurre que los negocios sobres derechos, cuotas sociales, acciones, títulos valores, es contemporáneamente la que adquiere mayor relevancia económica ya que a través de esos negocios sobre participaciones societarias

suelen transferirse patrimonios de gran envergadura involucrando bienes de distinta naturaleza.

Estas transacciones en las que el notario podría no intervenir porque generalmente no está impuesta la solemnidad del documento notarial, es donde reviste mayor relevancia destacar los valores de las operaciones de ejercicio que realiza el notario y los valores del documento notarial. La especial circunstancia que el notario reviste al mismo tiempo conocimientos jurídicos y otorga certeza al documento contribuye a la seguridad jurídica en su doble acepción la seguridad estática y la de las transacciones. Revalorizar la actuación notarial y destacar los efectos del documento notarial conduce a la necesidad de su actuación como conductor de la seguridad jurídica. Recientemente en materia de securitización de los créditos hipotecarios el principio de matricidad propio del documento notarial revistió un grado de certeza mayor que los instrumentados en documentos sin ella.

Sugiero incorporar en estas pautas, la especial relación del notario con el organismo de registro y contralor de personas jurídicas en las diferentes jurisdicciones del país.

SEGURIDAD EN EL TRAFICO DE BIENES INMUEBLES

Consideramos que este concepto se debe analizar dentro de nuestro sistema legislativo que se refiere a la transmisión y adquisición derivada de derechos reales por actos entre vivos.

En particular nos parece interesante tratar el funcionamiento y las directivas principales de los diferentes Registros Inmobiliarios de cada Provincia, esto no solo coadyuva a una armonización nacional, sino que también, frente a la inversión extranjera se puede ofrecer una visión esclarecedora de los mecanismos registrales para la toma de razón de la transmisión de derechos reales sobre inmuebles.

Me permito transcribir literalmente a continuación las pautas internacionales que creo se aplican, en su enunciación, directamente en el orden nacional:

“...Se debe analizar al instrumento público notarial en los negocios jurídicos inmobiliarios
1-Su rol en los traslativos: compraventa, permuta, aportación a sociedad. La aceptación de la herencia.

2-En la constitución de derechos reales de garantía: especial referencia al tráfico crediticio y a la hipoteca

3-En los declarativos: segregación, obra nueva, división horizontal.

4-En la conformación de negocios complejos formulados mediante contratos conexos.”

EL NOTARIADO Y EL TRÁFICO JURÍDICO INMOBILIARIO, REGISTRO DE LA PROPIEDAD, CATASTRO Y OTRAS REPARTICIONES

En nuestro desempeño profesional cotidiano muchas veces nos encontramos interactuando activamente con distintos organismos de las Administración Pública, sea nacional, provincial o municipal.

A menudo nuestro rol de fedatario o profesional de derecho en ejercicio de una función pública se ve desvirtuado en gestiones administrativas y burocráticas que compensan las falencias de los mencionados organismos. Sin perjuicio de ello, de estas gestiones y con la aplicación del conocimiento jurídico que como profesionales del derecho ostentamos, generamos la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario que, de lo contrario, se vería seriamente afectada.

A estos fines coincido con la coordinación internacional en la sugerencia de que realizar un análisis comparativo nos va a conducir a esclarecer la temática, transcribo a continuación los puntos planteados:

- 1) *El notario, funcionario y profesional. La inamovilidad, independencia e imparcialidad del notario como notas básicas de su caracterización*
- 2) *Alcance de la fe pública notarial respecto a los hechos y las declaraciones jurídicas.*
- 3) *Control de legalidad.*
- 4) *Colaboración con las Administraciones Públicas.*
- 5) *La incorporación de las nuevas tecnologías a la actividad notarial. La firma electrónica.*

Y particularmente en lo que hace a la vinculación del documento notarial con los organismos públicos pertinentes tanto en el orden nacional como provincial y municipal, fundamentalmente con el Registro de la Propiedad Inmueble, donde encuentro también directamente aplicable los puntos propuestos por la coordinación internacional, a saber:

- 1) *Noción de tercero para los Registros de la Propiedad Inmueble. Rol de la buena fé como principio básico de la contratación. Concepto de inoponibilidad del derecho real inscripto.*
- 2) *Los Registros de documentos y el rol del documento notarial en regimenes declarativos convalidantes y no convalidantes.*
- 3) *Efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad: legitimación y fe pública registral. Concepto y límites de la misma.*
- 4) *El análisis de la seguridad jurídica estática y la seguridad del tráfico*
- 5) *Ámbito de los controles de legalidad y su rol en la seguridad jurídica en todas sus acepciones. Control de legalidad*

Además, ya en la aplicación de una práctica cotidiana en cada demarcación territorial, nos encontramos interactuando con otros organismos de las Administración Pública y con efectos jurídicos diversos en cuanto al grado de exigencia de las certificaciones, informes, valuaciones, liberaciones de deudas y otras gestiones involucradas en el tráfico jurídico de inmuebles, como una mera enunciación, la Dirección de Catastro territorial, Dirección de Rentas, Provinciales y Municipales, AFIP, por mencionar, como se mencionó las de trato cotidiano en el ejercicio profesional.

EL DOCUMENTO NOTARIAL

Para completar el análisis debemos analizar el documento emanado de notario para lo cual proponemos el análisis de los siguientes puntos de acuerdo con la legislación de cada ponente. El rol del autor como hacedor del documento y como consejero de las partes.

- 1.) *Legitimación formal y sustancial del titular para la disposición .Estudio de los antecedentes y su importancia para la configuración de la buena fé en la adquisición*
- 2.) *Efectos probatorios, de acuerdo a la legislación de fondo y procesal cuales son los efectos de plena fe sobre los cuales no hace falta producir ninguna prueba. En el documento notarial tienen distintos efectos los dichos de las partes de lo actuado por el notario y se diferencia la escala valorativa de ambos*

3) La fuerza ejecutiva del documento notarial, que lleva a realizar el derecho sin necesidad de otra formalidad, deberá ser objeto de análisis en cada uno de los ordenamientos legislativos.

VIII. MEDIDAS DE SEGURIDAD MATERIAL DE LOS TÍTULOS PÚBLICOS NOTARIALES Y REGISTRALES:

Los títulos administrativos en materia de constitución, transmisión y demás actos relacionados con la transmisión de los derechos reales no cumplen en los diversos sistemas jurídicos con los recaudos mínimos para la seguridad jurídica preventiva. Ello atento a que no reflejan la voluntad de las partes (transmitente y adquirente) sino la de una sola la del poder u órgano administrador.

Por su parte el Registro Inmobiliario debe realizar la calificación de los títulos ingresados y deberá seleccionar para su inscripción los que revistan las formas exigidas por las normas de seguridad jurídica para favorecer la juricidad del tráfico

Atento la existencia y evolución de las nuevas tecnologías y medios cibernéticos de contratación se deberán analizar también a los documentos públicos electrónicos, la seguridad que ofrecen y la protección de la seguridad de los datos y la intimidad de las personas. Todo ello se comparará con las medidas de seguridad material en los documentos en papel

Para su mejor análisis se deberá analizar:

- a) Los documentos públicos electrónicos y su seguridad.
- b) La protección de la seguridad de los datos y la intimidad de las personas.
- c) Las medidas de seguridad material en los documentos en papel y lucha contra el fraude.

IX CONCLUSIONES

Deberá abarcar en los temas tratados la compatibilización del sistema normativo relacionado con la seguridad jurídica tanto estática como dinámica priorizando la titularidad de los derechos en el tráfico y circulación de los bienes