

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Labayru, Carlos E. Rodríguez, Federico R. España Solá, Ricardo Glot y María Alicia Craviotto de Guthmann. (Aplausos). Y quedan proclamados como Vocales Suplentes por dos años los escribanos Ramiro J. Gutiérrez de Lío, Juan Carlos Saporiti, Marcelo J. Hersalis y Esteban E. A. Urresti. (Aplausos).

**CONSIDERACIONES FINALES**

SR. PRESIDENTE. - Por último, quiero agradecer a los asambleístas su participación en el acto de hoy, y a los integrantes de la Junta Escrutadora y sus delegados, su actuación perfecta que ha permitido que este comicio se desarrollara sin ningún inconveniente. Felicito a los vocales electos y le doy la bienvenida al equipo de trabajo que espero que desde hoy conformemos y los convoco a sumarse a esta tarea que todos los días realizamos con entusiasmo, con vocación, para que dentro de un año nos podamos encontrar realmente satisfechos por los resultados de la gestión. Pido a Dios que así sea en el año que iniciamos. (Aplausos prolongados).

Queda levantada la Asamblea.

- Eran las 23 y 15.

**XXIII CONVENCION NOTARIAL DEL COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA CAPITAL FEDERAL**

Durante los días 4, 5 y 6 de agosto se llevó a cabo la XXIII Convención Notarial del Colegio de Escribanos de la Capital Federal, que contó con la presencia de funcionarios del Registro de la Propiedad Inmueble y de la Inspección General de Justicia y a la que asistieron escribanos de la demarcación y del interior, así como colegas de la República Oriental del Uruguay.

Publicamos a continuación el material relacionado con su desarrollo, conforme al siguiente orden: 1. Comisión de Congresos, Jornadas y Convenciones. 2. Temario. 3. Trabajos presentados. 4. Sesión de apertura. Palabras de la escribana Mabel Bigo. 5. Trabajos premiados en la XXII Convención. 6. Despachos de las comisiones sobre temas doctrinarios. 7. Informes de los Talleres de Trabajo. 8. Mesa redonda sobre "Comercialización de departamentos en construcción". 9. Sesión de clausura. Palabras del escribano Carlos Marcelo D'Alessio.

**1. COMISIÓN DE CONGRESOS, JORNADAS Y CONVENCIONES**

Presidenta: Mabel Bigo

Vicepresidenta: María C. Herrero de Pratesi

Secretaria: María A. Craviotto de Guthmann

Vocales: Eulogio Almanza, Estela L. Antonucci, Susana E. Caturegli, Agueda L.

Crespo, Silvia G. Farina, Adriana P. Freire, Nora Silvia Gadea, Edmundo M. Gallo (h.

), Luba Giller, Martín J. Giralt Font, Marta E. Goldfarb, María González Monasterio de

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Newton, Diego Marcos Joffe, Elena M. Llera de Rossi, Josefina E. A. Morel de Martí,  
Susana M. Morello Nadale, Violeta Nilos, Irma Piano de Alonso, Irene Recalde de  
Ricardes, Nancy Mabel Ronco, Rita A. Slimovich de Burstein, Angélica G. E. Vitale.

**2. TEMARIO**

TEMA DOCTRINARIO I

CONTRATOS DE APLICACIÓN EN EL ÁMBITO EMPRESARIAL

1. Fideicomiso
2. Leasing inmobiliario
3. Franchising

Coordinador: Marcelo Armando de Hoz  
Subcoordinadora: María de la Paz Molinari

TEMA DOCTRINARIO II

1. PARTICIÓN DE BIENES GANANCIALES

- a. Adjudicación del único ganancial a uno de los cónyuges
- b. Compensación con bienes propios (necesidad o no de escritura. Aspectos tributarios)

2. PARTICIÓN DE BIENES SUCESORIOS

- a. Condominio y comunidad hereditaria
- b. Venta de "parte indivisa" por un coheredero, sin conformidad de los otros
- c. Omisión del acto particionario en jurisdicción de Capital Federal y provincia de Buenos Aires
- d. Adjudicación sin partición
- e. Técnica de formalización: inventario, avalúo, partición (hijuela)

Coordinador: Agustín O. Braschi  
Subcoordinador: Jaime Giralt Font

**TALLERES DE TRABAJO**

**DERECHO REGISTRAL**

- Registración de documentos administrativos de carácter supletorio a los de origen judicial y notarial.

- Su calificación en sede registral y efectos.
- El pretendido carácter saneatorio dominial por la mera registración documental.
- Enumeración y análisis de los documentos de producción administrativa presentados ante el Registro para su inscripción.
- Reafirmación del carácter declarativo y no convalidante de la inscripción.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

- El proceso de calificación registral. Subsanación de observaciones.
- Tratamiento de casos específicos. (Expropiaciones, confiscaciones, donaciones con cargo incumplido, daciones en pago).
- Observaciones de carácter catastral. Análisis de las distintas hipótesis.
- Comentario sobre la implementación de un sistema de información territorial único.

De interés del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal:

Cancelación de hipotecas y levantamiento de medidas cautelares y otros gravámenes en escrituras judiciales (subasta y escrituraciones).  
Obligaciones negociables.

Coordinador: Carlos Alberto Patiño Aráoz (h. )  
Subcoordinador: Mario Modesto Carzolio

**DERECHO TRIBUTARIO**

1. Transferencia de bienes de la sociedad conyugal, Impuesto a las Ganancias, Impuesto a la Transmisión de Inmuebles.
2. Situación del notariado frente a las obligaciones fiscales, materiales y formales.
3. Casos en que corresponde retener o informar Impuesto a las Ganancias o Impuesto a la Transmisión de Inmuebles o Impuesto a los Beneficios Eventuales.

Coordinador: Emir Joaquín Pallavicini  
Subcoordinadora: Ana María Campos

**DERECHO SOCIETARIO**

1. Formas de personalizar la SA.
  - a) Prestaciones accesorias (arts. 50 y 45 in fine).
  - b) Categorías de acciones.
  - c) Nominatividad: Pactos de preferencia.
  - d) Agravamiento de las mayorías.
  - e) Administración diferenciada de acuerdo a los aportes y actividades asumidas.
  - f) Restitución de aportes en especie en la disolución.
2. Reglamento del Registro Público de Comercio de la Capital Federal. Análisis de sus disposiciones.
3. Particularidades de los documentos habilitantes societarios en las escrituras públicas.

Participación y representación de las sociedades civiles y comerciales:

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Falta de libros de actas.  
Textos ordenados.  
Folletos impresos.  
Ausencia inscripción liquidador.

Coordinador: Osvaldo Solari Costa  
Subcoordinadora: Victoria S. Masri

**3. TRABAJOS PRESENTADOS**

**TEMAS DOCTRINARIOS**

**TEMA 1. CONTRATOS DE APLICACIÓN EN EL ÁMBITO EMPRESARIAL.**

- "Contrato de franchising", por Gladys Colman Lemer de Yacubson. - "El franchising", por Guillermo Serván Bauzón (Asociación de Escribanos del Uruguay).
- "Fideicomiso", por Rotmistrovsky - Iglesias - Naveiro - Caputo. - "Franchising", por Messere - Tarnoski.
- "Leasing inmobiliario", por Farhi - Luconi - Rey - Rodríguez - Villani.
- "Franchising", por Carlos María Valiante Aramburu.
- "Rasgos principales. Derechos y obligaciones. Resolución contractual del contrato de franchising comercial", por Ricardo Jorge Oks.
- "El fideicomiso en la operatoria inmobiliaria y en la privatización de empresas y servicios (en el marco actual de nuestra reactivación económica)", por Luis Correa Larguía.
- "Comercialización de departamentos en construcción", por Roque Molla (Asociación de Escribanos del Uruguay).
- "Ponencia sobre fideicomiso. Algunas propuestas", por Delia A. Bonfanti y Marla Acquarone de Rodríguez.
- "Reflexiones sobre el fideicomiso", por Rosa Marta Axelrud de Lendner y María Evelina Massa.

**TEMA II. 1. PARTICIÓN DE BIENES GANANCIALES. 2. PARTICIÓN DE BIENES SUCESORIOS.**

- "Partición de bienes sucesorios. Técnica de formalización. Inventario, avalúo, hijuelas", por Rodolfo E. Olivé.
- "Colación de bienes gananciales", por Mario M. Carzolio.
- "Partición hereditaria", por María E. Goldfarb y Rita Burstein.
- "Sociedad conyugal en liquidación", por Rosa Marta Axelrud de Lendner.

**PREMIO ESTÍMULO**

**TEMA I**

- 1) "El contrato de leasing financiero", por Elizabeth Archer.
- 2) "Fideicomiso inmobiliario", por Albohri Telias - Pérez - Salamon.
- 3) "Contrato de aplicación en el ámbito empresarial", por Cheng Hsiung Yeh.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

- 4) "Franchising", por Laura V. Alba.
- 5) "Leasing inmobiliario", por Daud - Otero - Laviglia.
- 6) "Leasing inmobiliario", por María N. Devoto.

TEMA II

- 1) "La partición del proceso sucesorio", por Fernando C. Mastandrea.
- 2) "La partición hereditaria", por Carolina E. Paz.
- 3) "Negocios jurídicos partitivos. Su verdadera naturaleza", por María L. Lalanne.
- 4) "Partición de gananciales por disolución de sociedad conyugal por divorcio. Orden público comprometido", por Pilar Rodríguez Acquarone.
- 5) "Asentimiento o codisposiciones después del divorcio para la venta o gravamen de los bienes inmuebles o muebles de la sociedad conyugal", por Cynthia Kaplan.
- 6) "La partición", por Carolina Paz (no participa dentro del premio estímulo).

**4. SESIÓN DE APERTURA**

**PALABRAS DE LA ESCRIBANA MABEL BIGO**

Como presidenta de la Comisión de Congresos, Jornadas y Convenciones, me complace en dar la más cordial bienvenida a la XXIII Convención del Colegio de Escribanos de la Capital Federal a las autoridades nacionales, rectores y decanos de universidades y facultades, presidentes y representantes de colegios de escribanos de todo el país y de países vecinos, representantes de colegios y consejos profesionales y corporaciones, invitados especiales y miembros del Consejo Directivo y colegas de nuestro Colegio, todos los cuales nos honran con su presencia; así como también expresar un sincero reconocimiento a todos los convencionales que han decidido acompañarnos interviniendo y aportando sus inquietudes, preparación y capacidad, y hacer de esta manera que este encuentro evidencie que el notariado efectúa un importante aporte a la comunidad, al asumir el papel que en ella le corresponde, el que se enriquece mediante el progreso intelectual y técnico de sus integrantes.

Deseo destacar la concurrencia y participación, a través de trabajos, de jóvenes estudiantes de derecho de diversas facultades y universidades que, a su capacidad, amalgaman el entusiasmo y fervor que identifica a las nuevas generaciones, poniendo así una cuota de esperanza para el futuro.

Estos encuentros de estudio y deliberación están orientados al desarrollo de los profesionales, al tratar de ofrecerles la posibilidad de perfeccionar y ampliar sus conocimientos, considerando las situaciones y casos que diariamente se van incorporando a nuestras áreas de actividad y que exigen por supuesto la creación de un marco jurídico propio que nos obliga a su estudio, interpretación y aplicación, e incluso, a veces, a modificaciones en las normas, para poder ofrecer así precisión y seguridad, además de celeridad en nuestro servicio.

Estas convenciones propician el acercamiento y vinculación entre los

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

profesionales de derecho, y colaboran para su constante actualización, lo que les permitirá conocer, comprender y adaptarse a la cambiante realidad jurídica, resultante a veces de crisis o de mutaciones económicas y sociales.

Los temas que se han fijado, tanto los de la mesa redonda como los doctrinarios y los de los talleres, tienen su origen en necesidades y requerimientos permanentes del pasado y de la actualidad y, por otra parte, demuestran la firme y constante voluntad del notariado de estar presente en los cambios y transformaciones del derecho.

Los integrantes de la mesa redonda y los coordinadores son por ustedes conocidos y aquellos que no los conozcan tendrán la oportunidad de hacerlo durante el desarrollo de la Convención, por lo cual entiendo que es innecesaria su presentación y bastará con nombrarlos, y agradecerles su aceptación y colaboración a la tarea encomendada.

Escribano Marcelo Armando de Hoz y escribana María de la Paz Molinari, coordinador y subcoordinadora del tema I. "Contratos de aplicación en el ámbito empresarial: franchising, leasing inmobiliario y fideicomiso".

Escribanos Agustín O. Braschi y Jaime Giralt Font, coordinador y subcoordinador del tema II: "Partición de bienes: partición de gananciales, total y parcial. Partición de bienes sucesorios".

Escribanos Carlos Alberto Patiño Aráoz (h. ) y Mario Modesto Carzolio, coordinador y subcoordinador del Taller de Derecho Registral.

Doctor Joaquín Emir Pallavicini y escribana Ana María Campos, coordinador y subcoordinadora del Taller de Derecho Tributario.

Escribanos Osvaldo Solari Costa y escribana Victoria Masri, coordinador y subcoordinadora del Taller de Derecho Societario.

Y a los expositores de la mesa redonda sobre "Comercialización de departamentos en construcción", doctor Jorge Horacio Alterini, doctora Elena Highton de Nolasco, escribano José María Rodolfo Orelle y doctora Aída Kemelmajer de Carlucci.

Aquellos que han contribuido con la presentación de sus trabajos para el mejor y más amplio desarrollo de cada uno de los temas, reciban el agradecimiento por el esfuerzo y el interés demostrado, reconocimiento que en lo personal hago extensivo a aquellos integrantes de la Comisión de Congresos, Jornadas y Convenciones que con su presencia, trabajo y capacidad han colaborado para la organización de esta Convención, así como también a todos los que nos acompañan con su presencia en este encuentro, que se realiza en el "Año Internacional de la Familia". Deseo que sea una constante realidad el pensamiento del doctor Louis Boudouin que ustedes podrán leer en las carátulas de los boletines de la Convención: "El notario confidente de las familias y consejero jurídico".

La propuesta de las Naciones Unidas de consagrar al presente como el "Año Internacional de la Familia" debe representar para cada uno de nosotros la oportunidad de recrear y reforzar la vigencia y la presencia de los valores de la moral, la dignidad y las buenas costumbres dentro de la familia, institución ésta atacada en los últimos tiempos tanto por estructuras injustas, como expresa el Documento de Puebla, como por un medio y una

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

cultura que en muchos aspectos han dejado de lado las más sanas tradiciones.

Partiendo de la idea de que el verdadero sentido de la dignidad humana "consiste en ser más y no en tener más" y teniendo como bastiones del comportamiento la defensa de los derechos humanos, la protección de los niños, el repudio de todas las formas de discriminación y la revalorización del papel de la mujer en la vida política, económica, cultural y profesional, se deben fortalecer los valores fundamentales de la familia y de allí, enriquecidos, proyectarlos hacia toda la sociedad en sus múltiples manifestaciones, muchas de las cuales hacen y se relacionan con nuestra profesión y con el servicio que como notarios debemos y podemos prestar a la comunidad

Frente a la familia, célula base de la sociedad, el escribano debe asumir en el ámbito del derecho y en sus más amplios espectros un rol de trascendente y creciente participación e incumbencias, basado sobre el prestigio y respeto de la profesión, que aumentarán en la medida que lo hagan también su perfeccionamiento técnico y el desarrollo de sus valores éticos y morales, de lo cual no dudamos, ya que la realidad social, jurídica y económica y sus cambios permanentes, impulsados por el avance de lo técnico y científico como por la complejidad de las relaciones, son y serán siempre un estímulo y desafío para el profesional del derecho, y, en tal sentido, esta Convención representa una oportunidad para profundizar y crear.

A partir de hoy en esta casa se multiplicarán las voces de reflexión, análisis, debate y deliberación: serán vuestras voces las que demostrarán, tal como ya se ha afirmado, "cuál es el espíritu de jerarquización profesional y capacitación técnica que animan al notariado argentino".

Es mi deseo que la XXIII Convención del Colegio de Escribanos de la Capital Federal, que en este acto queda inaugurada, sea a través de sus ponencias y conclusiones un nuevo y fructífero paso con idéntico objetivo.

## **5. TRABAJOS PREMIADOS EN LA XXII CONVENCION**

Acta

En la ciudad de Buenos Aires, a los tres días del mes de agosto de mil novecientos noventa y cuatro, siendo las 10. 30 horas, se reúnen los miembros del jurado designados para discernir los premios instituidos en el art. 17 del reglamento de la XXII Convención Notarial del Colegio de Escribanos de la Capital Federal, escribanos Osvaldo S. Solari, León Hirsch y doctor Miguel N. Falbo, bajo la presidencia del escribano Carlos M. D'Alessio. Previa deliberación y análisis de los trabajos presentados, por unanimidad deciden conceder:

Primer premio al trabajo denominado "Concurrencia de aportes propios y gananciales adquisitivos de dominio", del cual es autor el escribano Alberto Gonzalo Allende.

Segundo premio al trabajo titulado "¿Puede un bien ser propio y ganancial a

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

la vez?", del cual es autor el escribano José María Labayru.

El jurado ha ponderado los méritos de los trabajos titulados: "Problemática de los llamados bienes mixtos en el régimen patrimonial matrimonial. Análisis del fallo plenario Sanz", del cual son autores los escribanos Norberto E. Cacciari, Susana E. Caturegli, Marta E. Goldfarb, Nilda L. Nostro de Seghetti, Horacio L. Pelosi, Roberto F. Seghetti y Rita A. Slimovich de Burstein; y "Análisis crítico del plenario Sanz", del cual son autoras las escribanas Silvia Impellizzeri, María Luján Lalanne y Andrea C. Peresan Martínez. Si bien dichos trabajos representan un significativo aporte doctrinario, por tener más de dos autores, conforme lo dispuesto en el art. 17 in fine del reglamento, no han podido optar al premio instituido. No habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión, siendo las 12 horas.

**6. DESPACHOS DE LAS COMISIONES SOBRE TEMAS DOCTRINARIOS**

**TEMA I. CONTRATOS DE APLICACIÓN EN EL ÁMBITO EMPRESARIAL.**

1. Fideicomiso. 2. Leasing inmobiliario. 3. Franchising.

Coordinador: Marcelo Armando de Hoz  
Subcoordinadora: María de la Paz Molinari  
Relator general: Marcelo Armando de Hoz

**DESPACHO**

**PAUTAS GENERALES**

La intención de abocarnos al análisis de estas figuras fue tratar de dar respuesta como profesionales del derecho a la instrumentación de los acuerdos de voluntades que versan sobre la temática propuesta.

Del análisis de las figuras, concluimos en la necesidad de la creación de un marco regulatorio adecuado a cada una de ellas, que tipifique en breves y precisos artículos sus modalidades, sin que ello implique la restricción de la autonomía de la voluntad de las partes contratantes.

La posibilidad de incluir cláusulas que posibiliten el acceso a la mediación y arbitraje para la solución de conflictos derivados de la interpretación o rescisión contractual, considerando asimismo la necesaria defensa del consumidor ante situaciones contractuales irregulares o abusivas.

Para asegurar el éxito del funcionamiento de estas nuevas figuras, es necesaria la consagración legislativa del patrimonio de afectación de los sujetos centrales en la negociación contractual (dador y fiduciario) como forma de garantizar el cumplimiento de las obligaciones asumidas con relación a los cocontratantes (tomador - fideicomisario).

Sería importante dejar abierta la posibilidad de que los sujetos centrales de la negociación puedan conseguir fondos que les permitan seguir invirtiendo en el sistema mediante la emisión de títulos valores circulables y cotizables garantizados con ese patrimonio de afectación. Para el desarrollo de esa

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

actividad deberán reunir los requisitos que establezca la autoridad de contralor de turno.

Para lograr el efectivo impulso de las figuras analizadas, sería conveniente establecer la desgravación impositiva para aquellos que pretendan, mediante la utilización de esta figura, acceder a su vivienda (tomador - beneficiario).

### **1. FIDEICOMISO**

Comisión redactora: María T. Acquarone de Rodríguez (Capital Federal)  
Delia Alicia Bonfanti (Capital Federal)  
María Cristina Iglesias (Provincia de Buenos Aires)  
Luis Correa Largaía (Capital Federal)  
María Evelina Massa (Capital Federal)

El ingenio de las estructuras contractuales amparado por el postulado de la autonomía de la voluntad ha hecho renacer la figura del fideicomiso.

La experiencia en el derecho comparado demuestra la eficacia de esta figura adecuadamente legislada.

En los últimos años, la actividad económica en nuestro país ha hecho que se crearan formas de negociación en donde se advierten numerosos contratos de fiducia.

El fideicomiso debe cumplir un rol importante en el financiamiento de viviendas como receptor de derechos creditorios que garantizará con títulos circulatorios de oferta pública, canalizando el ahorro de la comunidad mediante los procedimientos denominados de secularización o titulación.

El fideicomiso es un dominio imperfecto que está previsto en el art. 2662 del Cód. Civil. Esa norma es insuficiente para regular todos sus efectos y en especial los aspectos referidos a la protección del beneficiario.

Surge entonces la necesidad de legislar reglamentando la figura, siempre respetando la autonomía de la voluntad y en defensa de los derechos del consumidor.

Esa reglamentación deberá contemplar la separación del patrimonio del fiduciario de los bienes recibidos en fideicomiso, formando así un patrimonio autónomo.

Fiduciario podrá ser cualquier persona física o jurídica. En caso de emitirse títulos valores, el fiduciario deberá reunir los requisitos que la autoridad de contralor establezca.

Esta figura puede aplicarse como alternativa válida y eficaz para la comercialización de los departamentos en construcción y todo otro emprendimiento en materia inmobiliaria, superando los escollos planteados por la ley de prehorizontalidad.

Cuando a través del fideicomiso se promueva el acceso a la adquisición de inmuebles que reúnan las características de vivienda única, familiar y de ocupación permanente, deberá estar exenta de todo tipo de gravámenes impositivos.

### **2. LEASING**

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Comisión redactora: Martín Burztyn (Capital Federal)  
Nancy Andrea Farhi (Capital Federal)  
Hebe Grillo (Provincia de La Pampa)  
María Marta Lavigne (Capital Federal)  
Pablo H. Migueles (Provincia de Buenos Aires)  
Claudia Picco (Provincia de La Pampa)  
Andrea Rey (Capital Federal)  
Carola María Rodríguez (Capital Federal)  
María Teresa Turati (Capital Federal)  
María Cristina Vergara de Yorio (Provincia de Santa Fe)

- 1) Se propone como denominación contractual para la caracterización de la figura "contrato de leasing inmobiliario", comprendiendo tanto el habitacional como el empresarial.
- 2) Con relación a la naturaleza jurídica, surgieron en el seno de la Convención dos posturas debidamente fundamentadas:
  - a) Por un lado, un contrato atípico y autónomo con vocación registral.
  - b) Por el otro, la existencia de un derecho real autónomo de disfrute sobre cosa ajena con posibilidad de que sea sobre cosa propia, en caso de ejercer afirmativamente la opción de compra.
- 3) Con relación a los sujetos intervinientes, para algunos serían sólo dos: el dador y el tomador; para otros, se agregaría un tercer sujeto, denominado "proveedor", cuya relación contractual con el dador influye directamente sobre la persona del tomador.
- 4) Con relación a la cláusula de opción de compra, fue considerada por algunos como un elemento esencial y tipificante del contrato, mientras que para otros es un elemento natural del que se puede prescindir, salvo en la instrumentación del leasing habitacional.
- 5) Respecto de los plazos contractuales, se convino la autonomía de la voluntad en su fijación, recomendando ab initio en el contrato el establecimiento del plazo para el ejercicio de la opción de compra, manifestando a su vez que el precio contractual comprende tanto el canon como el valor residual pactado.
- 6) Se recomienda el asesoramiento y la intervención notarial en la instrumentación del presente contrato, pautando el precio establecido según la amortización del bien objeto del leasing y la duración del mismo de acuerdo con su utilidad.
- 7) Se consideró improcedente la inclusión de contratos tipos a los que deban adecuarse las voluntades en los futuros proyectos legislativos que pretendan regular la figura.

### **3. FRANCHISING**

Comisión redactora: Delia R. Bram (Capital Federal)  
Gladys Colman Lerner de Yacubsohn (Capital Federal)  
Cecilia Chapoval (Capital Federal)  
Ana María Kemper (Capital Federal)  
Ricardo Ortega (Capital Federal)  
Guillermo Serván Bauzón (República Oriental del Uruguay)  
Marcela Spina (Capital Federal).

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

1) Se trata de un contrato atípico sui generis, que carece de una regulación específica, quedando sometido al libre acuerdo de voluntades. De acuerdo con su análisis constituyen sus requisitos esenciales la licencia de uso de una marca comercial, la transferencia de la tecnología o know how, la asistencia en la explotación, creando un sistema de control e inspección por parte del franquiciante, y la exclusividad territorial y de suministro.

2) Se recomienda una legislación que tipifique al contrato que considere las siguientes pautas: a) equidad en las prestaciones recíprocas; b) disciplina preventiva en caso de rescisión intempestiva y unilateral, dando lugar a un preaviso e indemnización razonables; c) pautar claramente el régimen de responsabilidad entre las partes y con relación a terceros; d) excluir la aplicación del art. 31 de la Ley de Contrato de Trabajo en el régimen de la franquicia, declarando que ésta no constituye una práctica restrictiva de la competencia en los términos de la ley 22262; e) exigir una declaración jurada del franquiciante sobre sus antecedentes sociales, económicos y financieros, procediendo luego a dar publicidad al contrato de franquicia suscrito en el registro público correspondiente.

\*\*\*\*\*

**TEMA II. PARTICIÓN DE BIENES GANANCIALES. PARTICIÓN DE BIENES SUCESORIOS**

Coordinador: Agustín O. Braschi  
Subcoordinador: Jaime Giralt Font  
Secretarias: Carolina E. Paz  
Pilar Rodríguez Acquarone  
Comisión redactora: Agustín O. Braschi (Capital Federal)  
Rosa M. Axelrud de Lendner (Capital Federal)  
María Luján Lalanne (Capital Federal)  
José María Labayru (Capital Federal)  
Jorge L. Romera (Provincia de Mendoza)  
Ida N. Mondino de Pieres  
Nelly López (Provincia de Buenos Aires)  
Relatora: Nelly López

**PONENCIA**

**1) INTEGRACIÓN DE LA MASA SUJETA A PARTICIÓN**

**a) Bienes sucesorios**

La masa sujeta a partición está integrada por los bienes que conforman el saldo remanente después de operada la liquidación. Pueden incluirse los créditos si así lo solicitare alguno de los herederos para igualar las hijuelas.

**b) Bienes de la sociedad conyugal**

En el caso de liquidaciones de la sociedad conyugal, ésta se integra con el

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

saldo remanente de los bienes gananciales, provenientes de ambas masas.

**2) DIFERENCIAS ENTRE CONDOMINIO, COMUNIDAD HEREDITARIA o INDIVISIÓN POSCOMUNITARIA**

No configura un condominio la universalidad jurídica proveniente de la masa hereditaria, como tampoco la de la indivisión poscomunitaria.

**3) VENTA DE LA PARTE INDIVISA POR UN COHEREDERO SIN CONFORMIDAD DE LOS RESTANTES. CESIÓN DE DERECHOS HEREDITARIOS**

a) La inscripción de la declaratoria de herederos con relación a bienes determinados en los registros que así lo admiten no pone fin a la comunidad hereditaria, ni implica adjudicación en condominio.

b) Inscrita o no inscrita la declaratoria de herederos o el auto que apruebe el testamento (en los registros que así lo exigen), sólo pueden disponer los bienes que conforman el acervo hereditario la totalidad de los herederos (art. 16, ley 17801).

c) Hasta que no exista partición y consecuente adjudicación de bienes, ninguno de los coherederos está legitimado para disponer parte indivisa, ya que aún no le pertenece como tal. El acuerdo de los restantes coherederos tendrá los efectos de una partición parcial.

d) Una vez dictada la declaratoria de herederos o aprobado judicialmente el testamento, la totalidad de los herederos presentes y capaces pueden realizar partición privada de bienes en sede notarial, sin intervención del órgano jurisdiccional (arts. 3462 y 1184, inc. 2° del Cód. Civil).

e) También el único heredero puede recurrir a esa forma, para que los distintos registros anoten la transmisión de los bienes a nombre de éste sin necesidad de orden de inscripción de la declaratoria o del testamento (según corresponda), si es que opta por prescindir de la justicia, para esta etapa del proceso sucesorio.

f) Por tanto, proponemos que no se considere necesario el auto judicial que ordena la inscripción de la declaratoria o del testamento, en los casos que la partición se hubiere formalizado en sede notarial. Criterio adoptado registralmente en la partición originada en la disolución de la sociedad conyugal.

g) Es admisible la cesión de derechos hereditarios aun después de la inscripción de la declaratoria de herederos y hasta el momento de la partición.

**4) ADJUDICACIÓN SIN PARTICIÓN**

Entre herederos presentes y capaces, la adjudicación en sede notarial sin expresión del cumplimiento del procedimiento de la partición presume su existencia, por lo que el acto jurídico goza de plena validez.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

**5) TÉCNICAS DE FORMALIZACIÓN**

Se aconseja: al formalizarse la partición en sede notarial - por analogía - aplicar en lo compatible lo establecido para la partición judicial.

**6) ADJUDICACIÓN DEL ÚNICO GANANCIAL A UNO DE LOS CÓNYUGES**

El criterio distributivo de los bienes en la etapa partitiva de la disolución de la sociedad conyugal no se rige por parámetros de igualdad económica, por lo que es admisible la adjudicación del único bien ganancial a uno de los ex cónyuges.

**7) COMPENSACIÓN CON BIENES PROPIOS**

Con relación a la posibilidad de compensar con bienes propios las diferencias emergentes de la distribución de los bienes gananciales en la etapa partitiva se admitió - sin disidencia - su viabilidad.

Sin embargo, se expresaron en el seno de la Comisión dos posturas:

a) Una que sostiene que se trata de dos negocios:

\* El primero es la partición que culmina con el reconocimiento de una deuda, cuya causa la constituye el saldo remanente de la liquidación.

\* Y el segundo la dación en pago como medio idóneo de extinguir tal obligación mediante la entrega de un bien propio que no integra la masa.

b) La otra, que sostiene que se trata de un acto jurídico complejo, único como su causa.

Se concluyó por unanimidad que la forma impuesta al negocio principal no alcanza a subsumir la forma del negocio incluido, debiendo respetarse las normas imperativas que rigen en relación con su naturaleza y objeto.

**RECOMENDACIÓN**

Como consecuencia de la posición adoptada en el inciso a) del apartado tercero de esta ponencia, se recomienda a los pocos Registros de la Propiedad del país que adoptaron el criterio contrario, a modificarlo y abstenerse de interpretar que la inscripción de la declaratoria de herederos implica una adjudicación en condominio, con fijación de partes, prescindiendo de la voluntad de los coherederos.

**7. INFORMES DE LOS TALLERES DE TRABAJO**

**TALLER DE DERECHO REGISTRAL**

Coordinador: Carlos A. Patiño Aráoz (h. )

Subcoordinador: Mario Modesto Carzolio

Invitado especial: Director General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, escribano Isaac Raúl Molina

Relator: Carlos A. Patiño Aráoz (h. )

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

**INFORME DEL COORDINADOR Y RELATOR**

La propuesta de los temas tratados en este taller intentó introducir a la concurrencia en estos aspectos del derecho administrativo que, pese a su importancia, pasan mayormente inadvertidos, derivados de la política de realización de los activos inmobiliarios de la administración pública centralizada y de sus empresas y sociedades en forma intensiva. Puede suceder entonces que no se tenga un título en el que aparezca vendiendo el Estado nacional, provincial o municipal o una empresa o sociedad del Estado, pero que reconozca entre sus antecedentes dominiales a enajenaciones de estos entes.

Dentro de las particularidades de la adquisición por parte del Estado de bienes inmuebles para la prosecución de sus fines específicos, encontramos mecanismos diferentes en su mayoría a los de los particulares, por cuanto son habituales y generalizados los casos de expropiaciones por causa de utilidad pública, donaciones de bienes afectados a utilidad pública, donaciones y legados con cargos o destinos específicos determinados por el donante, dominio eminente y finalmente la adquisición por prescripción.

Otra de las modalidades de adquisición es la derivada de los procesos de realización de activos de entidades bancarias y financieras liquidadas por el Banco Central.

Quedan aún reminiscencias de procesos confiscatorios llevados a cabo pese a la prohibición constitucional contenida en el art. 17 como en los casos de las propiedades de Juan Manuel de Rosas (San Benito de Palermo); de los bienes de la propiedad enemiga (carboneras alemanas en Dock Sud); de los no justificados por funcionarios como los liquidados por la Comisión Nacional de Recuperación Patrimonial (CONAREPA); la transferencia de los bienes de la ex Fundación Eva Perón, transferidos al Instituto Nacional de Acción Social por dto. ley 556/55 y dto. ley 11922/56, luego disuelto por dto. ley 12029/57 con transferencia de los bienes al Estado nacional y a los Estados provinciales. Y aquellos derivados de las leyes de provincialización de los territorios nacionales (leyes 14037 - La Pampa y Chaco - y de reservas fiscales en ellas, 14366; 14294 - Misiones -; 14408 - Formosa, Neuquén, Río Negro, Chubut y Santa Cruz -; la aclaratoria 17830; y la reciente de creación de Tierra del Fuego).

Se trató asimismo la registración de estos documentos administrativos de carácter supletorio de los de origen judicial y notarial, como aquellos casos en los que un funcionario administrativo resuelve, autoriza y remite para su registración un documento de características peculiares, el documento administrativo, que si bien está autorizado por las respectivas normas legales específicas, no siempre se han cumplimentado todos los requisitos establecidos por el plexo jurídico en general.

Tal es el caso de los convenios de avenimiento en caso de expropiación (art. 32 de la ley 21499); otro, el de las llamadas afectaciones a los predios, sin expropiación y, por ende, sin dar cumplimiento a los preceptos

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

constitucionales del art. 17 de la Constitución Nacional; donaciones de inmuebles con destino al cumplimiento de fines de utilidad pública como para obras viales al cual se encuentran afectados; declaración administrativa del Estado de haberse operado la prescripción adquisitiva del art. 4015 del Cód. Civil a su favor, mediante decreto que, junto con la correspondiente mensura, generalmente administrativa, se inscribe en los Registros de la Propiedad; donaciones efectuadas por particulares al Estado o por otros Estados a favor de éste, bastará con las constancias administrativas de la aceptación de la donación, sea por decreto del Poder Ejecutivo Nacional o por el director del organismo autárquico que se encuentre facultado por los estatutos aprobados por la ley de creación.

Finalmente, se analizaron aspectos registrales de las escrituras de constitución de hipotecas en garantía de la emisión de obligaciones negociables y un proyecto de Disposición Técnico Registral acerca de la cancelación automática de las hipotecas y el levantamiento de otras medidas cautelares en las escrituraciones judiciales de subastas de bienes inmuebles, temas éstos traídos al taller por la Dirección del Registro de la Propiedad Inmueble.

Sobre el final de la jornada se informó acerca de la existencia de planes de saneamiento catastral a nivel nacional que se encuentran en trámite de ejecución en varias provincias, justamente el caso de la provincia de Buenos Aires, que implementó el régimen del certificado catastral y estado parcelario actualizado.

Dado lo apretado del tiempo disponible y la vastedad de los temas tratados, sólo pudo esbozarse una primera aproximación a los mismos tendientes a la motivación acerca de su estudio y nuevo tratamiento en futuros talleres.

**TALLER DE DERECHO TRIBUTARIO**

Coordinador: Emir Joaquín Pallavicini

Subcoordinadora: Ana María Campos

Relator: Emir Joaquín Pallavicini

**INFORME DEL COORDINADOR Y RELATOR**

En el marco de esta Convención Notarial, en su versión N° 23 desarrolló sus tareas el Taller de Derecho Tributario, en el transcurso del día 5 de agosto y de la mañana del 6 del mismo mes.

Contamos con participantes de diversas zonas de nuestro país, como Bahía Blanca y Necochea de la provincia de Buenos Aires, diversas localidades y ciudad capital de la provincia de Córdoba, de Formosa y Capital Federal.

En el tratamiento de temas incluidos en el temario, nos hemos referido a la regulación tributaria de la sociedad conyugal, en cuyo desarrollo fueron aportados casos y ejemplos y amplio debate con los participantes.

Se abordó además el análisis de las frondosas obligaciones que los escribanos deben afrontar secularmente ante el organismo recaudador nacional.

Así, nos ocupamos de los regímenes que comprende el Impuesto a las

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Ganancias y que son:

El de la Resolución General 3026: que comprendía los requisitos que debe cumplimentar el notario por su carácter de agente de retención y agente de información de las operaciones de transferencias de inmuebles.

El de la Resolución General 2784: relativo a las retenciones y autorretenciones del tributo por diversos tipos de ganancias.

El régimen creado por la Resolución General 2651: comprensivo de las retenciones sobre sueldos abonados al personal en relación de dependencia.

En estos dos últimos temas, el debate fue intenso por la aparición reciente de sanciones por incumplimiento al deber de informar.

Además, tratamos los casos que hemos denominado "residuales" del Impuesto a los Beneficios Eventuales.

El Impuesto a la Transferencia de Inmuebles para Personas Físicas y Sucesiones Indivisas no alcanzado por el Impuesto a las Ganancias: fue desarrollado a través del análisis de los contenidos de la Resolución General 3319 y normas legales complementarias.

El Impuesto de Sellos para la Capital Federal fue abordado en atención a la derogación del conocido y tradicional tributo para el notariado y su recreación por la gestación, dictado en el año 1993 (decreto 114/93).

Las obligaciones formales que derivan del régimen creado por la Resolución General 3399, comprensivas de las retenciones practicadas, también fue objeto de un amplio debate de los participantes con los integrantes de la mesa, que enriqueció los resultados.

El IVA, en sus distintos aspectos en general y los relativos al notariado en particular, despertó especialísimo interés, con nutridos debates, altamente positivos.

Fue tratado el régimen de certificado de bancos registrables dispuesto por las Resoluciones Generales 3580 y 3646 y el recientemente creado, que obliga a los escribanos a informar la situación de los adquirentes de inmuebles (Resolución General 3791).

En síntesis, hemos podido desarrollar un temario amplio, con el interés de facilitar la ardua tarea del notariado y procurar facilitar la aplicación de las normas vigentes.

Felicitemos calurosamente a todos los participantes, quienes dieron razón y motivo a nuestro trabajo, en una impulsante mezcla de aquellos que acumulan sólidas experiencias profesionales y los noveles, todos inquietos en la búsqueda de lo mejor. Muchas gracias. Nos han ayudado muchísimo. Por último, la escribana Ana María Campos y yo agradecemos a las escribanas nexos, Adriana Freire y María Alicia Craviotto, que nos colmaron de atenciones y afecto.

**TALLER DE DERECHO SOCIETARIO**

Coordinador: Osvaldo Solari Costa

Subcoordinadora: Victoria Sandra Masri

Invitados especiales: Profesor de la Universidad de Buenos Aires y tratadista, doctor Ricardo Nissen.

Inspector y asesor del inspector general de Justicia, doctor Hugo Rossi.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Relatora: Victoria Sandra Masri

**INFORME DEL COORDINADOR**

EL desarrollo del Taller de Derecho Societario tuvo lugar en un clima de gran cordialidad y con un numeroso grupo de asistentes, con la participación de colegas de otras jurisdicciones y de países vecinos. Fue coordinado por los escribanos Osvaldo Solari Costa y Victoria Masri. Se contó con la concurrencia de numerosos colegas, así como de invitados especiales, como el doctor Ricardo Nissen, profesor de la Universidad de Buenos Aires, y el hoy subinspector general de la Inspección de Justicia, doctor Hugo Rossi, quienes aportaron sus conocimientos y experiencias. Durante la mañana del día viernes se debatió el nuevo reglamento del Registro Público de Comercio, el que como es de conocimiento origina reformas de importancia en distintos aspectos registrales. Se analizaron de él temas de interés, tales como los criterios de calificación de legalidad, qué se entiende por nulidad manifiesta, por requisitos esenciales no tipificantes, el principio de inscripción ante la duda, el de no inscripción ante deudas de tasas, la creación del folio especial móvil, etc. Por la tarde se abordó la temática de las cláusulas para personalizar a las sociedades anónimas, lo que originó interesantes intercambios de ideas sobre las prestaciones accesorias, tan caras en la sociedad de componentes, las distintas categorías de acciones, así como los pactos de preferencia que pueden ser utilizados en sociedades con acciones nominativas. Otro tema sobre el que se debatió fue la aptitud de la administración diferenciada de acuerdo con los aportes y con las actividades asumidas, y el agravamiento de las mayorías con el fin de dar participación en las decisiones a las minorías. Un tema controvertido que se trajo a debate, y de gran actualidad para el notariado, fue el de la distribución de dividendos en especie, pues para algunos de los presentes no estaría permitido por nuestra ley por no tratarse de ganancias realizadas y líquidas, lo que fue objetado por otra parte de los concurrentes.

Durante el transcurso del sábado por la mañana se contó, como se dijo, con la presencia del doctor Hugo Rossi; se reactualizó el tratamiento del reglamento del Registro Público de Comercio con la importantísima visión de la óptica del órgano de registración. Hubo consenso general favorable por parte de la concurrencia acerca de los avances que produce el reglamento.

**8. MESA REDONDA SOBRE "COMERCIALIZACIÓN DE DEPARTAMENTOS EN CONSTRUCCIÓN"**

El viernes 5 a las 19. 30 se realizó la mesa redonda sobre "Comercialización de departamentos en construcción". Los expositores, doctores Jorge H. Alterini, Elena Highton de Nolasco, Aída Kemelmajer de Carlucci y escribano José María Orelle, fueron presentados por el secretario de actas del Colegio de Escribanos de la Capital Federal, escribano R.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Gastón Courtial. Asistieron a ésta el ingeniero Alfredo Marcellán, en representación del Centro Argentino de Ingenieros; el doctor Nedo Carlucci y representantes de la República Oriental del Uruguay, entre ellos el notario Roque Molla, quien informó del tema en su país.

La mesa redonda contó con gran cantidad de asistentes que participaron activamente.

## **9. SESIÓN DE CLAUSURA**

### **PALABRAS DEL ESCRIBANO CARLOS MARCELO D'ALESSIO**

Con el placer que brinda el haber compartido el trabajo intelectual, culminamos la XXIII Convención Notarial del Colegio de Escribanos de la Capital Federal. Este evento nos deparó la grata sorpresa de tener que sortear algunas dificultades de último momento, provocadas porque la inscripción y la cantidad de trabajos presentados superó las previsiones.

Durante estas jornadas, un numeroso grupo de escribanos de distintos puntos del país y de la hermana República Oriental del Uruguay han discutido en profundidad en el seno de las comisiones de trabajo los temas jurídicos propuestos y han debatido en los talleres una cantidad de aspectos vinculados con el quehacer profesional cotidiano. Se ha sumado a ellos un grupo de estudiantes que, con su vocación de estudio, nos permiten avizorar para nuestra profesión un futuro promisorio. De lo fecundo de la labor realizada, nos hablan los diversos informes que acabamos de escuchar.

El encuentro que hoy clausuramos es el resultado de meses de esfuerzo de los miembros de la Comisión de Congresos, Jornadas y Convenciones que, bajo la eficiente conducción de su presidenta la escribana Mabel Bigo, previeron cada uno de los detalles.

Eficiencia que no impidió que la Convención contara con la indispensable dosis de desorden creativo. Ese que surge del fluir de las ideas divergentes y que nunca una coordinación demasiado estricta debe reprimir. El generado por algún trabajo que, aun entregado fuera del plazo fijado, con un esfuerzo adicional se pudo reproducir para que el aporte intelectual de su autor no se viera frustrado por una disposición reglamentaria. Ejerciendo la representación de todos los escribanos de la Capital Federal, quiero agradecerles todo lo que han puesto para que este encuentro fuera un éxito. Estoy seguro de que cuando mañana puedan descansar del trajín, van a disfrutar la satisfacción del deber ampliamente cumplido. A los coordinadores y subcoordinadores, a los juristas que integraron la mesa redonda y a todos los convencionales que nos han posibilitado este fructífero intercambio: muchas gracias.

Han sido muchas las dificultades que el notariado de la jurisdicción atravesó durante los últimos veinticinco años, pero ellas no impidieron que anualmente el Colegio de Escribanos de la Capital Federal hiciera este esfuerzo en pos de la capacitación. Ello no es una casualidad: obedece a un claro objetivo de superación, del cual hoy cosechamos sus frutos.

No es casual tampoco que nos hayamos propuesto reflexionar acerca de

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

contratos empresariales modernos, entre ellos el leasing y el fideicomiso, y que mientras preparábamos esta Convención el Poder Ejecutivo Nacional haya elaborado un importante proyecto de ley que incluye ambos institutos como instrumentos idóneos para el desarrollo de una política de vivienda. Tampoco lo es que analicemos la problemática de la partición en momentos en que la sociedad considera que el notariado constituye una institución capaz de contribuir a solucionar la grave crisis que aqueja al sistema judicial de la República, gestándose así una legislación que hace algunos años hubiese parecido una fantasía de quienes desde las instituciones notariales analizaban la problemática de la llamada jurisdicción voluntaria. Nada de esto es obra del destino es la consecuencia de una permanente superación que nos permite ocupar un puesto de avanzada en la transformación del sistema jurídico nacional, que se impone para arribar al desarrollo del país que deseamos.

Hace casi tres años, el notariado sufrió un importante sacudón que pareció socavar las bases mismas de la función. Frente a esto, cabían dos posibilidades: defendernos de los ataques externos en una actitud negativa y meramente contestarais, quejarnos de una situación que se nos imponía como inexorable, adoptando una postura de estéril oposición. Ir, en definitiva, a la retaguardia de los hechos. O, en cambio, la que preferimos de asumir que nos encontramos en una situación diferente, que refleja cambios que responden a una tendencia universal; con humildad, revisar cuáles son nuestras falencias; distinguir aquellos aspectos esenciales de nuestra función de los que constituyen meros atavismos y, como consecuencia de todo ello, adoptar en la sociedad un rol protagónico que ésta nos reconoce y requiere. Salir, en definitiva, de aquella retaguardia contestataria para ocupar un lugar de vanguardia en el cambio que se opera.

Al asumir la presidencia de la institución hace algo menos de diez meses, dije que el notariado podía exhibir a la sociedad un nivel de probidad que deseábamos para todos los funcionarios públicos. Hoy, como uno de los primeros resultados del estudio de opinión pública que el Colegio ha encarado, puedo confirmar aquella afirmación con una base científica: los escribanos constituimos para la población una garantía de la honestidad que ésta reclama a gritos. Este es un patrimonio que hemos constituido con el trabajo silencioso de cada día, y que de modo alguno podemos desperdiciar.

Sobre esta base sólida y con la permanente capacitación de que da cuenta un evento como el que clausuramos, habremos de asumir el papel que la sociedad de hoy nos requiere.

Los invito para que juntos esta noche reflexionemos si no se nos presenta la oportunidad de delinear un nuevo perfil profesional, que sume a los atributos que hoy se nos reconocen aquellos que respondan a las necesidades de una sociedad que vive una vertiginosa transformación. Siento que estamos frente a un desafío que me entusiasma aceptar con decisión.