

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

**XVII JORNADA NOTARIAL BONAERENSE**

**Despachos aprobados**

Durante los días 5 a 8 de julio se realizó en Morón la XVII Jornada Notarial Bonaerense, cuyas deliberaciones se llevaron a cabo en la sede de la Delegación con asiento en dicha ciudad, y que fue organizada por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, por intermedio de su Comisión de Planificación de Jornadas, Congresos y Encuentros. Damos a continuación el texto de los despachos aprobados:

**TEMA I Prehorizontalidad**

**(Comisión 1º)(\*)(1450)**

**DESPACHO**

Considerando:

I) Que el derecho de acceder a la propiedad, en cualquiera de sus formas, constituye una prioridad social y de finalidad de la conducta humana.

II) Que la escasez habitacional subsistente, agravada cuantitativamente con la frustración de adquirentes singulares, determina la necesidad de adoptar urgentes medidas que incentiven la iniciativa privada, y protejan al particular contratante.

III) Que existen institutos jurídicos cuya amplitud de esquema, ofrece conductos diversos y viables para el acceso a la propiedad.

IV) Que en orden a la protección de adquirentes, en especial de unidades de vivienda, toda la normativa debe propender a que pueda optarse entre diversos sistemas de comercialización.

V) Que la instrumentación pública o privada de promesas de venta, aun con su consecuente inscripción en los Registros Inmobiliarios, lejos de

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

satisfacer las necesidades de un actualizado tráfico jurídico, sólo ha prolongado la etapa obligacional y dilatado el nacimiento del derecho real consecuente, creando un caos conflictual de intereses, a la par que innúmeras situaciones de ambigüedad jurídica, de difícil solución.

VI) Que la ley de prehorizontalidad N° 19724 como lo ha reconocido la doctrina en forma unánime, no logra su objetivo previsto por cuanto sus normas resultan, al mismo tiempo que inadecuadas, opuestas a principios fundamentales de la legislación civil, sin razón aparente o expresa que fundamente dicho apartamiento e insuficiente por cuanto con su aplicación no se llega a la titularidad de un derecho real, ni regula en forma efectiva protección alguna del adquirente singular o aun de terceros interesados.

VII) Que fundado en una razón de seguridad y certeza jurídica, es indispensable la intervención notarial desde su origen, y complementaria registral, en todo mecanismo de comercialización de unidades sometidas o que se someten al régimen de la ley de propiedad horizontal.

VIII) Por todo ello, la XVII Jornada Notarial Bonaerense

**RECOMIENDA:**

**Primero**

Elaborar las leyes necesarias, sobre formas de comercialización, basados en los institutos del derecho de superficie, las sociedades inmobiliarias, el fideicomiso, la venta de partes indivisas, la venta de espacios determinados y la venta de copropiedad con adjudicación automática, y cuya regulación ampare a las partes contratantes, y en especial al adquirente singular en su derecho de acceso a la propiedad.

**Segundo**

Restringir a plazos de caducidad limitados todos los mecanismos de instrumentación pública o privada de promesas o contratos de enajenación, en cualquiera de sus formas, y abolir las inscripciones, que se promuevan ante los Registros Inmobiliarios, para la transmisión futura del dominio de unidades que se sometan al régimen de la ley de propiedad horizontal.

**Tercero**

Proponer la inmediata derogación de la ley de prehorizontalidad número 19724 y su complementaria N° 20276 Cuarto

Establecer la obligatoriedad de instrumentar originariamente y por escritura pública transmisiva del dominio, todas las formas de comercialización de unidades que compongan inmuebles sujetos o a

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

someterse al régimen de la ley de propiedad horizontal.

**TEMA II Sociedades**

**(Comisión 2º)(\*)(1451)**

**DESPACHO**

**SUBTEMA 1**

En el régimen de la ley nacional 19550, las sociedades por acciones deben constituirse y modificarse por escritura pública. Ello surge de la interpretación conjunta y orgánica de todas las disposiciones de dicha ley y de su necesaria correlación con las del Cód. Civil, atento al carácter integrador del derecho común.

Esta tesis responde a supremas razones de seguridad jurídica sustentada en nuestra doctrina, coincidente con la moderna legislación del derecho continental.

El aumento de capital previsto en el artículo 188 de la ley 19550, ya se lo considere una reforma al estatuto social o un acto accesorio del mismo, afecta a uno de sus elementos esenciales, el capital, y por lo tanto su formalización debe necesariamente instrumentarse por escritura pública.

El instrumento privado que contenga la resolución de la asamblea, es insuficiente para lograr los presupuestos esenciales y fácticos que irradia la escritura pública respecto del capital; esto es la responsabilidad social, que, el mismo mide, su fecha cierta y la exteriorización del hecho imponible.

**SUBTEMA 2**

Es válida la contratación celebrada por el representante legal societario, aun cuando su designación o la del directorio, del que forma parte, no haya sido publicada ni inscripta.

El requisito de la inscripción establecido por el artículo 60 de la ley 19550, no integra la legitimación del representante legal de la sociedad anónima en el acto escriturario.

La correlación del artículo 60, con el artículo 12 de la ley citada, determina los siguientes efectos:

a ) La designación del directorio será inscripta en el Registro Público de Comercio previa publicación.

b) La sociedad, los socios ni los acreedores pueden prevalerse de la falta de inscripción del nuevo directorio, para negar a éste facultades legítimas de administración y representación.

c) Los terceros que hayan contratado de buena fe con el representante aparente, no ven perjudicados sus derechos, en virtud de tener a su favor la publicidad e inscripción registral, soportando la sociedad las consecuencias de la omisión de dicha formalidad.

El Notariado de la provincia de Buenos Aires, considera que el actual

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

sistema de judicatura registral debe ser reemplazado por otro, que receptando los principios de la técnica del legajo, dote al mismo de un procedimiento ágil y congruente con las actuales necesidades de publicidad en el derecho societario.

### **SUBTEMA 3**

El requisito exigido por el artículo 11 inciso 3° y 58 de la ley 19550 implica la necesidad de especificación de la actividad que integra el objeto social.

Es admisible el objeto múltiple siempre y cuando se determinen las distintas actividades que lo constituyen, sin necesidad de que las mismas sean conexas o complementarias.

La resolución 65 del año 1972 de la Inspección de Personas Jurídicas es inconstitucional por cuanto, so pretexto de reglamentación deroga principios explícitos contenidos en la ley 19550.

El notario debe calificar los antecedentes emanados del órgano societario, cuidando que de los mismos surja clara y objetivamente que el acto a otorgarse no sea notoriamente extraño a las actividades comprendidas en el objeto social.

Nota: El subrayado es una reserva efectuada por los escribanos Oscar Eduardo Hoffmann, Pedro C. Retes Pintos y el doctor Emilio Knoller, en el sentido de no apoyar esta parte del despcho presentada al Plenario.

### **SUBTEMA 4**

Los notarios en su función asesora, deberán aconsejar en cada caso la conveniencia de la adecuación de los contratos sociales a las disposiciones de la ley N° 19550, no obstante lo dispuesto en su artículo 369 modificado por la ley N° 19880.

En las sociedades por acciones y en los otros tipos que se hubieren constituido por escritura pública, su adecuación deberá instrumentarse en igual forma, ya que ella importa una real modificación del contrato.

Las sociedades en comandita por acciones constituidas sin haber individualizado sus socios comanditarios y que no hubieran verificado su confirmación de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 370 de la ley N° 19550 no están afectadas de nulidad, sino que su contrato es anulable por la omisión de un requisito esencial no tipificante, pudiendo subsanarse su vicio hasta la impugnación judicial. En este caso procederá su confirmación por escritura pública que cumpla con los recaudos de los artículos 1059 y siguientes del Código Civil.

En el derecho societario las nulidades no producen efectos retroactivos sino que operan como causa de disolución social y se proyectan para lo futuro, con la salvedad de algunas excepciones en las cuales se encuentra interesado el orden público.

El notario en su carácter de autor e interviniente de los instrumentos a

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

inscribir, se encuentra legitimado para actuar en todas las instancias procesales, tanto en sede administrativa como judicial.

**TEMA III Asuntos Fiscales y Administrativos**

**(Comisión 3º)(\*)(1452)**

**DESPACHO**

Visto

Los trabajos presentados y las opiniones de los miembros de la Comisión III, recogidas a través de los debates suscitados en el seno de la misma, someten a la consideración del Plenario el siguiente despacho:

l)

DECLARACIONES: a) Que el plenario de la XVII Jornada Notarial Bonaerense considera que la norma consagrada en el artículo 51 de la Ordenanza General N° 165/73 implica una mayor erogación que incide específicamente sobre las transacciones inmobiliarias que disminuye las posibilidades de adquisición de inmuebles por el sector de menores recursos.

b) Que de la interpretación del artículo 51 resulta la exigibilidad de cancelar totalmente los importes adeudados por obras realizadas bajo el régimen indicado en el mismo y que deberán pagarse cuando se otorguen escrituras de transferencias de dominio, constitución de derechos reales o de cualquier acto que implique modificación o limitación del derecho de propiedad.

c) Que se considera de imperiosa necesidad modificar la norma en el sentido de que establezca en forma indubitable, para el supuesto que el nuevo propietario tomara a su cargo la deuda, conforme al certificado expedido por la Municipalidad con intervención de la empresa constructora, libere de responsabilidad al escribano.

d) Que el notario, en su carácter de agente de retención colabora en la percepción y contralor de los tributos que el fisco le impone, pero éste no debe exigirle la obligación gratuita de percibir deudas originadas por obras públicas realizadas por empresas privadas.

Por ello se propone:

- 1) Auspiciar la reforma del artículo 51 de la Ordenanza General N° 165/73 en el sentido de no exigir la cancelación total de la deuda.
- 2) Que se permita al titular de dominio hacerse cargo de lo adeudado.
- 3) Que se libere en tales casos al escribano interviniente de la

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

responsabilidad de efectuar la retención.

II)

a) Que la demora en la expedición de certificados de Obras Sanitarias de la Nación entorpece la celeridad en el tráfico inmobiliario y la seguridad jurídica que dimana de nuestro sistema institucional.

b) Que en mérito a la misma, es menester propiciar normas similares a la de la ley 7438 para las municipalidades bonaerenses.

Por ello se recomienda:

1) Que la disposición que se dicte contemple plazos perentorios para expedir los certificados informados, que no excedan de diez días hábiles.

2) El incumplimiento al plazo establecido, dará lugar a la liberación de responsabilidad, respecto del escribano y del adquirente, sin perjuicio de la acción personal contra el deudor originario.

III)

a) Sin dejar de reconocer que la ley 7438 cumple eficazmente su propósito, pero considerando que su aplicación ha originado deformaciones que es necesario evitar en el futuro, se

RECOMIENDA:

1) Incluir dentro de su régimen a todas las empresas adjudicatarias de obras públicas que hoy regula la Ordenanza General 165/73.

2) Que los informes por deudas de esas obras públicas sean expedidos únicamente por los municipios para evitar de esta manera la percepción de aranceles privados que exigen esas empresas y que encarecen y dilatan el trámite escriturario.

3) Propender a la uniformidad de la percepción de las tasas por informes de certificados en todos los municipios provinciales.

Por último esta Comisión destaca ante el Plenario la eficaz ordenanza dictada por la Municipalidad del Partido de General San Martín, el 3 de julio de 1973, en la que se valora en sus justos términos la importancia de la función notarial y consecuentemente con ello dispone:

1º) Un plazo perentorio de 72 horas para la expedición de los certificados de deudas municipales.

2º) La liberación inmediata de los mismos mediante la exhibición de los respectivos comprobantes de pago.

Se considera conveniente que los demás municipios adopten un temperamento similar.

La comisión felicita a la Delegación del Colegio de Escribanos del Partido de General San Martín, por las gestiones realizadas para el logro de tal medida.

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

**Trabajos presentados**

**TEMA I**

Prehorizontalidad. Distintos sistemas. Análisis crítico de la ley de Prehorizontalidad. Por Martha Cevasco de Maturano y Leandro Laguía.

Prehorizontalidad. Objeto, forma y método que propone la ley 19724 para la solución del problema de la prehorizontalidad. Otros sistemas que ofrecen mejores ventajas. Por Daniel C. García.

Prehorizontalidad ad. Por Jorge R. Causse.

Prehorizontalidad . Análisis crítico y práctico de la Ley 19724. Por Lucía Badaloni Marconi y Alejandro Gazzotti.

La ley de prehorizontalidad 19724. Análisis crítico. Por Oscar Eduardo Hoffmann.

Prehorizontalidad. Por José Luis Arista y Martha Beatriz Farini.

Prehorizontalidad. Por Norma Alfonsín, Juana C. Converti, Roberto A. Codegoni, Susana Elena Fonrouge, Enriqueta M. Fontán de Sánchez, Carlos José Fernández, Jorge Juan Giménez, Marta Beatriz Muslera, Alfredo Noto, Susana Rodrigo de Pubul Martin, José M. J. Soldevila y Osvaldo Zito Fontán.

Prehorizontalidad. Reglamentación de la ley 19724. Por Lidia Elena Belmes, Raquel Catalina Lucrecia Casanova, María Cristina Chiesa, Gastón Leroux, Silvia Martinelli, Graciela S. Serantes y Estanislao Raúl Vargas.

Aspectos principales del régimen prehorizontal. Por Laureano Arturo Moreira.

La propiedad horizontal y su preludio. Por Raúl R. García Coni.

El fideicomiso. Posibilidades actuales. Por Graciela Fischer, María Susana Monserrat, Luis María Gatti y Gerardo A. Rubio.

**TEMA II**

Adecuación societaria a las disposiciones de la ley N° 19550. Por Oscar Anibal Pandolfi, Juan Carlos Rampi, Francisco José Harguindeguy y Ana M. del Valle Cersósimo.

Sociedades. Por Zulma A. Dodda y Leandro Laguía.

Algunos aspectos de la nueva ley de sociedades. Por Mirta Ayarza, Marcial Bustelo Girola, Alfredo Enrique Coulter, Rita Lucía Filomeno, Vicente Aldo Gallo, Ramón Octavio Molina, Salomé Schaffel de Poliak, José María Stortini y Jorge Pedro Urinovsky.

Consideraciones acerca de la aplicación de la ley 19550 sobre sociedades. Su adecuación. Por Eduardo D. Belmonte y Norberto R. Benseñor.

Sociedades. Previsión y determinación del objeto social. Por Claudio Alberto Solari del Valle.

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

**TEMA III**

Asuntos fiscales y administrativos. Por Margarita A. Pipino, Jorge R. Depaoli, Blanca Santucho, Alberto Lefrancois, Nilda E. de Santiago, Morel de Glaría y Elba María Bizzera de Retes.

Asuntos fiscales y administrativos. Por Héctor Julio Melchiori, Rubén Maximiliano Arbones, Oscar Agustín Melchiori, Juan Carlos Picasso, Arnoldo Pedro Martínez y Héctor A. Rivas Cano.

Certificaciones municipales. a) Art. 51. Ordenanza General 165; b) ley 7438. Por Aníbal R. Lafont.