COLEGIO DE ESCRIBANOS DE **ENTRE RÍOS**

IX JORNADA NOTARIAL DE ENTRE RÍOS PARANÁ, 24 AL 26 DE JULIO DE 1986

DESPACHO APROBADO

Visto:

Las deliberaciones efectuadas en el seno de las comisiones de los Subtemas I y II reunidas en conjunto, la

IX JORNADA NOTARIAL DE ENTRE RÍOS

DECLARA:

1. PRINCIPIO GENERAL

Que la intervención estatal en todos los campos destinados tradicionalmente a la actividad de los particulares provoca una quiebra cada vez mayor del principio de la autonomía de la voluntad, y de la libre iniciativa económica, pretendiendo regular indirectamente la actividad privada.

Que la actividad del Estado cuando por medio de normas de orden público o derecho público - que alteran los principios reguladores de la actividad económica - tiende al logro de la seguridad jurídica y de la justicia distributiva, en beneficio de regímenes de promoción de acceso a la vivienda familiar, ellas se enmarcan dentro de funciones que le son propias.

Que así no ocurre cuando su finalidad tiende a disimular los defectos de una

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

burocracia administrativa que solo consigue obstaculizar el desenvolvimiento de la actividad económica, creando una situación de verdadera indefensión a la que se somete a los adquirentes de inmuebles.

Que el Estado debe tener una injerencia mesurada y prudente.

Que toda limitación injustificada que no tenga carácter tutelar de intereses fundamentales de la comunidad, no sólo perjudica el interés particular sino también el interés general.

Que la influencia desmesurada del derecho público en la contratación inmobiliaria afecta la actividad notarial, la que se basa en una concepción del derecho apoyada en la Justicia, seguridad, certeza y equidad.

2. INCIDENCIAS DE ALGUNAS LEYES EN LAS RELACIONES JURIDICAS INMOBILIARIAS

A. Normas catastrales:

Una buena infraestructura catastral significaría un mejor conocimiento de la riqueza territorial para la legislación tributaria y un eficaz planeamiento gubernativo, apuntando a la soberanía nacional.

No obstante, la optimización del catastro como elemento necesario para el planeamiento de la política territorial, no debe entorpecer la normal fluidez del tráfico inmobiliario. La solución del logro de los fines señalados debe darse a través de presupuestos y fondos estatales suficientes para que estas instituciones funcionen adecuadamente con los elementos técnicos necesarios.

En ese temperamento esta Jornada se adhiere a las resoluciones del IV Congreso de Derecho Registral realizado en Posadas en 1986, en cuanto establece:

"Es necesario que se organice el catastro territorial de la Nación y de cada una de las provincias, mediante legislaciones que no pierdan de vista su específica finalidad y no sobredimensionen el medio elegido en perjuicio de la seguridad jurídica, la equidad, y la fluidez en la contratación inmobiliaria, por su forzada, inarmónica e inconstitucional inserción en el sistema jurídico vigente. "

El notariado de Entre Ríos no deja de reconocer la importancia del trabajo realizado por el ente catastral de la provincia, pero cree necesario que mediante la realización de reuniones interdisciplinarias se llegue a cumplimentar el principio sustentado precedentemente.

B. Unidad económica:

Propiciar el estudio de la problemática que determine la unidad económica, que deberá analizarse con intervención de los organismos técnicos pertinentes y los colegios profesionales que tienen interés y conocimiento en esta materia.

C. Leyes fiscales y disposiciones de organismos paraestatales:

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Se considera pernicioso todo precepto donde el Estado, a través de leyes impositivas llegue a impedir la libre iniciativa económica u obligue a deformar la verdadera configuración jurídica de los negocios.

Debe intentarse como inconstitucional toda disposición impositiva que atribuya facultades y deberes de calificación o contralor a autoridades administrativas que no sean las de organismos de aplicación pertinente (Dirección General Impositiva, Dirección General de Rentas y otros similares).

Cuando la norma pretenda obstaculizar la autorización de instrumentos públicos o la inscripción registral por cuestiones administrativas e impositivas, resulta lesivo al ordenamiento jurídico y vulnera conceptos fundamentales como el de seguridad jurídica y relación constitucional.

Ello, sin desmedro de la legítima actividad estatal tributaria, que no sufre menoscabo alguno en hechos imponderables producidos por transferencia de riquezas, pues cuentan para el control de su cumplimiento con los órganos de aplicación y fiscalización que en cada tributo se señala específicamente.

El artículo 41 de la ley nacional 17801 es suficientemente claro y no se debe permitir que por medio de normas legales o disposiciones técnico - registrales se introduzcan requisitos fiscales, administrativos, arancelarios, catastrales, etcétera que obstaculicen en definitiva la inscripción de los títulos en el Registro de la Propiedad Inmueble.

La ley 22427, que permite un ágil acceso a la contratación inmobiliaria, debe ser tenida en cuenta por las provincias.

Como ejemplo de obstáculo registral puede mencionarse la que emana de la posible falta de cumplimiento de las normas sobre aportes a la Caja de Profesionales del Derecho, las que cuentan para su contralor con medios idóneos como el Registro de Juicios Universales y fiscalización dilecta por las cajas respectivas.

Otros ejemplos similares son las transferencias de fondos de comercio y las relativas a transmisiones de embarcaciones o buques.

Estas leyes fiscales establecen la exigencia de certificaciones y requisitos impositivos previos al acto escriturario, creando para el notario una serie de obligaciones solidarias o exclusivas basadas en la ineficiencia del Estado, respecto de su organización administrativa - contable, que entorpece la fluidez del tráfico jurídico, entendiéndose que debe propenderse a la modificación de tales disposiciones para que sean los propios organismos oficiales quienes controlen el cumplimiento de las obligaciones fiscales, arbitrando medios idóneos y eficaces valiéndose de la moderna tecnología.

En ciertas legislaciones locales existen normas que vulneran el concepto de "interesado legítimo" para obtener información registral. Ello ocurre con los informes que se brindan a instituciones bancarias, que no han demostrado previamente ese interés, en contradicción con claras normas del Código Civil.

l). En materia de sociedades:

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Se advierte:

1°) La omisión del cumplimiento de los requisitos formales de autenticidad en la constitución, modificación y disolución de las sociedades por acciones, en flagrante violación a la ley vigente.

2°) La tendencia dirigista de los órganos de la administración coartando la libertad de contratación y propendiendo al formularismo;

Por lo cual se recomienda:

Que el control de legalidad en las sociedades no comprendidas en el artículo 299 de la ley 19550 esté a cargo del profesional de derecho competente, limitándose la administración a ejercer las funciones de publicidad y control de policía societaria.

E. Leyes nacionales sobre los aranceles notariales:

Toda ley nacional que preceptúe modificaciones arancelarias vulnera los principios constitucionales configurados en las facultades no delegadas por las provincias al Gobierno Federal (art. 104, Constitución Nacional).

En este sentido los preceptos arancelarios deben ser legislados exclusivamente por cada una de las provincias. En consecuencia las disposiciones de las leyes nacionales 18305, 14005 modificada por la ley 23266/85 y otras normas similares, se considera que invaden la competencia provincial reservada por la Constitución Nacional.

Es conveniente que los Colegios Notariales tengan la posibilidad de suscribir convenios arancelarios con el Estado, entes autárquicos o mixtos, que adecuen el honorario profesional al fin social buscado.

F. Normas sobre inmuebles ubicados en Zonas de Seguridad:

Se propugna que el notariado continúe sosteniendo la necesidad de enmarcar la normativa de la Superintendencia Nacional de Fronteras adecuándola al criterio notarial, respecto de flexibilizar el cumplimiento de las obligaciones tendientes a obtener autorizaciones de previa conformidad. Se pretende con ello lograr una ágil expedición y reformulación de las resoluciones reafirmando que el notario sea determinante en la decisión de considerar si corresponde o no solicitar la autorización previa.

G. Régimen de la ley n° 14005 y su modificatoria 23266/85:

Considerando:

Que el régimen de estas leyes tiende a proteger a los adquirentes en los fraccionamientos inmobiliarios durante la etapa previa de contratación;
Que se trata de una hipótesis de publicación de una situación de derecho privado;

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Que se limita en forma razonable la libertad de disposición, sin menoscabar el derecho de propiedad;

Que el notario debe procurar su aplicación estricta para no perjudicar a los adquirentes y al ejercicio de este derecho, a cuyo fin los cuerpos notariales deberán coadyuvar;

Que los textos observados por el Estado deben ser mantenidos, por ser ajustados a derecho;

Que en punto a la consideración de los costos generales fijados por la legislación nacional se entiende compartida su propia filosofía, pero preservando la identidad federal que aun acompañando la idea, deje a salvo el principio constitucional de regulación arancelaria.

Por ello se recomienda:

1°) Que en la contratación inmobiliaria se requiera la intervención y asesoramiento de profesionales del derecho;

2°) Que las leyes de promoción de viviendas económicas, contengan normas de reducción arancelarias respecto de todos los sectores profesionales intervinientes en miras de proteger el interés social.

REFLEXIÓN FINAL

Se propugna que las instituciones notariales mantengan una constante comunicación y colaboración con los distintos poderes del Estado para lograr coherencia legislativa, en beneficio del propio Estado, de las partes intervinientes y del notario en el ejercicio de su función.

NÚMERO 807 OCTUBRE -NOVIEMBRE - DICIEMBRE

EDITORIAL

LA PERSEVERANCIA Y SUS FRUTOS

Las presentes noticias y reflexiones, que corresponden cronológicamente al número de nuestra Revista atenta en especial al cuarto trimestre de 1986, muéstranse auspiciosas para repetir, con acierto, una frase de rigor aunque no siempre de efectivo resultado en estos casos: "¡Feliz Año Nuevo!", o para expresarlo con mayor llaneza: "¡Buen fin y mejor principio!"

Anotamos las razones que nos asisten para reconocer, con alborozo, las circunstancias - no menos de cuatro - suficientes para que el Colegio de Escribanos reconozca las ventajas que acertó a aportarle el muy singular año 1986. Más todavía. Las incuestionables ventajas alcanzadas en el