

REVISTA
NOTARIAL
Præitium
Fidei



AÑO I - N° 2 - JULIO 2000

REVISTA NOTARIAL

*Pretium
Fidei*



JULIO 2000





COLEGIO DE ESCRIBANOS
SAN SALVADOR DE JUJUY – REPUBLICA ARGENTINA

Ley 4884

COMISION DIRECTIVA
COLEGIO DE ESCRIBANOS
DE LA PROVINCIA DE JUJUY

PRESIDENTE
ENRIQUE JORGE GRANARA

SECRETARIA
CLAUDIA ALICIA TRENQUE

TESORERA
MARIA ALEJANDRA GARCIA

VOCALES
JUSTO JOSE ALFONSO FRIAS
SILVIA CECILIA BLASCO

Revista Notarial "Pretium Fidei"
Dirección: Silvina María Chain Molina

Asistencia: Esc. Hilda Graciela Giménez

La Editorial no se responsabiliza de los contenidos de artículos firmados.

REVISTA NOTARIAL
COLEGIO DE ESCRIBANOS DE JUJUY
AÑO I - NUMERO 2 - JUNIO AÑO 2000.-

SUMARIO

1. Nota Editorial

2. Sección Institucional

- *Renovación del Consejo Directivo.*
- *Agenda de cursos.*
- *Indice de Circulares. Resoluciones reglamentarias.*

3. Reportaje:

- *Cuestiones de interés notarial. Dirección Provincial de Rentas. Not. Hilda Graciela Gimenez.*

4. Doctrina

- *Contrato de maquila y el contrato asociativo de explotación tambera. Dra. Cristina Armella (Buenos Aires).*
- *Firma Digital. Not. Víctor M. Fernández Esteban (Prov. de Salta).*
- *Poder Especial Irrevocable. Not. María Cristina Palacios y otras.*
- *Donación de Inmueble al Estado por Instrumento Privado. Not. Enrique J. Granara y Not. Julio E. Acuña.*
- *Observaciones a una teoría aformalista respecto a la compraventa inmobiliaria: Valor del Boleto. Not.S. María Chaín Molina.*

5. Notariado Novel:

- *El escribano como mediador. Not. Graciela María Galindez (Prov. de Salta).*

6. Jurisprudencia

- *Dos fallos interesantes.*

7. Humor y Poesía:

- *Gráficos por José A.G. Mendez.*

Editorial

Hablar de la Fe Pública Notarial, es hablar del Escribano Público con sumo respeto y consideración.

Hablamos de un profesional investido de absoluta credibilidad en sus dichos por la confianza depositada por todos: por eso fe, y por eso pública.

Es decir, un profesional en quien todos creen (tal el significado lato de la Fe Pública sobre la que nos proponemos hablar). -

Nos encontramos entonces frente a alguien en quien, la sociedad o el resto de las personas que con él conviven en el ámbito de su jurisdicción, confían plenamente. Dotado, en sus aseveraciones de credibilidad total en el ejercicio de su profesión, (otros dirían en el "ejercicio de sus funciones" según la vieja cuestión de estimarlo un Funcionario Público y no un Profesional del Derecho o en su naturaleza ecléctica).

Estamos pues, describiendo a un profesional veraz. Todo lo que afirma se tiene por real y verdadero.

Por fin, pretender hacer de la nota editorial un artículo doctrinario más, que desde ya no reúne las condiciones para serlo, requeriría agregar sobre este tema palabras de escribanos que, además de ser tenidos por grandes doctrinarios, han hecho de su profesión un auténtico esfuerzo por adherir a la verdad para corresponder a la confianza en ellos depositada.

Acabamos esta nota con esos ejemplos que, con su esmerada actuación, no incurren en competencia desleal. -

La Dirección.

SECCION INSTITUCIONAL



RENOVACION DEL CONSEJO DIRECTIVO

Por Asamblea del 30 de Junio de este año, se procedió a la renovación de autoridades del Consejo Directivo de nuestro Colegio, resultando electa la nómina de consejeros que ut supra informamos, así como la integración del Tribunal de Superintendencia con sus respectivos suplentes, de la Comisión de distribución de trabajo oficial y la designación del Delegado del Consejo Federal del Notariado Latino (Escribano Ernesto Gonzalez de los Ríos).-

NOMINA DE INTEGRANTES DEL CONSEJO DIRECTIVO PERIODO 2.000 - 2.002

PRESIDENTE: Esc. ENRIQUE JORGE GRANARA

SECRETARIA: Esc. CLAUDIA ALICIA TRENQUE

TESORERO: Esc. MARÍA ALEJANDRA GARCIA DE LOS RIOS

CONSEJERO 1°: Esc. JUSTO JOSÉ ALFONSO FRIAS

CONSEJERO 2°: Esc. SILVIA CECILIA BLASCO

TRIBUNAL DE SUPERINTENDENCIA

Esc. MARÍA CRISTINA PALACIOS

Esc. MARÍA ELENA DEL RIO DE MORALES

Esc. FERNANDO RAUL NAVARRO

Esc. ANA MARÍA DE BEDIA

Esc. ESTELA ANGELICA TORRENTE

SUPLENTES

Esc. MARÍA DELIA GAMEZ

Esc. RUBEN OSCAR SAPAG

Esc. CESAR RICARDO FRIAS

Esc. JOSE DOMINGO CHAER

Esc. PATRICIO LACSI

CIRCULARES DEL 2000.-

1.- Disposición 12891 de la Dirección Nacional de Migraciones. (receso de enero).-

2.- Disposición 9828 de la Dirección Nacional de Migraciones (notificación de Jefe de la Delegación).-

3.- Edición Periódica de la Revista Notarial.- Fe de erratas: La edición es semestral (I y VII cada año).

4.- Confección de Credenciales de Identificación de escribanos.-

5.- Conclusiones del V Congreso Notarial del Mercosur.-

Propuesta Deportiva del Colegio de Córdoba.-

CD ROM Seminarios L. Moreira.-

6.- A disposición el material XII Jornada Notarial de Córdoba.-

7.- Universidad Austral: Carrera de master de Derecho Administrativo

A disposición el material cursos del Instituto Argentino de Mercados de Capitales «Merval».-

Listado actualizado de escribanos.-

8.- Documentación del Consejo Federal-Conclusiones XXXII Jornadas Notariales Bonaerenses-Decreto 3506 reglamentación ley 1033 Provincia de Neuquen.-

Invitación XXV Jornada Notarial Argentina 2000 en Mendoza.-

9.- Resolución N° 922/2000. D.G. Rentas -ROF- (no se transcribe por estar incluido en el Reportaje de esta revista).-

10.- Documentación XIII Encuentro Nacional del Notariado Novel.-

11.- Documentación XII Jornada Notarial Cordobesa.-

12.- Documentación XXVII Convención Notarial del Colegio de Escribanos de Capital Federal.-

Resolución 6/2000 - se transcribe ut supra.-

13.- Nuevo servicio: computadora en Rentas.-

14.- Solicitud temas IV Seminario del Derecho Registral.-

15.- Material bibliografía tema I. IX Jornada Notarial Iberoamericana a realizarse en Lima, Perú, los días 12, 13, 14 de Octubre de este año.-

A disposición las conclusiones XXI Conferencia Nacional de Abogados-Jujuy-abril 2000.-

16.- Información perecedera correspondiente al día de emisión.-

17.- Invitación a la charla de Fideicomiso a cargo del escribano Agustín Braschi.-

18.- Texto del Decreto 434 de Necesidad y Urgencia del 30/5 del 2000.-

Información celebración del Contrato de Seguro de responsabilidad civil por mala praxis.-

19.- Aclaración acerca de unas notas enviadas por Empresa Eagle Star International Life.-

20.- Documentación III Jornada Notarial Novel del Cono Sur-Paraguay Julio de 2000.-

21.- Resolución Gral. 983 de la Dirección Provincial de Rentas.- (se informa en sección Reportaje de esta Revista).- .

21bis.- Premio para concurrir al XXII Congreso Internacional del Notariado Latino: Grecia, 1 al 7/10 2001.-



CURSOS, SEMINARIOS, JORNADAS A REALIZARSE EN LOS PROXIMOS MESES

PRIMER CURSO INTERNACIONAL DE DERECHO NOTARIAL PROFUNDIZADO

17 al 28 de julio, en la sede de la U.N.A en calle Guido N°1841, -C1119AAA, Buenos Aires, Argentina).

Directora: Not. Cristina Noemí ARMella.

XXV JORNADAS NOTARIALES ARGENTINAS

Mendoza. Septiembre 2000. Informes: Colegio Notarial de Mendoza, calle Patricias Argentinas N°756 (5500).

III JORNADA DEL NOTARIADO NOVEL DEL CONO SUR.-

Con la organización de la Coordinadora del Notariado Novel y el Instituto de Derecho Notarial, tendrá lugar entre el 27 y el 29 de Julio, en el Hotel Itá Enramada, en Asunción del Paraguay. Se tratarán el REGIMÉN PATRIMONIAL DEL MATRIMONIO y LA LEGISLACIÓN DEL AUTOMOTOR. INTERVENCIÓN DEL NOTARIO EN LA NEGOCIACIÓN Y EN LA CIRCULACIÓN. En la Mesa Redonda, los asistentes analizarán EL PARALELISMO ENTRE LA LEGISLACIÓN DE LA UNIÓN EUROPEA Y LA DEL MERCOSUR. Informes: Secretaría de la Jornada, tel: (595) 21491273, e mail: cep@cep.org.py, <http://www.cep.org.py>.

IV CONGRESO NOTARIAL DEL MERCOSUR

Se realizará en Cochabamba, Bolivia, del 28 al 30 de Septiembre de 2000. Durante el encuentro, se tratarán el tráfico y la validez de los instrumentos notariales elaborados por notarios del MERCOSUR en los países del Pacto Andino, a cargo de la Argentina y de Paraguay; el impulso a las legislaciones que promuevan mayores estímulos para la radicación de capitales en el área, a cargo del Brasil y de Uruguay; y la incidencia del documento electrónico en el derecho notarial ¿atenta o no contra sus principios?.

Recomendaciones y propuestas , a cargo de Chile y Bolivia. Más información, en la sede de nuestro Colegio.-

IX JORNADA NOTARIAL IBEROAMERICANA

11 al 14 /X / 2000, en Lima Perú. Temas: Función Notarial preventiva de litigio, La seguridad jurídica notarial frente a la titulación administrativa y La función notarial en la contratación y economía de mercado. Más información en la sede de nuestro Colegio y llamando al n° (511)422-8160/8004.-

**ACTIVIDAD ACADEMICA DE LA UNIVERSIDAD
NOTARIAL ARGENTINA EN JUJUY**

Mayor información: Escribana María G. Melano Ricci.

REUNIÓN CUATRIMESTRAL DEL CONSEJO FEDERAL:

17, 18 y 19 de agosto en esta ciudad.

RESOLUCIONES Y CIRCULARES DE INTERES

RESOLUCION N°: 5 /2.000

VISTO:

Las discrepancias de requisitos exigidos entre la DISPOSICION D. N. N° 735 de fecha 27 de julio de 1.999, dictada por el Ministerio de Justicia de la Nación, dispone en su artículo 1° " :....que bastará que el certificante firme una sola vez en la Solicitud Tipo aún cuando certifique varias firmas, en cuyo caso hará constar en actuación separada las aludidas manifestaciones respecto de cada uno de los firmantes.

El requisito de la certificación se exigirá cuanto menos en el original de la Solicitud Tipo y en el original de la foja notarial cuando las manifestaciones establecidas en este artículo sean formuladas por escribano en actuación separada." ; y la Resolución N° 1 /98 de fecha 21 de enero del 1.998, autorizada por la Comisión Directiva de esta Institución, en el artículo 4° inc. d. dispone: ".....Deberá utilizarse una foja de Actuación Notarial para Certificación de firmas por cada ejemplo del documento".

CONSIDERANDO:

Que es función de los notarios y de esta Institución brindar una mayor seguridad jurídica en los documentos que se certifican y por ende en el servicio notarial.

Que es necesario adoptar criterios y procedimientos uniformes en todas las certificaciones de firmas de todos los formularios utilizados en los trámites del registro Nacional del Automotor.

Que es facultad privativa del Colegio de Escribanos por intermedio de su Consejo Directivo dictar Resoluciones de carácter general tendientes a unificar formas y procedimientos notariales en vista de su perfeccionamiento técnico y a la mayor eficacia de su servicio (art. 120 inc. 5 y art. 50 " in fine" de la Ley 4884/96);

EL CONSEJO DIRECTIVO DEL COLEGIO DE ESCRIBANOS DE JUJUY

RESUELVE:

ARTICULO 1°: Las certificaciones de firmas de documentos relacionados con los trámites que incumben al Registro Nacional

del Automotor, se realizarán acorde a la DISPOSICION D. N. N° 735 anteriormente mencionada, o sea se exigirá cuanto menos la certificación en el original de la Solicitud Tipo .

ARTICULO 2°: Cuando el requirente le solicite al escribano actuante, realizar la certificación en más de un formularios lo hará de acuerdo a la RESOLUCION N° 1/98, o sea la utilización de una foja de actuación notarial para certificación de firmas por cada ejemplo del documento certificado.

ARTICULO 3°: Comuníquese al Notariado en general, al Asesor contable, Sector Tesorería del Colegio, al Registro Nacional del Automotor y demás entidades vinculadas con la materia.-

ARTICULO 4°: Cumplido que sea archívese.

REPORTAJES

TEMAS QUE INTERESAN AL EJERCICIO DE NUESTRA PROFESION

• DIRECCION GENERAL DE RENTAS

Información avalada y refrendada por el DIRECTOR: C.P.N. HERMENEGILDO ROMERO y la SUB-DIRECTORA: C.P.N. MARIA MERCEDES ESPINOSA.

- MORATORIA.
- LIBRE DEUDA.
- BIEN DE FAMILIA.
- IMPUESTO DE SELLOS.

Personal competente de la Repartición ha respondido a los siguientes interrogantes:

I-MORATORIA.

¿Cuál es el régimen legal que regula la moratoria impositiva provincial?

-El Decreto N° 554-E-2000 y la Resolución 922/00 referente al Régimen de Ordenamiento Fiscal establece: que el mismo será obligatorio para todos los contribuyentes y responsables de los tributos cuya administración, percepción y fiscalización se encuentran a cargo de la Dirección Provincial de Rentas.

El que entró en vigencia a partir del 1ro. de marzo del presente año, y que luego de sucesivas prórrogas finalizó el 30 de junio próximo pasado. A través de la Resolución N 942 se permite, en casos excepcionales, a aquellas personas que hubieren cumplido con los requisitos formales a esa fecha, realizar el pago en concepto de anticipo del diez por ciento (10%) de la deuda hasta el 31 de julio.

A- De los gravámenes y conceptos que incluye, en general::

- 1) Impuesto Inmobiliario,
- 2) Impuesto de Sellos,
- 3) Impuesto sobre los Ingresos Brutos,
- 4) Tasas Retributivas de Servicios,

5) Impuesto de Emergencia a los Automotores,

6) Cobro de Tierras Fiscales;

en particular:

7) regímenes especiales de pago o planes de facilidades de pago anteriores caducas o no,

8) deudas que se encuentran en proceso concursal,

9) retenciones o percepciones omitidas y las practicadas y no ingresadas,

10) deudas que se encuentran en proceso de determinación o discusión administrativa,

11) deudas que se encuentran en proceso de ejecución judicial por vía de apremio.

B- De los gravámenes y conceptos que excluye :

1) deudas por impuestos, actualizaciones, intereses y sanciones pertenecientes a contribuyentes y/o responsables procesados por EVASION FISCAL o cualquier otro delito que tenga conexión con el incumplimiento de sus tributos,

2) deudas pertenecientes a contribuyentes y/o responsables procesados por delitos dolosos contra la Administración, o causas penales en los que se hubiere ordenado el procesamiento de funcionarios o ex -funcionarios estatales,

3) actualizaciones, intereses, sanciones correspondientes a la deuda perteneciente a los supuestos mencionados en 1) y 2),

4) deudas perteneciente a contribuyentes y/o responsables que a la fecha que se establezca para el acogimiento hayan sido declaradas en estado de quiebra.

C-De los beneficios:

a) suspensión de procedimiento de determinación de oficio, sumarios por infracción a los deberes formales, por omisión y por defraudación correspondiente a deudas regularizadas con este régimen,

b) suspensión de acciones judiciales por deudas incluidas en el mismo.

c) Condonación total de intereses y multas.

d) Reducción de honorarios judiciales que se regulen en causas en las que se persiga el cobro por vía de apremio de tributos.

D- De los requisitos y formalidades:

1) Contribuyentes en general:

a) Tener abonado los anticipos vencidos entre el 1 / 1 / 2000 y la fecha del efectivo acogimiento

b) Dar cumplimiento al régimen de identificación y codificación tributaria a través del Formulario 301, dando cuenta del acuse de recepción por medio del Formulario 302.

c) Presentar según corresponda los formularios :

F303 determinación de la deuda del impuesto sobre ingresos brutos

F 304 determinación de la deuda del impuesto inmobiliario.

F305 determinación del impuesto de sellos y tasas.

F 306 hojas de trabajo, planes de pago emitido por el sistema de cálculo de caducidades

F 308 resumen de planes de pagos incorporados, títulos ejecutivos y contribuyentes concursados

F 309 integración y determinación del régimen

F 310 liquidación de pago

F 311 boleta de depósito

d) presentar declaraciones juradas anuales por el impuesto sobre ingresos brutos períodos 96/97/98/99. En caso de haber sido presentada con anterioridad, acompañar copias de las mismas con acuse de recepción

e) individualizar en forma expresa en el F 303 rubro 2 todos los conceptos sobre lo que solicita condonación

f) adjuntar el F 306 de reliquidación de planes de pago emitido por el sistema de cálculo de caducidades

g) individualizar en el F 308 el resumen en particular sobre: Planes de Pago, Títulos Ejecutivos y Concursos

2. Agentes de Percepción y Retención:

a) idem al punto 1 de a al g.

b) Suscribir acogimientos independientes cuando además revista el carácter de contribuyente directo de cualquiera de los tributos que admite la D.P.R. y desee ingresar al ROF por ambas deudas, tanto para el cumplimiento de las obligaciones formales como para el pago.

Las obligaciones fiscales podrán abonarse:

-de CONTADO: abonando el total de la deuda,

-con FACILIDADES DE PAGO:

ingresando en concepto de anticipo el diez por ciento (10%) de la deuda a regularizar,

suscribiendo por el saldo, un plan de pago de hasta en sesenta (60) cuotas para contribuyentes en general, y hasta en doce (12) cuotas para agentes de retención y percepción.

Las cuotas serán mensuales, iguales y consecutivas:

-para el Imp. Inmobiliario: la cuota no podrá ser menor a \$30,

-para el Imp. De Emergencia Automotor e Ing. Brutos (pequeños contribuyentes): la cuota no podrá ser menor a \$50,

-para el Imp. Sobre Ing. Brutos (grandes contribuyentes, SITI, Convenio Multilateral): la cuota no podrá ser menor a \$100.

Los pagos pueden efectuarse mediante dinero efectivo, con tarjetas de crédito (VISA, CREDENCIAL, ARGENCARD, MASTERCARD) o DEBITO AUTOMATICO (a través de CAJA DE AHORRO O CUENTA CORRIENTE del titular y/o responsable de la deuda, únicamente cuando opera por medio de Banco Jujuy).

3. Contribuyentes concursados: además de los requisitos en general, deben acompañar:

a- autorización del juez de la causa,

b-autorización de Fiscalía de Estado,

c-denunciar la totalidad de la deuda verificada (quirografaria, privilegiada),

d-Testimonio de sentencia firme y consentida de verificación de créditos a favor de la D.P.R., expedida por la actuaria del Juzgado,

e-suscribir el F308 y F 312 de allanamiento incondicional y en su caso desestimiento y renuncia a toda acción y derecho, incluso el de repetición.

4.Contribuyentes con apremio fiscal: además de los requisitos en general, deben:

a-acreditar la manifestación en sede judicial del allanamiento, desestimiento, renuncia a toda acción o derecho incluso repetición, compensación y prescripción por los períodos, cuotas en ejecución,

b-incorporar al régimen todos los períodos incluidos en el Apremio Fiscal,

c-suscribir F 308 y F 312 de allanamiento incondicional y en su caso desestimiento y renuncia a toda acción y derecho, incluso el de repetición,

d-solicitar el acogimiento únicamente en la D.P.R. Casa Central.

Si existen medidas cautelares en el juicio de Ejecución Fiscal, se mantendrán hasta la cancelación del plan de pago solicitado.

E- De la caducidad:.

La caducidad del plan de facilidad de pago operará de pleno derecho y sin necesidad de que medie interpelación alguna ante: 1-la falta de pago total o parcial de dos cuotas consecutivas o alternadas a la fecha de vencimiento de la segunda de ellas, 2-mora en el pago de la última cuota del plan por más de treinta días corridos desde la fecha de vencimiento, 3- si en el curso del cumplimiento del plan de facilidad de pago se decretare la Quiebra del acreedor y/o responsable.

Producida la caducidad del plan, quedarán sin efecto, en su totalidad, los beneficios que surgen del presente régimen; dará lugar al inicio de las acciones judiciales tendientes al cobro del total adeudado.

II-CONSTANCIA DE PAGO O CERTIFICADO DE LIBRE DEUDA.

Pasando a otro tema y consultando con la Jefa del Sector , le preguntamos:

¿Puede resumirnos puntos de interés notarial relacionados con la Constancia de pago o Certificado de Libre Deuda del Impuesto Inmobiliario?

Nos comenta que en general y teniendo en cuenta la ley 4961 modificatoria del art. 110 de la ley 3202, la constitución o modificación de derechos reales sobre inmuebles y su inscripción en Registro Público estará condicionada a la obtención de Constancias de pagos o Certificaciones de Libre Deuda del Impuesto Inmobiliario, expedido por la D.P.R..

Y que como EXCEPCION no se requerirán las mismas y se podrá ordenar o autorizar el acto y su inscripción, cuando el adquirente o nuevo titular ASUMA la deuda que pudiere resultar por Impuesto Inmobiliario, por MANIFESTACION EXPRESA Y FORMAL INCLUIDA EN EL INSTRUMENTO DE QUE SE TRATE. La asunción de la deuda no libera al enajenante, deudor o anterior titular, quién será solidariamente responsable.

El Juez, Abogado o Escribano intervinientes, serán SOLIDARIAMENTE RESPONSABLES por deuda únicamente, SI ORDENAN O AUTORIZAN EL ACTO, SIN DAR CUMPLIMIENTO A LOS DEBERES IMPUESTOS.

En todos los casos, el adquirente por donación, causa de muerte u otro título gratuito, responderá por la deuda anterior.

En todos los casos se otorgarán únicamente originales.

III-BIEN DE FAMILIA.

-Interiorizándonos sobre el instituto del BIEN DE FAMILIA; entre los requisitos para afectar el inmueble como tal, se requiere:

a-acreditar la existencia y composición de la familia a que hace referencia, presentando la documentación correspondiente;

b-formular declaración jurada acerca de: 1) su convivencia con personas que componen el grupo familiar, 2) su compromiso de ajustarse fielmente a las disposiciones legales, 3) su manifestación de no estar acogido ya al beneficio, ni tener en trámite

otro pedido de inscripción al Instituto del Bien de Familia;

c-justificar, con la certificación o comprobantes respectivos, el PAGO AL DIA DEL IMPUESTO INMOBILIARIO.

Con respecto a esta última exigencia, se permite si hubiere alguna moratoria, estar al día con ésta, más la acreditación de estar al día con el pago del Impuesto Inmobiliario (DTR n°1/98 del Departamento Registro Inmobiliario de la Dirección General de Inmuebles)

-¿Cuáles son los beneficios impositivos que derivan de tener el inmueble bajo este régimen?

Entre los beneficios tributarios con que cuenta el mismo:

-están exentos de tasas retributivas de servicios: todos los trámites vinculados al Bien de Familia y relativos a su constitución, modificación o desafectaciones voluntarias,

-bonificación del Impuesto Inmobiliario: goza de una exención del 50% del Impuesto a abonar a partir de la fecha de la inscripción como Bien de Familia del inmueble afectado,

-está exento de tasa de justicia y eventualmente, del impuesto a la transmisión gratuito de bienes, cuando la misma se opera a favor de las personas instituidas como beneficiarias.

IV-IMPUESTO DE SELLOS.

La forma de satisfacer el Impuesto de Sellos en aquellos instrumentos en los que se verifique la existencia de hechos imponibles, antes de la Resolución 906, se realizaba de la siguiente forma: el contribuyente presentaba el instrumento en la Sección Sellos, en donde los empleados procedían a la determinación del Impuesto, con la intervención de un sello manual en donde se establecía el monto a pagar y la firma del mismo, luego abonaban por Caja donde se realizaba el timbrado mediante una máquina mecánica.

Con la Resolución 906, y con el objeto de optimizar las tareas, a efectos de tener un mayor control, se incorpora la INFORMATIZACION DEL SISTEMA y se reemplazan las máquinas timbradoras por la utilización de sellos manuales con banda de seguridad. Este sistema si bien permite tener mayor control para la D.P.R., presenta el inconveniente para el contribuyente DE REALIZAR UNA TRIPLE FILA. Es por ello que para salvar esto, se está poniendo en práctica, en un periodo de prueba hasta su implementación definitiva, TIMBRADORAS ELECTRÓNICAS de USO

EXCLUSIVO DEL CAJERO, con lo cual los interesados harían una fila para la determinación de la deuda y otra directamente en CAJA HABILITADA únicamente para Sellos, donde abonan y sellan el documento respectivo.-

SECRETARIA DE ECONOMIA



DOCTRINA Y OPINIONES

EL CONTRATO DE MAQUILA (¹) Y EL CONTRATO ASOCIATIVO DE EXPLOTACION TAMBERA (²)

(DOS NUEVAS LEYES PARA TENER EN CUENTA).

Dra. CRISTINA N. ARMELLA (³)

Buenos Aires

I.- INTRODUCCION.

Los temas jurídicos que resultan de la explotación agropecuaria de nuestro país no alcanzan un interés masivo en los operadores del derecho argentinos.

Son pocos los «agraristas» (designación que reciben los profesores de derecho que se dedican a esta problemática), como así también son infrecuentes los fallos que demuestran cual es el margen de conflicto que puede llegar a dirimirse jurisdiccionalmente.

Sin embargo, la República Argentina cuenta con un territorio extenso y con grandes regiones con posibilidades de implementar las producciones más variadas lo que debería despertar mayor curiosidad.

Además su desarrollo significará empleo de mano de obra local, el acrecentamiento de los ingresos y un incentivo para mejorar las condiciones económicas individuales que siempre se reflejarán en la comunidad toda.

La primera Ley de contratos agrarios modernos es la número 13.246 de arrendamientos rurales y aparcerías, con un articulado mucho más extenso del que resulta hoy vigente luego de las dos profundas modificaciones que se generaron por medio de la ley 21.452 (⁴) del año 1976 y de la ley 22.298 (⁵) del año 1980.

De la forma contractual exigida (escrita ante juez de paz, escribano u otros funcionarios - art. 40 originario -) y la obligatoriedad de su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble del lugar de ubicación del bien objeto del contrato (art. 40 recién citado), se pasó al contrato escrito, sin determinación de la calidad del instrumento a utilizarse, convirtiéndose la inscripción registral en tal solo voluntaria.

Esto significó que desde 1.954 a 1.980, el notariado del país mantuvo una incumbencia estrictamente vinculada al desarrollo de una de las riquezas de nuestro país. Y so pretexto de que tanto el requisito de la forma como el de la inscripción

registral de estos contratos no era habitualmente cumplido por los sujetos negociales, durante la vigencia de los gobiernos de facto se modificó el rumbo legal.

No obstante estoy absolutamente convencida de que el notariado argentino, por la misma intermediación de que goza por encontrarse distribuido en todas y cada una de nuestras provincias no ha perdido la oportunidad de conocer, difundir, intervenir e implementar temas jurídicos vinculados a la producción agropecuaria, pudiendo hacer docencia a través de su asesoramiento, consolidándose cada vez más su presencia en la comunidad y desplazando el conflicto en el cumplimiento e interpretación de estos contratos.

Durante el segundo semestre del año pasado (1.999) dos leyes reactualizaron esta temática a la que el notariado no debe permanecer ajeno. Es por ello que en el presente aporte, luego de efectuar una breve apreciación crítica, meramente introductiva, ofrezco un proyecto de cada uno de estos contratos con los textos correspondientes de las leyes respectivas y sus fundamentos.

II.- EL CONTRATO DE MAQUILA.

Maquila significa porción de grano, aceite o harina que corresponde al molinero por la molienda o medida con la que se maquila. El verbo es maquilar: cobrar la maquila y el sustantivo maquilero connota al encargado de maquilar. (6)

La mismas expresiones nos aproximan a la materia que nos ocupa que ya existía en el medioevo, enmarcadas en una industrialización incipiente que comenzaba con la relación que mantenían los pequeños productores agrarios de granos u olivos con quienes se encargaban de su transformación en harina o aceite «contra cuya prestación el propietario de la materia prima abonaba un por ciento del producto final» (7)

En nuestro país, contemporáneamente, la maquila ha existido con independencia de su regulación legal, como contrato atípico, perfectamente lícito, que respondió especialmente a ciertas realidades regionales y ligado a algunos tipos de cultivos como la caña de azúcar y la producción frutícula (especialmente vides).

El contrato de maquila aparece en la legislación nacional como medio alternativo de la comercialización de la caña de azúcar, a través del Decreto 1079/85 del Poder Ejecutivo Nacional («Azúcar - Régimen de comercialización de la producción por depósito y maquila de caña para la zafra 1985 y siguientes) reglamentario de la Ley 19.597 del año 1972 (de «Azúcar -

Regulación y fiscalización de la producción, industrialización y comercialización de materias primas sacarígenas, azúcar y subproductos (8).)

A partir de que esta ley previó la comercialización de la caña de azúcar por el contrato de compraventa y el decreto reglamentario, trece años después, introdujo la maquila con aquel fin, el régimen fue tachado de inconstitucional (9). El argumento más fundante de aquella doctrina fue que el decreto excedía el marco establecido por la propia ley.

Posteriormente, el Decreto Desregulatorio de la Economía Nacional 2284/91, concluyó con este régimen. (10)

La vigencia de la Ley 25.113, desde Julio de 1.999, convirtió al contrato de maquila en un contrato nominado, típico, bilateral, oneroso, consensual, conmutativo y registrable, que posee calidades suficientes para convertirse rápidamente en una herramienta jurídica eficaz para canalizar no solo supuestos de transformación de materia prima de origen agropecuario sino también para su procesamiento.

De su breve articulado (11) (tan solo diez artículos) podemos deducir que la ley predica lo siguiente:

1.- Define descriptivamente el contrato (art. 1°).

2.- Reconoce la calidad de propietario de la materia prima y de la porción del producto final, del productor agropecuario (art. 1°).

3.- Reconoce la calidad de depositario de los productos finales de propiedad del productor agropecuario, del procesador o industrializador (art. 1°).

4.- Ordena que el contrato de maquila no es actividad o hecho económico imponible. La desgravación tributaria es uno de los medios más idóneos para que una figura jurídica se difunda. En esta oportunidad los legisladores así lo entendieron y lo plasmaron en el texto legal (art. 1°):

5.- Enumera los requisitos esenciales del contrato (art. 2°) lo que permite encausar las cláusulas negociales. No establece la forma contractual. No obstante, la limitación probatoria de los contratos instituida en el régimen de fondo (art. 1193 del C.C.), como así mismo la obligatoriedad de su inscripción (art. 7°) imponen la forma escrita como ab-probationem, ya sea por medio de instrumento privado o particular o por instrumento público.

6.- Sanciona con la invalidez parcial aquellas cláusulas contractuales que limiten la libre comercialización de la porción de los productos finales por parte de su propietario el productor agropecuario (art. 4°).

7.- Otorga al productor agropecuario el derecho de control del proceso de industrialización (art. 4°).

8.- Introduce una norma procesal (técnica legislativa avalada por la doctrina de la Corte Suprema de Justicia de la Nación) eligiendo la vía jurisdiccional del juicio sumarísimo o por el trámite abreviado equivalente de acuerdo a las legislaciones locales, para entender en cualquier tipo de controversia que pudiera surgir de la interpretación y cumplimiento de este tipo de contrato. Prioriza, además la prueba pericial y permite a las partes designar «consultores técnicos» a tal fin (art. 5°).

9.- Determina el alcance de este tipo de contratación extendiéndola a los casos de procesamiento y no solo de industrialización y/o transformación (art. 6°).

10.- Manda inscribir estos contratos agroindustriales «en los registros públicos que se crearen en la jurisdicción de cada provincia», requisito que avalará el juego de la oponibilidad, especialmente cuando los efectos contractuales se vean comprometidos por un estado falencial (art. 7°).

11.- Introduce un agregado al art. 138 de la ley 24.522, de acuerdo a lo que consignamos en el punto anterior.

12.- Determina la aplicación supletoria de este nuevo régimen legal a los contratos de elaboración de vinos normados por la ley 18.600 (art. 9°).

Esta somera visión nos permite convencernos acerca de las ventajas que acarreará este tipo de negocio jurídico que podrá rápidamente lograr la teleología legal dispuesta cual es unir intereses contrapuestos ya que existirá una relación directa y carente de intermediaciones costosas, entre el productor agropecuario y el industrializador, y además éste último podrá obtener materia prima sin necesidad de adelantar fondos para ello.

La desgravación impositiva, su registración, la protección frente al estado falencial del industrializador y la intervención judicial encausada en los trámites más breves de la legislación formal local, coadyuvarán a que los protagonistas de los sectores interesados en el desarrollo las distintas economías regionales puedan consolidar sus derechos y deberes por esta vía.

III.- PROYECTO DE CONTRATO DE MAQUILA. (12)

Entre el «COMPLEJO AGROINDUSTRIAL SAN JOSE S.A.» con domicilio en ... representada en este acto por el Señor (datos completos) en la condición de administrador y apoderado de aquella y que justifica su representación con escritura ..., pasada al folio..., de fecha, autorizada por el Notario ..., Titular del Registro ..., en adelante «EL INDUSTRIAL» por una parte y por la otra, la «COOPERATIVA DE PRODUCTORES AGRARIOS DE TUCUMAN LTDA (COOPRATUC)», con domicilio en ..., Ciudad de San Miguel de Tucumán, Provincia de Tucumán, representada en este acto por los Señores ... (datos personales) en sus respectivas calidades de Presidente, Secretario y Tesorero, (13) convienen en celebrar el presente contrato de MAQUILA DE CAÑA DE AZUCAR, sujeto a la Ley 25.113.-, y las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERO: Como consecuencia del contrato de arriendo rural celebrado entre «COOPRATUC» y «Fincas Cañeras S.A.» sobre un inmueble sito en el Departamento Monteros de esta Provincia se acuerda orientar el resultante de la producción de caña de azúcar o su equivalente por parte de «COOPRATUC» al «Ingenio San Juan» de propiedad del «Complejo Agroindustrial San Juan S.A.» en los términos que se convienen a continuación.

SEGUNDO: «EL PRODUCTOR» se compromete a entregar a «EL INDUSTRIAL» en cada una de las zafra de los años 2000 al 2004 inclusive, una cantidad de aproximadamente dos mil seiscientas cincuenta toneladas de caña de azúcar (14).

TERCERO: La caña de azúcar deberá ser entregada por «EL PRODUCTOR» en canchón del Ingenio San Juan durante el tiempo de realización de cada zafra y tratando de acordar las oportunidades más adecuadas según los planes de cosechas y necesidades de molienda de «EL INDUSTRIAL» (15).

CUARTO: La participación cañera de los azúcares que se produzcan que le corresponderá a «COOPRATUC» se liquidará conforme el siguiente procedimiento por cada tonelada de caña entregada: son de propiedad de «COOPRATUC» los azúcares resultantes del siguiente porcentaje según el rendimiento que se obtenga de la caña de azúcar entregada: Rta. 9 el 52,5%, Rto 9,5 el 53,25%, Rto 10 el 54,75%, Rto.11 el 56,25%. Rto 11,5% el 57%. Rto 12 el 57,75% y así sucesivamente a razón de un incremento del porcentual del 0,75% por cada medio punto de mayor rendimiento. Al valor de rendimientos intermedios se aplicará el porcentaje proporcional. El rendimiento resultante surgirá de la fórmula: (Rto. Fábrica = Winter x pol% caña X factor K). En dicha fórmula los factores a aplicarse serán Winter = (1,4 - 40 pureza), Pureza = a Pols/Brix, Pol % caña = Pol % jugo de primer

presión x 0,81 y factor k será fijo de 0,84%. El productor agropecuario tiene el derecho de controlar por si o por medio de terceros todo el proceso de industrialización, pudiendo a tal fin acceder al ingenio durante los horarios diarios de actividad ⁽¹⁶⁾.

QUINTO: Asimismo sobre los azúcares de propiedad de «COOPRATUC» así determinados, resultantes de la maquila, el Ingenio reconocerá, en concepto de flete, la cantidad de siete kilogramos de azúcar por tonelada de caña que se agrega independientemente al resultado de la participación cañera. La materia prima será entregada en canchón ingenio.

SEXTO: Para el supuesto que existan en el mercado de la caña variaciones que incrementen la participación cañera por sobre el volumen de azúcar de maquila resultante de propiedad del productor agrícola, se acuerda que la relación convenida será mejorada en función de las mejores condiciones del mercado que acuerde el Ingenio San Juan con su cañeros proveedores.

SEPTIMO: La mora se producirá de pleno derecho. En caso de mora imputable a «EL INDUSTRIAL» y previa intimación de cumplimiento por el plazo de cinco días «EL PRODUCTOR» podrá reclamar su cumplimiento o resolver el presente contrato. En caso de mora de «EL PRODUCTOR», «EL INDUSTRIAL» tendrá derecho a solicitar el cumplimiento del contrato, con más los daños y perjuicios.

OCTAVO: La propiedad de los azúcares resultantes de la maquila más flete es de «COOPRATUC» desde el momento mismo de la entrega de la materia prima, asumiendo «EL INDUSTRIAL» la condición de depositario. «EL PRODUCTOR» podrá retirar del ingenio, donde se mantendrán depositados los productos elaborados que le corresponden ⁽¹⁷⁾, en forma diaria su participación en azúcares, más flete, la que será común tipo A, en bolsas de papel de cuatro pliegues de cincuenta kilogramos cada una ⁽¹⁸⁾. En caso de que el retiro de los azúcares no fuere posible por causa imputable a «EL INDUSTRIAL», «EL PRODUCTOR» podrá suspender sus entregas de caña y previa intimación de entrega de los azúcares por el plazo de cuarenta y ocho horas, exigir su cumplimiento o resolver el contrato.

NOVENO: El sellado del presente contrato será oblado por las partes asumiendo cada una de ellas el cincuenta por ciento del mismo.

DECIMO: Para todos los efectos legales las partes se someten a los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de San Miguel de Tucumán y constituyen domicilios especiales «EL INDUSTRIAL» en ... y «EL PRODUCTOR» en ..., donde serán válidas la totalidad de las notificaciones judiciales y/o extrajudiciales que se realicen.

Las partes suscriben dos ejemplares de un solo tenor y a un mismo efecto en San Miguel de Tucumán, Provincia de Tucumán, a diecinueve de mayo del año dos mil ⁽¹⁹⁾.

IV.- LEY 25.113.

Ley 25.113. ⁽²⁰⁾

Contrato de maquila o de depósito de maquila. Definición, contenido, caracteres y procedimiento. Modificación del art. 138 de la ley 24.522. ⁽²¹⁾

Sanción: 23 de Junio de 1999.

Promulgación: 8 de Julio de 1999.

Publicación: B.O. 21 de Julio de 1999.

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina reunidos en Congreso, etc. sancionan con fuerza de ley: ⁽²²⁾

ARTICULO 1° - Habrá contrato de maquila o de depósito de maquila cuando el productor agropecuario se obligue a suministrar al procesador o industrial materia prima con el derecho de participar, en las proporciones que convengan, sobre el o los productos resultantes, los que deberán ser de idénticas calidades a los que el industrial o procesador retengan para sí.

El productor agropecuario mantiene en todos el proceso de transformación la propiedad sobre la materia prima y luego sobre la porción de producto final que le corresponde.

El procesador o industrial asume la condición de depositario de los productos finales de propiedad del productor agropecuario debiéndoselos identificar adecuadamente; estos productos estarán a disposición de sus titulares.

En ningún caso esta relación constituirá actividad o hecho económico imponible.

ARTICULO 2° - El contrato del artículo anterior además de los elementos expresados en el mismo deberá contener con carácter de esencial los siguientes:

- a) Nombre y domicilios de las partes;
- b) Cantidad de materia prima contratada;
- c) Lugar de procesamiento;

d) Lugar en que se depositarán los productos elaborados que correspondan al productor agropecuario;

e) Facultades de control establecidas a favor del productor agropecuario;

f) Fecha y lugar de entrega del producto elaborado;

g) Lugar de celebración y firma de las partes.

ARTICULO 3° - Serán nulas las cláusulas incluidas en el contrato que impongan al productor agropecuario la obligación de vender parte o la totalidad de los productos finales de su propiedad al industrial elaborador o que traben la libre comercialización del mismo por cuenta exclusiva del propietario.

ARTICULO 4° - Los contratos establecerán sistemas o procedimientos de control del procesamiento del producto, que podrá ejercer el productor agropecuario contratante, que le permitan verificar las calidades y cantidades de lo pactado y lo entregado al finalizar el contrato, y asimismo las condiciones de procesamiento y rendimiento de la materia prima conforme pautas objetivas de manufacturación durante su realización.

ARTICULO 5° - Las acciones derivadas de la presente ley tramitarán por juicio sumarísimo, o por el trámite abreviado equivalente. La prueba pericial, en caso de no haberse ofrecido por las partes, podrá disponerse de oficio por el juez interviniente. Las partes quedan facultadas para designar consultores técnicos que las representen en la producción de la prueba pericial.

ARTICULO 6° - Las disposiciones de la presente ley serán de aplicación también a todos los contratos que tengan por objeto la provisión de materia prima de naturaleza agropecuaria para su procesamiento, industrialización y/o transformación.

ARTICULO 7° - Los contratos agroindustriales referidos en la presente ley deberán inscribirse a pedido de parte en los registros públicos que se crearen en la jurisdicción de cada provincia. Las provincias establecerán las disposiciones necesarias para los procedimientos y aseguramiento según la naturaleza u objeto de cada actividad asignándoseles las condiciones de autoridad de aplicación local.

Se registrarán ante la misma autoridad todas las medidas cautelares que afecten los productos de propiedad de los productores agropecuarios elaborados con motivo de los contratos mencionados en el artículo 1° de la presente ley.

ARTICULO 8° - Agrégase al primer párrafo del artículo 138 de la Ley 24.522:

«Se incluyen en esta norma los bienes obtenidos de la transformación de productos elaborados por los sistemas denominados «a maquila», cuando la contratación conste en registros públicos». (23)

ARTICULO 9° - Los contratos de elaboración de vinos previstos en la ley 18.600 se regirán por sus normas y supletoriamente por la presente.

ARTICULO 10°. Comuníquese la Poder Ejecutivo.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONGRESO ARGENTINO, EN BUENOS AIRES, A LOS VEINTIOCHO DIAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE.

DECRETO 734/99.

Buenos Aires, 8 de Julio de 1999.

POR TANTO:

Téngase por Ley de la Nación N° 25.113, cúmplase, comuníquese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese. MENEM - Jorge Alberto Rodriguez - Granillo Ocampo.

V.- EL CONTRATO ASOCIATIVO DE EXPLOTACION TAMBERA.

La ley 25.619 derogó el decreto 3750/46 conocido como el «Estatuto del Tambero Mediero».

La aplicación durante más de cincuenta años de aquella normativa generó que la calificación de la naturaleza jurídica de la vinculación resultante entre el propietario y el tambero mediero fluctuara, en la doctrina y la jurisprudencia, aun de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, entre considerarla un contrato asociativo o enmarcarla en los términos del contrato laboral. (24)

La iniciativa de la Diputada Marta E. Cardoso y Humberto A. Volando, que reeditó un proyecto anterior del Diputado Néstor Alcalá (el cual obtuvo media sanción de la Cámara de Diputados de la Nación), hace posible hoy contar con un cuerpo legal que desplaza toda controversia interpretativa al respecto, considerando al contrato celebrado por tales sujetos de derecho como enteramente asociativo.

Su artículo 2° es claro cuando establece la naturaleza agraria del contrato, generadora de una relación participativa, a la cual se le pueden aplicar supletoriamente las normas del Código Civil.

Designa a los sujetos del contrato como «empresario - titular» y «tambero - asociado». El inmueble donde se desarrolla la explotación debe ser rural (característica esencial de todo contrato agrario). Por su parte el contenido de esa explotación no se limita a la producción de leche fluida sino que engloba a la cría o recria de hembras con destino a reposición o venta, y como actividad anexa convencionalmente puede incluirse la venta de crías machos y de los despojo de animales muertos.

Los lineamientos generales de la nueva normativa son:

1.- El empresario - titular puede ser una persona física o jurídica con calidad de propietario, poseedor y tenedor por cualquier título legítimo. Así un usufructuario o un fiduciario pueden celebrar este contrato válida y eficazmente.

2.- El tambero - asociado debe ser una persona física que desarrolle la tarea en forma personal e indelegable. Puede tener personal a su cargo.

3.- La explotación tambera puede desplegarse con ganado mayor o menor, lo que hace aplicable esta ley a contratos vinculados a la producción de leche de cabra, por ejemplo.

4.- No hay plazo contractual máximo. En caso de no determinarse ninguno, durará por dos años a partir de la primera venta que se efectue con la intervención de ese tambero - asociado.

5.- Los sujetos negociales son sujetos agrarios autónomos y cada uno de ellos son responsables de las obligaciones laborales, previsionales, fiscales y de seguridad social que tienen a su exclusivo cargo.

6.- Se determinan las obligaciones de cada uno de ellos y las conjuntas, revistiendo el carácter de obligaciones solidarias solamente aquellas que surgen del incumplimiento de las normas sobre sanidad animal.

7.- Se dispone con carácter de norma de orden público e irrenunciable la obligación del empresario - titular de conferirle vivienda al tambero - asociado, circunstancia que reconoce como contrapartida el lanzamiento judicial ante la rescisión contractual o el cumplimiento del plazo, en plazos que van de los quince a los diez días.

8.- Se mantiene la calidad de contrato intuitu personae con

respecto al tambero - asociado, ya que su muerte o incapacidad, salvo estipulación en contrario, genera resolución contractual.

9.- La retribución del tambero - asociado queda sujeta a la absoluta autonomía de la voluntad de las partes.

10.- El contrato deberá ser homologado a solicitud de cualquiera de las partes contratantes por el tribunal civil que tenga competencia en el domicilio de celebración del mismo, en tanto que en caso de controversia entenderá el fuero civil con competencia en el lugar de cumplimiento de las obligaciones emergentes del contrato.

Esta apretada síntesis evidencia que se ha legislado un nuevo contrato agrario, el contrato asociativo de explotación tampera, que si bien es asociativo y participativo, busca plasmar el principio de que se trata de dos explotaciones independientes, cada uno de ellas con su propio titular que a la vez son recíprocamente sujetos autónomos.

Esta etapa postmodernista, de globalización y avance de la tecnología muestra una realidad distinta en todos los rubros de la producción nacional. Para el caso concreto, la industria lechera, cuenta ahora con un marco legal armonizado con la realidad socio - económica, que atiende, sin desprotegerlo, tanto a la persona física que como sus ancestros en forma individual y sacrificadamente realiza una actividad diaria con intermediación personal, como aquellos otros que la enmarcan en parámetros empresariales.

VI.- PROYECTO DE CONTRATO ASOCIATIVO DE EXPLOTACION TAMBERA. (25)

Entre el Señor Hidalgo PEREZ, argentino naturalizado, nacido el 9 de Junio de 1.921, casado en segundas nupcias con María Soledad López, titular del Documento Nacional de Identidad número 4.888.999.- y domiciliado en Quintana 480, Piso 10°, de la Ciudad de Buenos Aires, en su caracter de Presidente de la sociedad que gira en plaza bajo la denominación de «La Buena Leche Sociedad Anónima», con domicilio legal en Avenida Callao 333, Piso 6°, oficina 66, de la Ciudad de Buenos Aires, como lo justificará, en adelante llamada «LA EMPRESARIA - TITULAR», por una parte y por la otra el Señor Dionisio GOMEZ, argentino, nacido el 12 de Diciembre de 1.947, viudo de sus primeras nupcias de Clara Martínez, titular de la Libreta de Enrolamiento número 7.111.222.- y domiciliado en Martín Rodríguez 22, de la Ciudad de Luján, Partido del mismo nombre, Provincia de Buenos Aires, en adelante llamado «EL TAMBERO -ASOCIADO», convienen en

celebrar este contrato asociativo de explotación tambera, sujeto a las disposiciones de la Ley 25.169 y las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA: LA EMPRESARIA - TITULAR es dueña de un tambo instalado en un predio de su propiedad, sito en el paraje denominado ... del Partido de Luján, Provincia de Buenos Aires, que de acuerdo a los títulos antecedentes posee las siguientes medidas, linderos y superficie, a saber: (descripción de acuerdo a título), con Nomenclatura Catastral: Circunscripción: ..., Sección: ..., Parcela: ... y Número de Partida Inmobiliaria: ... Todo ello de acuerdo al título de propiedad pasado por escritura 1020, al folio 3080, de fecha 24 de Diciembre de 1.998, ante el Escribano Rubén Vazquez, Adscripto al Registro 999 de la Ciudad de Buenos Aires. El tambo se encuentra funcionando, totalmente automatizado y en perfecto estado de uso y conservación y se compone de las siguientes instalaciones a saber: (descripción de equipos, maquinarias, tecnología, enseres, útiles, galpones, piezas de almacenamiento, rodados y todo aquello que se destina a la explotación del tambo y que hace posible su desarrollo funcional). VARIANTE: El tambo se encuentra funcionando, totalmente automatizado y en perfecto estado de uso y conservación y se compone de las instalaciones que obran en el inventario que se agrega en el Anexo I y que es parte integrante de este contrato, dándose aquí por reproducido. A la fecha existen doscientas cabezas de ganado destinadas a la producción de leche en esta fracción de campo que se componen de ciento treinta de raza Holando Argentina y setenta de raza Heresford (descripción pormenorizada con registración de la marca de titularidad de la sociedad propietaria).

SEGUNDA: La EMPRESARIA - TITULAR permite la explotación del tambo y los animales por el TAMBERO - ASOCIADO, sin que éste último aporte elemento alguno destinado a esta actividad. (VARIANTE: LA EMPRESARIA - TITULAR permite la explotación del tambo y los animales por el TAMBERO - ASOCIADO y éste último, por su parte, aporta los siguientes elementos destinados a la misma actividad, a saber: equipos, maquinarias, tecnología, enseres, etc...).

TERCERA: LA EMPRESARIA - TITULAR le proporciona al TAMBERO - ASOCIADO las dos hectáreas contiguas a las instalaciones del tambo perfectamente delimitadas en su perímetro con alambrado olímpico, donde se encuentran edificadas dos viviendas amuebladas que se componen de las siguientes características (descripción) que el segundo destinará una a vivienda de él y su familia que conforma con sus dos hijos varones menores de edad (datos) y a la otra a vivienda de hasta cinco personas más que presten servicio en la explotación bajo su dependencia. El TAMBERO - ASOCIADO se obliga a no alterar el destino de los inmuebles en forma total o parcial, sea a título gratuito u oneroso, ni

cederlos, ni locar su uso a terceros.

CUARTA: El plazo del presente contrato se conviene en cinco años a contar desde el día de la fecha, venciendo indefectiblemente el día treinta y uno de mayo del año dos mil cinco, fecha en la que EL TAMBERO - ASOCIADO restituirá las instalaciones del tambo, las dos viviendas (libres de ocupantes, intrusos, inquilinos y/o subinquilinos) y el ganado (modificado ello por el tiempo transcurrido) bajo apercibimiento de las correspondientes acciones legales. Si la desocupación de las viviendas no se realizara dentro de los diez días del cumplimiento del término convenido, LA EMPRESARIA - TITULAR procederá a solicitar el lanzamiento judicial.

QUINTA: La muerte o la incapacidad sobreviniente del TAMBERO - ASOCIADO generará la resolución del presente contrato.

SEXTA: En caso de extinción del este contrato por la causa que sea, antes del cumplimiento del término del plazo pactado, la restitución debe efectuarse en idénticas condiciones a lo establecido en la cláusula CUARTA pero dentro de los quince días posteriores a la recepción de la notificación fehaciente de esa causal, bajo apercibimiento de que la EMPRESARIA - TITULAR proceda a incoar el lanzamiento judicial.

SEPTIMA: El TAMBERO - ASOCIADO percibirá el ... por ciento de la totalidad de la leche que produzca el tambo diariamente, destinada a su comercialización con la empresa XX, mientras esta comercialización se mantenga vigente de acuerdo a contratos concertados y además ... (cualquier otra participación que se convenga de acuerdo a las características de la industrialización o comercialización de las leche y sus componentes).

OCTAVA: Son obligaciones de LA EMPRESARIA - TITULAR:

a) Dirigir y administrar la explotación tambera, haciéndose expresamente responsable de las compraventas, créditos y movimientos de fondos que el giro genere; b) Abonar todas las obligaciones laborales, previsionales, fiscales y de la seguridad social que correspondan a los miembros de su grupo familiar y de sus dependientes; c) Asumir los riesgos por la falta de pago en tiempo y forma por parte del comprador de lo producido si no cuenta para ello con la conformidad del TAMBERO - ASOCIADO en la elección de la empresa adquirente.

NOVENA: Son obligaciones de EL TAMBERO - ASOCIADO:

a) Ocuparse de las tareas de la explotación del tambo; b) Mantener en buen estado de uso y conservación todas las instalaciones que se le han entregado y efectuar todas las reparaciones que sean necesarias para la normal explotación del tambo; c)

Observar las normas de higiene en las instalaciones del tambo, implementos de ordeño y animales; d) Aceptar las nuevas técnicas racionales de la explotación del tambo que se incorporen a la empresa; e) Asumir patrimonialmente las consecuencias jurídicas en caso de que contrate la participación de otras personas en la explotación del tambo las que deberán ser sus dependientes, respetando así la totalidad de las normas laborales y previsionales que encuadren esa vinculación jurídica como también las normas asegurativas de la ley 24.557.- y toda la carga fiscal y tributaria del caso, debiendo contar antes de la incorporación del personal, con la conformidad de la EMPRESARIA - TITULAR y f) Extremar la custodia de los semovientes destinados a la producción de leche y comunicar a LA EMPRESARIA - TITULAR cualquier situación que pueda obstaculizar el normal desarrollo de la actividad que realiza. DECIMA: Ambas partes de común acuerdo convienen: a) prestarse mutua y recíproca diligencia en la explotación tambera a efectos de lograr resultados más convenientes; b) abonar puntualmente la totalidad de las obligaciones a su cargo en el ámbito laboral, previsional, y fiscal que no asumen solidariamente ni entre ellos, ni frente a terceros, ya que a tales efectos se los considera como sujetos independientes y autónomos y c) asumir solidariamente el cumplimiento de las normas de sanidad animal.

DECIMA PRIMERA: Cualquiera de las partes podrá rescindir el presente contrato con o sin expresión de causa, debiendo comportarse en cada caso como aquí se establece: I.- En el primer supuesto cualquiera de ellas podrá ejercer su derecho frente al incumplimiento de las obligaciones asumidas por la otra o a la violación que efectuar su cocontratante de las disposiciones legales y reglamentarias que regulan este contrato asociativo de explotación tambera o lo que surge de este mismo contrato. Y II.- Cuando la rescisión fuese sin expresión de causa, la parte que la adopte deberá notificarla fehacientemente a la otra con treinta días de anticipación, plazo que deberá ser reemplazado por una compensación equivalente a la que la parte no culpable dejara de percibir si tal decisión se adopta luego de transcurridos seis meses de ejecución del contrato y faltase más de un año para el cumplimiento del término del plazo de vigencia convenido. Además le deberá otra compensación equivalente al quince por ciento por todo el período no cumplido del contrato calculado sobre el promedio mensual del último trimestre calendario anterior a la fecha de rescisión.

DECIMA SEGUNDA: Las partes se obligan a solicitar dentro de los treinta días de celebrado el presente, su homologación judicial en el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Mercedes.

DECIMA TERCERA: El Señor Hidalgo PEREZ justifica su representación con Estatuto Social de «LA BUENA LECHE SOCIEDAD ANO-

NIMA», pasado por escritura 330, al folio 920, de fecha 9 de Julio de 1.998, ante el Escribano Público Jacinto Marquez, Titular del Registro 2 del Partido de Luján, cuya primera copia se inscribió en la Inspección General de Justicia bajo el número ..., del Tomo ..., del Libro ... de Sociedades Anónimas, con fecha ..., del cual surge la designación de Presidente cuyo cargo se encuentra aun hoy vigente, celebrando este contrato enmarcado en su objeto social.

DECIMA CUARTA: Para cualquier controversia que pudiera surgir de la interpretación de este contrato las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales ordinarios de Mercedes, renunciando desde ya a todo otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles y fijando sus domicilios en ..., donde se tendrán por válidas la totalidad de las notificaciones judiciales y extrajudiciales que pudieran realizarse.

Las partes firman dos ejemplares de un solo tenor y a un mismo efecto, en del Partido de Luján, Provincia de Buenos Aires, a primero de junio del año dos mil.

VII.- LEY 25.169.

Ley 25.169. (26)

Contrato asociativo de explotación tampera.

Derogación del decreto 3750/46. (27)

Sanción: 15 de Setiembre de 1999.

Promulgación: 6 de Octubre de 1999. (Aplicación art. 80, de la Constitución Nacional).

Publicación: B. O. 12 de Octubre de 1999.

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina reunidos en Congreso, etc. sancionan con fuerza de ley:

Contrato asociativo de explotación tampera. (28)

Artículo 1° - La explotación del tambo se organizará, a partir de la vigencia de la presente ley, bajo el régimen contractual especial que se crea para tal fin, adoptando la denominación de contrato asociativo de explotación tampera.

Artículo 2° - Naturaleza jurídica. El contrato asociativo

de explotación tambera es de naturaleza agraria, que configura una particular relación participativa. A todo lo no previsto en esta ley le son de aplicación las normas del Código Civil. Las dudas que se planteen entre las partes se dirimirán ante el fuero civil.

Artículo 3° - Sujetos. Son sujetos del contrato asociativo:

a) Empresario - titular: es la persona física o jurídica, que en calidad de propietario, poseedor, arrendatario o tenedor por cualquier título legítimo, dispone del predio rural, instalaciones, bienes o hacienda que se afecten a la explotación tambera;

b) Tambero - asociado: es la persona física que ejecuta las tareas necesarias destinadas a la explotación del tambo, pudiendo para tal fin contribuir con equipos, maquinarias, tecnología, enseres de su propiedad y con o sin personal a su cargo. Dicha tarea es personal e indelegable.

Artículo 4° - Objeto: Será objeto exclusivo de la explotación, la producción de leche fluida, proveniente de un rodeo, cualquiera fuera la raza de ganado mayor o menor, su traslado, distribución y destino.

Dentro del objeto se incluye como actividad anexa la cría y recría de hembras con destino a reposición o venta.

Convencionalmente podrá incluirse como otra actividad anexa al producto de las ventas de las crías machos, reproductores que se reemplacen y los despojos de animales muertos.

Artículo 5° - Duración. Los contratos que se celebren entre sí, empresario - titular y tambero - asociado, serán por el término que de común acuerdo convengan. Cuando no se estipule plazo se considerará que el mismo fue fijado por el término de dos (2) años contados a partir de la primera venta obtenida por la intervención del tambero - asociado.

No se admitirá la tácita reconducción del contrato a su finalización.

Artículo 6° - Obligaciones del empresario - titular:

a) El empresario - titular tiene exclusivamente a su cargo la dirección y administración de la explotación tambera, pudiendo delegar parcialmente dichas funciones, pero no las relativas a la responsabilidad jurídica por las compraventas, créditos y movimientos de fondos;

b) El empresario - titular está obligado a proporcionar una vivienda, para uso exclusivo del tambero asociado y su familia;

c) El empresario - titular como sujeto agrario autónomo será responsable por las obligaciones emergentes de la legislación laboral, previsional, fiscal y de seguridad social por los miembros de su grupo familiar y sus dependientes;

d) El tambero - asociado deberá prestar conformidad en la elección de la empresa donde se efectue la venta de lo producido. Ante la falta de conformidad el empresario - titular asumirá el riesgo por la falta de pago en tiempo y forma de la empresa.

Artículo 7°. Obligaciones del tambero.- asociado:

a) El tambero - asociado tendrá a su cargo las tareas necesarias para la explotación;

b) Será responsable del ciudadano de todos los bienes que integren la explotación tambera;

c) El tambero - asociado deberá observar las normas de higiene en las instalaciones del tambo, implementos de ordeñe y animales;

d) Deberá asimismo aceptar las nuevas técnicas racionales de la explotación que se incorporen a la empresa;

e) El tambero asociado como sujeto agrario autónomo será responsable por las obligaciones emergentes de la legislación laboral, previsional, fiscal y de seguridad social por los miembros de su grupo familiar y sus dependientes;

f) El empresario - titular deberá prestar conformidad al tambero - asociado para la incorporación del personal que estará afectado a la explotación.

Artículo 8° - Obligaciones comunes:

a) Ambas partes están obligadas a prestar diligencia en el desarrollo de la explotación aportando las iniciativas técnicas y prácticas que coadyuven a su mejor funcionamiento;

b) En los casos en que cualquiera de las partes contratara personal para afectarlo en la explotación tambera, que funciona con sujeción a la presente ley, está obligada, en forma individual al cumplimiento de las obligaciones laborales, previsionales y fiscales vigentes, sin que exista solidaridad entre las partes o arte terceros;

c) Ambas partes serán solidariamente responsables del cumplimiento de las normas sobre sanidad animal.

Artículo 9° - Cláusulas contractuales: Los contratos que se celebren de acuerdo al presente régimen, estarán sujetos a las normas que se establecen a continuación:

a) El empresario - titular está obligado a proporcionarle una vivienda en condiciones normales de habitabilidad y uso funcional adecuado a las condiciones ambientales y costumbres zonales. La vivienda proporcionada será ocupada exclusivamente por el tambero - asociado y su núcleo familiar u otras personas que presten servicios en la explotación, dependientes del tambero - asociado. El tambero - asociado no podrá alterar el destino del inmueble en forma parcial o total, gratuita u onerosa, ni cederlo ni locar su uso a terceros. La violación de esta norma será causal de rescisión de contrato;

b) Los derechos del tambero - asociado a los que se refiere el inciso anterior, cesan automáticamente al concluir el contrato o producirse su rescisión, con o sin causa. En ningún caso la desocupación de la vivienda, podrá extenderse por más de 15 días corridos desde la notificación de la rescisión, y no más de 10 días de vencido el plazo de vencimiento del contrato. Cumplidos los plazos señalados el empresario - titular podrá solicitar el lanzamiento judicial.

Estas normas son de orden público e irrenunciables.

Artículo 10 - Resolución del contrato asociativo de explotación tambera:

a) Salvo estipulación expresa en contrario, el contrato queda resuelto por la muerte o incapacidad sobreviniente del tambero - asociado;

b) Salvo estipulación expresa en contrario, la muerte de una persona física que es parte como empresario - titular o como integrante de una sociedad, que actúe como empresario - titular, dicha muerte no resuelve el contrato, continuando su vigencia con los causahabientes hasta su finalización.

Artículo 11 - Rescisión del contrato asociativo de explotación tambera:

a) Cualquiera de las partes puede pedir la rescisión del contrato cuando la otra parte no cumpliera con las obligaciones a su cargo, violase las disposiciones de esta ley, o de normas reglamentarias a las que estuviera sujeta la actividad, o lo pactado entre ellas, en cuyo caso se considerará rescindido por culpa de la parte incumplidora.

Serán causales para rescindir el presente contrato:

1. Daños intencionales o en los que medie culpa grave o negligencia reiterada en el ejercicio de las funciones que cada una de las partes desempeñe.

2. Incumplimiento de las obligaciones inherentes a la explotación tambera.

3. Mala conducta reiterada para con la otra parte o con terceros que perjudiquen el normal desarrollo de la empresa;

b) Cualquiera de las partes podrá rescindir el contrato sin expresión de causa, debiendo la parte que así lo disponga, dar aviso fehaciente a la otra con treinta días de anticipación. Dicho plazo deberá ser reemplazado por una compensación equivalente al monto, que la parte no culpable de la rescisión dejara de percibir en dicho mes, siempre que hubiesen transcurrido más de seis meses de ejecución del contrato y faltase más de un año para la finalización del mismo.

La parte que rescinda deberá abonar a la otra una compensación equivalente al 15% de lo que la contraparte deje de percibir en el período no cumplido del contrato. El porcentaje a compensar se calculará sobre el producido del tambo, tomándose como base el promedio mensual de los ingresos devengados en el trimestre calendario anterior a la fecha de rescisión del contrato.

En caso de rescisión del contrato por parte del empresario - titular, el tambero - asociado entregará de inmediato a éste la hacienda, y todos los elementos provistos para el desempeño de la explotación tambera. Deberá facilitar comodidades habitacionales para el tambero sustituto si así se lo solicitare, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 9° inciso b).

Artículo 12 - Retribución al tambero - asociado. El tambero - asociado percibirá la participación que le corresponda, de acuerdo al modo, forma y oportunidad que hayan convenio entre las partes.

Artículo 13 - Disposiciones en materia previsional, fiscal y laboral. A todos los efectos previsionales, fiscales y laborales, se considerará a los sujetos del contrato como titulares de explotaciones independientes. Tanto el empresario - titular como el tambero - asociado serán considerados exclusivamente como autónomos frente a la legislación previsional, laboral y fiscal a todos sus efectos.

Artículo 14 - El contrato asociativo de explotación tambera

deberá ser homologado, a petición de cualquiera de las partes, en el tribunal civil que tenga competencia en el domicilio del lugar de celebración del mismo.

Artículo 15 - La presente ley entrará en vigencia a partir del primer día del mes siguiente al de su publicación.

A partir de la vigencia de la presente ley queda derogado el decreto 3750/46 sin perjuicio de los derechos adquiridos hasta el presente.

Artículo 16 - A todos los efectos legales de la presente ley entenderá en forma exclusiva el fuero civil correspondiente al lugar de cumplimiento de las obligaciones emergentes del contrato de la presente ley.

Artículo 17 . Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dada en la Sala de sesiones del Congreso Argentino, en Buenos Aires, a los quince días el mes de septiembre del año mil novecientos noventa y nueve.

Registrada bajo el número 25.169.

VIII.- PALABRAS FINALES.

Le toca a los notariados provinciales hoy hacer suyas estas incumbencias que no llegan de la mano de la forma (escritura pública) sino del derecho de fondo (difusión, asesoramiento, redacción de contratos, registración, etc).

¹. - Ley 25.113.

². - Ley 25.619.

³. - Abogada. Escribana. Doctora en Notariado. Miembro de Número de la Academia Nacional del Notariado. Consejera Académica, Directora de la Carrera de Documentación y Contratación Notarial y Directora del Instituto de Derecho Notarial de la U.N.A. Profesora de la Facultad de Derecho de la Universidad de Buenos Aires y de la Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universidad del Salvador. Docente universitaria de grado y de postgrado en el país y en el extranjero. Autora. Conferencista. Asesora legislativa. Notaria.

⁴. - Arrendamientos y aparcerías rurales - Sustitución de

los arts. 20 y 39 de la ley 13.246 -. ADLA XXXVI-D-2881.

5.- Arrendamientos y aparcerías rurales - Modificación de la ley 13.246. ADLA XL-D-3960.

6.- Diccionario Enciclopédico Codex. Bs. As. 1959.

7.- Conf. VAZQUEZ, Vitor M. «El contrato agrario de maquila: régimen inconstitucional de vigencia» L.L. 1985-D-1030.

8.- Sanción y promulgación: 27 de abril de 1972. Publicación en el Boletín oficial: 28 de Abril de 1972.

9.- Conf. Ob. cit. VAZQUEZ, Victor M. «El contrato agrario de maquila: régimen inconstitucional de vigencia», en L.L. 1985-D-1030.

10.- Conf. BREBBIA, Fernando P. y MALANOS, Nancy L. «Tratado Teórico Práctico de los Contratos Agrarios.» Pág. 377. Ed. Rubinzal Culzoni. Editores. Santa Fe. 1997.

11.- El proyecto primitivo contó con quince artículos. La Comisión de Justicia realizó ciertas observaciones al régimen procesal contenido en el proyecto original que concluyó en una modificación consensuada. Entendieron además en el dictamen, el que fue favorable, las Comisiones de Agricultura y Ganadería, Industria, y Legislación General de la Honorable Cámara de Diputados de La Nación.

12.- Agradezco la colaboración del Escribano Eduardo BENEDICTO de la Provincia de Tucumán que me facilitó el texto de contrato de maquila que ha servido de base al proyecto que se publica.

13.- Ley 25.113, art. 2º, apartado a).

14.- Ley 25.113, art. 2º, apartado b).

15.- Ley 25.113, art. 2º, apartado c).

16.- Ley 25.113, art. 2º, apartado e).

17.- Ley 25.113, art. 2º, apartado d).

18.- Ley 25.113, art. 2º, apartado f).

19.- Ley 25.113, art. 2º, apartado g).

20.- LA LEY ADLA LIX - C, pág. 2741.

²¹.- Proyecto de los diputados Martínez Zuccardi y otros considerado y aprobado por la Cámara de Diputados en la sesión del 28 de octubre de 1998 y por el Senado en la sesión del 23 de noviembre de 1999.

²².- Los fundamentos que acompañaron el proyecto primitivo scripto por los Diputados Manuel Martínez Zuccardi, Juan P. Ylac, José A. Dumón, Héctor A. Gatti, Félix A. Mothe, Juan C. Sso y Humberto Volando, dicen:

"Los contratos agroindustriales permiten unir intereses económicos normalmente contrapuestos o no complementarios asociándolos en un producto de fabricación que interesa a las partes. Permiten al industrial hacerse de materia prima sin elevar recursos a tal fin y al conjunto del sector le facilita la omisión de una intermediación costosa.

Es particular el caso de la maquila, que comenzó utilizándose en la vitivinicultura y en la industria azucarera para pasar a una formulación en nivel general en la producción agropecuaria, y del sector agropecuario debilitado por sucesivas crisis.

Pero estos contratos presentan ciertos rasgos característicos que los separan de la contratación en general. Requerimientos de orden técnico determinan un rasgo de especialidad que aconsejan el particular tratamiento.

La naturaleza del proceso agroindustrial condiciona las relaciones contractuales, la necesaria entrega del bien lo sitúa en una posición fácticamente insegura. Otro perjuicio que contribuye a la gravedad de su indefensión es la extensión normal de los procesos judiciales, que superando los tiempos de vigencia de las campañas productivas pueden tornar retórica la respuesta legal, cuando se llegue al pronunciamiento judicial favorable.

El establecimiento de un procedimiento abreviado, conduce a una más efectiva protección de los derechos del productor primitivo.

La tipificación de las obligaciones jurídicas, contribuirá a dotar de mayor equilibrio a la relación contractual. La tipificación legal, no menoscabaría la libertad contractual, ya que se trata de una norma dispositiva. La registración de estos contratos, aportaría fecha cierta al negocio jurídico en su correlativa oponibilidad a terceros de la relación contractual.

Esta medida, sumada al expreso encuadre de su derecho sobre los bienes en el caso de quiebra del procesador industrial,

apunta a una protección integral de su derecho. En este sentido, la ley 24.522 eliminó del texto del artículo 142, que lleva en el nuevo texto el número 181, el agregado que le hiciera la ley 24.054, la modificación volvería al texto anterior a la última reforma del procedimiento concursal. La explícita presunción de una figura penal para el caso del incumplimiento culpable de la parte fuerte del contrato, reporta una protección necesaria para el cañero, ya que la práctica permite verificar una escasa persecución de estas conductas punibles."

²³. - Ley 24.522. Ley de concursos y quiebras. Derogación de la ley 19.551. Modificación de diversas normas.

Sección IV. Efectos generales sobre relaciones jurídicas preexistentes.

Artículo 138. Bienes de terceros: Cuando existan en poder del fallido bienes que le hubieren sido entregados por título distinto no destinado a transferirle el dominio, los terceros que tuvieren derecho a la restitución pueden solicitarla, previa acreditación de su derecho conforme con el art. 188.

El reclamante puede requerir medidas de conservación del bien a su costa y el juez puede disponer entregárselo en depósito mientras tramita su pedido.

El derecho a que se refiere este artículo no puede ejercitarse si de acuerdo con el título de transmisión, el fallido conservaría la facultad de mantener el bien en su poder y el juez decide, a pedido del síndico o de oficio, continuar en esa relación a cargo del concurso."

²⁴. - Para mayor abundamiento consultar ob. cit. BREBBIA, FERNANDO P. y MALANOS, NANCY L. «Tratado Teórico Práctico de los Contratos Agrarios, pág. 237.

²⁵. - Ver anexo II.

²⁶. - LA LEY ADLA LIX - E, pág. 5263.

²⁷. - Proyecto de los diputados Cardoso y Volando, considerado y aprobado por la Cámara de Diputados en la sesión del 9 de diciembre de 1998 y considerado y sancionado por el Senado en la sesión del 15 de septiembre de 1999.

²⁸. - Los fundamentos que acompañaron el proyecto de la Diputada Cardoso y el Diputado Volando, fueron reiterados en el Dictamen de las Comisiones de Agricultura y Ganadería y de

Legislación General de la Honorable Cámara de Diputados de La Nación, y dicen: «El actual proceso de apertura y la creciente necesidad de insertarse en el mundo han establecido en la Argentina nuevas reglas competitivas, por lo que se hace necesario una atención preferente por parte del poder público, para terminar de profundizar y consolidar el proceso de reconversión que viene llevando a cabo el sector lácteo.

El viejo estatuto del tambero mediero, establecido por decreto 3750/46, cumplió su papel. El estatuto reguló bajo contratación la relación entre el propietario del tambo y el tambero. Fue una normativa de avanzada para su época elaborada en el uso, costumbres y prácticas del sector lechero. Es de destacar que ya en aquella normativa se preveía la libre convención de partes para los tambos de ordeño mecánico, nota de características particulares para su época.

La particular forma de contemplar la explotación láctea no hizo apropiado el trabajo del peón rural o dependiente. El tambero trabajaba a cambio de un porcentaje determinado de la producción. Los avances logrados en materia de sanidad son el resultado de años de investigación. Parte del mérito también pertenece a la industria lechera e instituciones educativas por su contribución a la calidad y pureza de los productos lácteos. Los modernos laboratorios de lechería proporcionan medios necesarios para determinar la calidad y composición de la leche en forma sumamente eficiente.

La ganadería lechera proporciona ingresos monetarios mensuales todo el año. Debe reconocerse que el manejo del ganado lechero y las operaciones de ordeño, constituyen actividades bastante absorbentes.

En realidad el negocio lechero es lo que el individuo quiere que sea. Es decir que, el tambero puede hacer de esta operación una actividad interesante, atractiva y un negocio próspero, o bien que sea todo lo contrario.

Por supuesto, gran parte del éxito depende de los métodos y equipos que se utilicen. En la actualidad existen diversas prácticas y diferentes clases de equipos modernos que facilitan y reducen el trabajo, convirtiéndolo en un medio mucho más agradable de subsistencia.

El progreso en el desarrollo del ganado lechero, especialmente se debe a los cambios hereditarios del ganado (mejoras genéticas) y mejoras en el medio ambiente. A medida que las vacas llegan a ser animales altamente especializados en la producción de leche, requieren manejo más cuidadoso y mejor alimentación.

Existen otros factores además de la calidad de la vaca y las prácticas apropiadas de alimentación, esto es el desarrollo de hembras de reemplazo, la eficiencia de apareamiento, programar los apareamientos (para una distribución uniforme de la producción láctea). De allí la importancia de incorporar como actividad anexa la cría y recria de hembras para reemplazo.

Por lo expresado, los tiempos han cambiado, de ahí la importancia de este proyecto de ley que contempla la estructura asociativa en participación. Esto constituye un esfuerzo en común para prevenir los riesgos y las contingencias a que están sometidos los individuos que integran la asociación.

La característica fundamental de este proyecto reside en el hecho de ser un contrato agrario en que las partes intervinientes son sujetos autónomos. El interés por el resultado es el móvil de la actividad, son responsables por las obligaciones emergentes de la contratación del personal a su cargo, de la legislación laboral, previsional, fiscal y de seguridad social de su grupo familiar como de sus dependientes.

Este proyecto de ley deja a las partes la más absoluta libertad asociativa, en cuanto a la constitución de la misma, plazo, modalidades, responsabilidades, distribución de lo producido y disolución de la misma.

Señor Presidente, estamos atravesando una situación en la que el comercio internacional y la apertura de nuevos nichos de mercado de mayor poder adquisitivo con compradores altamente diferenciados, brindan oportunidades inmejorables para nuestros productores.

Señor Presidente, similar iniciativa fue oportunamente presentada por el diputado nacional Néstor Alcalá, la que obtuvo sanción de la Cámara Baja. Sobre la base de dicho proyecto, hemos elaborado el presente, el cual fue enriquecido con el invalorable aporte de los representantes de las distintas entidades gremiales de productores.

Por las razones expuestas, creemos que no debemos desaprovechar esta oportunidad, por lo que solicitamos la aprobación de la presente iniciativa. Marta. E. CARDOSO. Humberto A. VOLANDO."

FIRMA DIGITAL

Esc. VÍCTOR MANUEL FERNÁNDEZ ESTEBAN

Prov. de Salta

Parece un contrasentido pensar en la firma digital como manifestación de voluntad si nos atenemos a los cánones conocidos hasta la fecha. Mas no es contradictorio pensar que puedan existir otras formas de expresar una aceptación o negación en términos jurídicos. Dado que el devenir del tiempo trae la evolución de las ideas y como de éstas, es esencial el desarrollo científico, mal podríamos eliminar de nuestro razonamiento a un elemento vital de un acto con consecuencias jurídicas.

En 1.997 durante las IX Jornadas del Norte, Centroamérica y el Caribe se debatió «La seguridad jurídica sobre la contratación por la vía electrónica» y «La situación de los países respecto a la seguridad jurídica en la contratación por la vía electrónica» atisbándose, por supuesto, un tembladeral.

Allí los notariados participantes informaron acerca del estado de sus desactualizadas legislaciones, avances doctrinarios y proyectos en tratamiento legislativo. Otros buscaron elípticamente, con preguntas inducidas, las respuestas a una modalidad de contrato entre ausentes. Algunos pocos se ocuparon de la dación de fe y la tarea ciclópea de adaptar el criterio decimonónico de la firma a una nueva exigencia, la firma digital.

Ante ciertos vaticinios globalizadores no pocos parecieron poseídos por los espíritus de los maestros del Derecho Civil y hasta hubo algunos miembros informantes que vieron un complot internacional para sepultar al notariado latino. En ese marco referencial donde todo parecía encaminarse a un rumbo errático, las conferencias de la delegación de Estados Unidos de Norteamérica provocaron el comentario tan temido: en el futuro próximo ¿actuaremos dentro de un Derecho de base Latina o Anglosajona?

DE LA AGRAFIA AL PUÑO Y LETRA

Alguna corriente del pensamiento reconoce como un avance importante de la humanidad el momento en el que el hombre pasó de estar inserto en un medio ágrafo, es decir sin escritura, a una forma de representación de ideas, pensamientos y deseos.

Empero para manifestar su voluntad y cerrar un trato comercial o contraer nupcias no necesariamente debía saber firmar. La habilidad del mercader burlaba cualquier previsión y el amor - se sabe- no requiere de la letra para perdurar. Luego a ese lenguaje verbal y gestual se le adicionó una impronta, para que otro supiera lo ocurrido, representada por un trazo de su torpe mano.

La castiza expresión de su puño y letra hubo de opacarse en épocas de adelantados y capitanes iletrados tanto que el notario se hizo parte de la geografía americana como imprescindible. Él sabía leer y escribir y, sobre todo, firmar y a más de eso poner junto a su firma, el signo. Ese signo, hoy devenido en sello, otrora fue de un profundo simbolismo, diferenciando al notario eclesiástico del escribano de minas y al de bienes de difuntos del de número. Veces hubo en que el de su puño y letras pasó a ser utópico porque se calaba un cartón o madera, donde se reproducía la firma de algún ignoto conquistador, usándose para fundar, iniciar un proceso o condenar un enemigo.

EL ÚLTIMO PROYECTO DE CÓDIGO CIVIL UNIFICADO

Se está yendo el Siglo XX y aún el Código, pensado y arduamente estudiado por Vélez Sarsfield, sigue en pie con agregados y modificaciones que no hicieron otra cosa que remozarlo. El esperado aggiornamiento, de cara a un nuevo milenio corrió diversa suerte con los proyectos de reforma y unificación hasta el último, en tratamiento en el Congreso de la Nación, con formato novedoso, menos artículos y una mirada abierta a nuevos institutos.

Con satisfacción leemos en el «Proyecto de Código Civil de la República Argentina Unificado con el Código de Comercio», su artículo 277 «...*Las escrituras públicas, que deben extenderse en un único acto, pueden ser manuscritas o mecanografiadas, pudiendo utilizarse mecanismos electrónicos de procesamiento de textos, siempre que en definitiva el texto resulte estampado en el soporte exigido por las reglamentaciones, con caracteres fácilmente legibles...*» Con innegable proyección los autores recogieron las novedosas corrientes de pensamiento que prevén, por ahora este nuevo elemento, lo electrónico, como parte de la realidad diaria, pero anclado al soporte papel como una rémora del pasado.

Los notarios sabemos que ante un trámite de certificado de libre deuda, una boleta paga vale más que mil afirmaciones de haberse oblado en tiempo y forma porque no olvidamos que vivimos en un Estado de moratorias, planes de pago y pérdidas de sistemas que provocan más incertidumbre que esperanzas de desprendernos del papel.

¿Pero todo sigue como era entonces? No. El Proyecto abre interesantes perspectivas al notariado para afirmar e incrementar la mentada seguridad jurídica.

Así el artículo 266, del mencionado Proyecto, dice: «**Firma.** La firma prueba la declaración de voluntad expresada en el texto al cual corresponde. Debe ser manuscrita y consiste en el nombre del firmante o en un signo, escritos del modo que habitualmente lo hace a tal efecto. **En los instrumentos generados por medios electrónicos, el requisito de la firma de una persona queda satisfecho si se utiliza un método para identificarla; y ese método asegura razonablemente la autoría e inalterabilidad del instrumento.**»

CLAVE PÚBLICA, CLAVE PRIVADA Y AUTORIDAD CERTIFICANTE

La clave pública es conocida y accesible a todo el mundo, en tanto la clave privada o secreta, es conocida únicamente por su titular. Con estos dos elementos deberá armarse una relación en la que establezca con exactitud quién manifiesta su voluntad y quién firma digitalmente.

¿Cómo? El emisor encriptará el mensaje, es decir lo colocará en clave disimulando, escondiendo o cifrando la información contenida en él. Luego lo enviará, con la clave pública al receptor firmando el mensaje con su propia clave privada. El receptor lo recibirá a través de la clave pública y con su clave privada procederá a desincryptar el contenido del mensaje. Obviamente emisor y receptor conocen sus propias claves privadas lo que le permite tener la certeza de saber quién la envía y quién la recibe.

A esto debe agregarse un elemento más y es una suerte de autoridad certificante, un tercero que oficiará de registro con datos que otorguen seguridad jurídica a este intercambio entre ausentes. Lo realizará proporcionando a ambas partes, a través de una clave pública y otra secreta, la información necesaria para saber si quien dice tener esa clave es tal, si la persona está viva, si es capaz, si no está inhibida, si es titular de los derechos o acciones que dice tener, si la clave no fue denunciada como robada, si no hay alteraciones o interferencias.

Este simplificado desarrollo del proceso, lanzado a rodar en la IX Jornada transparentó las aspiraciones de los representantes aglosajones en cuanto al avance de la tecnología, pero descubrió su preocupación por la congénita inseguridad ante la posible acción de hackers o piratas informáticos. Surgiendo aquello de a quién creer si al complejo sistema de claves y seguridades o a un tercero imparcial con una gran responsabi-

lidad por su actuación profesional. Así cuando retóricamente preguntaron: «¿Ese tercero es la autoridad certificante, el registro de claves, la falta de repudio de la clave u otros?» Respondieron: «Ese tercero creemos haberlo encontrado en el notario.»

Y sobrevino el alivio cuando se escuchó que el indicado era el notariado de raíz latina investido de fe pública. Por ello sostenemos que la firma digital, hábilmente incluida en el Proyecto de Unificación, sea acaso la mejor clave para abrir el cifrado mensaje de un futuro mejor.

PRECISIONES SOBRE PODER IRREVOCABLE ¹

Esc. MARÍA DELIA GÁMEZ

Esc. MARÍA GABRIELA MELANO RICCI

Esc. MARIA CRISTINA PALACIOS

I) LA CLARIFICACION DE LOS TERMINOS: REPRESENTACION PODER Y MANDATO

Al encarar el desarrollo de este trabajo, advertimos la existencia de una gran diversidad de términos para designar, en la mayoría de los casos, conceptos iguales o similares. Creemos pues indispensable, previo a cualquier elaboración sobre el poder irrevocable, hacer una precisión de tal terminología.

Para nosotros, entonces:

REPRESENTACION: Es el efecto que produce el obrar de un sujeto en nombre y por cuenta de otro, tal como si él mismo hubiera obrado, y que puede provenir de la facultad que VOLUNTARIAMENTE le ha dado el representado, o porque la LEY así lo determine en ciertos casos y circunstancias.

PODER: Es aquella facultad otorgada voluntariamente a otro sujeto para lograr el efecto de la representación. Es un acto unilateral y receptivo, pues no requiere de la aceptación de aquel a quien ha sido otorgado para existir. Es habitual designar con el nombre de PODER al instrumento en donde se plasma el poder de representación. Ante esto, consideramos que era necesario ubicar el concepto PODER en su justo significado para delimitarlo en forma clara y precisa, del acto por el cual se inviste a una persona de la facultad de representación. De allí la acertada definición de Hudka que conceptúa al acto de apoderamiento como la "*concesión del poder necesario para una representación eficaz*".

Ante la precisión de tales conceptos entendemos que en nuestras escrituras en donde una persona comparece y manifiesta que confiere poder a otra persona para que en su nombre y representación celebre determinados actos, lo que documentan en realidad es el acto unilateral de apoderamiento y en todo - adelantando un poco nuestra opinión sobre el siguiente concepto-, documentaría a la vez la oferta de mandato emitida por el mandante, ya que de otra manera seria necesaria la comparencia del mandatario.

MANDATO: Es un contrato bilateral que surge por el, acuerdo de voluntades entre mandante y mandatario y que reconoce, por un

lado, la regulación de las relaciones entre ambos, y por el otro, el efecto de la representación frente a terceros (como su rasgo esencial).

Admitimos que a pesar que no entraremos en el desenvolvimiento de todo lo que implica la distinción entre mandato y representación, las distintas posturas que existan al respecto y su evolución; el haber tomado como punto de partida estas definiciones, implica indudablemente, haber tomado también una posición al respecto.

En efecto, nosotros adherimos a quienes consideran posible superar la confusión de ambos conceptos sin caer en postura extremas, posición sostenida por el Escribano Marcelo Alejandro Licciardi² y de conformidad a la cual no es necesario llegar al vaciamiento del molde jurídico (el mandato) de su esencia (la representación), ni por ello dejar de ver que esa esencia no debe ser encerrada en ese único molde.

De acuerdo a su teoría, -a la que él mismo denomina "De la doble fuente", la secuencia lógica en la que se presentan estos conceptos, -aunque en la práctica se dan en una forma casi simultánea, por lo que resulta quizás un tanto difícil compararlos-, sería la siguiente.

El "poder" facultad conferida para "representar", solo se convertiría en contrato de "mandato" una vez aceptada por el mandatario (a partir de ese momento esa "facultad" de representar será además una "obligación" del mandatario, de acuerdo a lo convenido). A su vez, ese mandato sería usado como un "medio" por una relación básica o fundamental (locación de servicios, contrato de trabajo, etcétera; y que muchas veces se reduce a la pura confianza que se tiene en el apoderado), para alcanzar un determinado fin jurídico (realizar actos jurídicos por cuenta y nombre de otros).

Así, el poder encontraría su fuente inmediata en el contrato de mandato para lograr su objetivo y este último a su vez reconocería como su propia causa inmediata a la relación-base, la cual solo constituiría una fuente mediata del poder.

Por eso, el poder siempre es causado con relación al contrato de mandato, ya que constituye su oferta de celebración; en cambio puede ser abstracto respecto a la relación fundamental.

II) NATURALEZA JURIDICA DEL PODER IRREVOCABLE- CONCEPTO

Luego de dejar aclarada nuestra opinión sobre estos conceptos previos entraremos de lleno en el tema que nos ocupa: el

poder irrevocable.

Mucho se ha dicho y escrito al respecto, y es por ello que no pretendemos aquí descubrir nada nuevo, pero si intentaremos echar algo de luz sobre el tema, pues lo mucho dicho y escrito parecería en algunos aspectos como contradictorio, prestándose quizás a confusiones. Y decimos parecería, porque a nuestro juicio se trata de imprecisiones y diferencias terminológicas mas que conceptuales.

Oímos hablar y leemos sobre "poder irrevocable", "mandato irrevocable", "pacto de irrevocabilidad", "irrevocabilidad real o por naturaleza y pactada", etcétera. ¿Se trata todo esto de la misma cosa o son cuestiones distintas?. ¿Qué es realmente el Poder Irrevocable?

Es lo que intentaremos aclarar:

En primer lugar, y en cuanto a lo que entendemos por mandato y poder, lo hemos expuesto precedentemente por lo que obviaremos su repetición, limitándonos aquí a señalar que lo que digamos respecto del mandato vale para el poder, aunque preferimos reservar este último término para hablar de la irrevocabilidad, pues es el que mejor perfila el momento en que consideramos, se configura la misma.

Luego debemos partir del principio general que es la revocabilidad en materia de mandato y que establece el art. 1.970 de nuestro Código Civil. Pero este carácter revocable no es un principio de orden público, ni una característica esencial del contrato, sino un elemento natural del mismo.

Esa posibilidad de revocación según Masnatta³, seria a su vez, una excepción al principio mas amplio, de que "para modificar los límites entre dos esferas jurídicas es necesaria la conformidad de los sujetos interesados" y que nuestro Código Civil consagra en el art. 1.200.

En consecuencia, mientras en el mandato solo exista el interés del mandante, éste podrá usar de su facultad de revocación, mediante una declaración unilateral que no necesitará estar fundada en una causa justa, poniendo así fin a la relación creada, con efectos para el futuro.

Es mas, -y aquí vamos a despejar un primer concepto-, cabría la posibilidad de que esta facultad, bajo ciertas condiciones, fuera renunciada por el mandante, sin que por ello el poder se convirtiera en irrevocable. Nos explicamos: se trata de la llamada "irrevocabilidad relativa, pactada, subjetiva, o impropia" o "pacto de irrevocabilidad", que fuera considerada inadmisibile por la mayoría de la doctrina anterior a la reforma

de 1968, fundándose para ello en la interpretación que se hacía del artículo 1.977 (en su redacción originaria) y en la imposibilidad de extender la situación allí contemplada taxativamente, a otros casos.

Posteriormente, la jurisprudencia y parte de la doctrina fue receptando esta posibilidad.

Así Acuña Anzorena fundamenta su opinión contraria a la mayoritaria y favor de la posibilidad de este tipo de pactos, en la inexistencia de una prohibición expresa, aunque advierte que éste debe tener límites, pues se trata de la renuncia a un derecho, y ello no puede tener lugar sino en forma temporaria. En cuanto al objeto, debe tratarse de un asunto determinado, pues concebir esta renuncia en una forma genérica implica un acto de cesión de todo un patrimonio, lo cual es inadmisibles entre vivos, como sabemos. Y Marnierre agrega: que se debe dejar a salvo la posibilidad de extinción cuando medien motivos graves. Bajo tales condiciones entonces, -limitación en el tiempo, para un asunto determinado, y posibilidad de extinción si existe justa causa-, es admisible pactar la renuncia a la posibilidad de revocar un poder, originándose un pacto de esta naturaleza posiblemente en la onerosidad del mandato. Estaríamos ante un "mandato con pacto de irrevocabilidad", cuyas implicancias solo alcanzan a mandante y mandatario, y que en los hechos, se reducen a la obligación del primero de indemnizar al mandatario por los daños y perjuicios que la violación injustificada a dicho pacto le ocasionare.

Como notarios, la actitud a observar frente a un mandato que incluya este tipo de pacto, (no muy frecuente por cierto), creemos que es exactamente la misma que frente a cualquier mandato común: a) Si debemos usarlos, mientras no hayamos sido notificados por cualquier medio fehaciente a su revocación, y ante la simple invocación del mandatario de la vigencia del mismo, exhibiendo el instrumento correspondiente, deberemos otorgar el acto. b) Si debemos redactarlo, procederemos según lo solicitado por los otorgantes, cuidando el marco de legalidad y advirtiéndoles sobre sus efectos y consecuencias. Por lo demás, toda cuestión referida a si el mandato ha sido ya revocado, si la revocación obedece a una justa causa o no o si el mandatario debe ser reparado o no en su perjuicio, queda reservada al ámbito estrictamente judicial.

Retomando nuestra línea de razonamiento, reiteremos entonces que mientras el mandato haya sido otorgado en interés exclusivo del mandante, éste podrá revocarlo en cualquier momento, y se extinguirá por su muerte, según los principios generales en materia de mandato (Artículos 1.970, 1.963 y concordantes del C.Civil).

¿ Pero qué ocurre si además del interés que pudiera tener

el mandante, concurren otros intereses, ya sea del mandatario o de terceros, tal como lo prevee expresamente el artículo 1.892 de nuestro Código Civil?.

Creemos que al no intervenir únicamente la voluntad del mandante y al existir una relación causal en donde entran en juego otros intereses apreciables, que se apoyan en la estabilidad de la representación, la regla general de la revocabilidad se modifica en aras de la seguridad jurídica y de los principios generales del derecho. El poder se torna "realmente" irrevocable y no cesa ni por la voluntad del mandante ni por su muerte o incapacidad sobreviniente, teniendo como único límite la existencia comprobada de una justa causa de revocación. Y aquí adelantamos nuestra opinión al respecto, señalando que si existe una justa causa de revocación es porque en realidad no se dieron los elementos de la irrevocabilidad, o sea que ella no se configuró.

La revocación en estos casos, no es ilícita, sino que como señala Von Thur, se torna ineficaz. Esta es la llamada "irrevocabilidad absoluta, real, objetiva o por naturaleza", la cual opinamos, puede haber sido expresamente establecida por las partes o no. En ambos casos será necesaria la concurrencia de una serie de requisitos que nuestro ordenamiento consagra en el art. 1.977, -y cuyo análisis realizamos mas adelante-, pero que en definitiva se resumen en: *la existencia de un interés legítimo perteneciente a un sujeto distinto del representado, para cuya protección es necesario mantener el efecto representativo.*

III) TEORIAS

Los distintos autores que han tratado este tema, han dado lugar a distintas posiciones sobre la naturaleza jurídica de la irrevocabilidad:

-Para algunos, como el Escribano Natalio Etchegaray⁴, es una figura autónoma consagrada en los artículos 1.977 y 1.982 de nuestro Código Civil, y que por sus características distintas a las del mandato común, llegaría a ser un "antimandato"; aunque afirma que su fin es *"mantener la representación frente a las causas subjetivas comunes de revocación"*.

En una posición mas extrema, el Escribano Rubén A. Lamber⁵, considera, no solo que se trata de una figura jurídica nueva en el mundo de la contratación, sino que carece de precisión legislativa actual, proponiendo que sea contemplado en un futuro como un poder sin representación y para la ejecución de negocios

jurídicos consumados, donde la figura del mandatario se acercaría mas a la de un "nuncio" o "mensajero" que a la de un representante.

En opinión del Escribano Carlos N. Gattari, otra posición sería la del Escribano Angel Hugo Guerriero, para quien la irrevocabilidad,*"es un negocio accesorio y facultativo de todo mandato limitado en el tiempo....."*.

Finalmente para el Escribano José Carminio Castagno, al ser la revocabilidad de la naturaleza del mandato, la irrevocabilidad constituye una modalidad de la figura, por lo tanto se le aplican en lo compatible los principios y normas generales del instituto.

Por nuestra parte, opinamos que la irrevocabilidad no constituye por sí sola un negocio jurídico distinto, ya que si bien posee características diferentes al mandato común, mantiene la esencia de este último, esto es, su efecto representativo. Y esto lo admite el mismo Etchegaray.⁶ Además, creemos que fundar una institución en la pura técnica jurídica, entraña el peligro de acarrear mayores confusiones o imprecisiones en su aplicación.

Tampoco aceptamos que solo se trate de un accesorio del acto sustancial que sería el mandato, ya que no cabría aquí hablar de algo principal y secundario, de elementos que puedan ser separados.

En consecuencia, nos adherimos a la posición del Escribano Carminio Castagno, pues entendemos que la irrevocabilidad es una verdadera modalidad del acto jurídico (poder), al que modifica en sus efectos normales, determinando su modo de ser. Ella no existe fuera del poder, pero tampoco viene a adherirse a este en una forma accidental, sino que está en él desde su mismo nacimiento, modificando su funcionamiento, como consecuencia necesaria del tipo de relacion-base que lo origina.

Llegamos así a una definición de poder irrevocable, sobre la base de todo lo supuesto precedentemente.

Para nosotros, poder irrevocable es aquel cuyo modo de ser es determinado por la existencia de un interés legítimo, distinto al del poderdante, cuya protección exige mantener la estabilidad del efecto representativo.

De esta definición surgen las siguientes consecuencias;

A) Concebimos a la irrevocabilidad dentro de la estructura del poder, y no existiendo por sí misma como un negocio autónomo.

B) Tal irrevocabilidad surge por la misma naturaleza de las cosas, y como aplicación del principio mas amplio que impide disolver los contratos por decisión unilateral, alterando asi la regla natural de la irrevocabilidad en el mandato.

C) Dentro de la estructura del poder, la entendemos como una modalidad del mismo, "un modo de ser de la figura, que resulta asi calificarse, sin tornarse en otra distinta" -como lo señala el Escribano Carminio Castagno. 7

IV) LOS ARTICULOS 1980. 1981 Y 1983 DEL CODIGO CIVIL

Es necesario determinar qué artículos de nuestro Código se vinculan directamente con la figura que estamos estudiando y descartar aquellos que parecieran tener relación pero que en realidad reglan situaciones distintas.

Siguiendo la opinión prácticamente unánime de los autores, consideramos que los artículos 1980 (*"La muerte del mandante no pone fin al mandato, cuando el negocio que forma el objeto del mandato debe ser cumplido o continuado después de su muerte. El negocio debe ser continuado, cuando comenzado hubiese peligro en demorarlo"*) y 1981 (*"Aunque el negocio deba continuar despues de la muerte del mandante, y aunque se hubiese convenido expresamente que el mandato continuase después de la muerte del mandante o mandatario, el contrato queda resuelto, si los herederos fuesen menores o hubiese otra incapacidad, y se hallasen bajo la representación de sus tutores o curadores"*), están relacionados con el contrato de mandato, apuntando a la relación interna entre mandante, y mandatario. A su vez, el artículo 1.983 (*"Cualquier mandato destinado a ejecutarse después de la muerte del mandante, será nulo si no puede valer como disposición de ultima voluntad"*), se relaciona con las disposiciones de ultima voluntad, por lo tanto, esta norma debe ubicarse en el titulo XI del Código Civil.

Tales disposiciones surgirían de todas maneras como consecuencia de los principios generales, (actos conservatorios y disposiciones de última voluntad) por lo que no constituyen verdaderas excepciones a la regla de la revocabilidad: prueba de ello es su exclusión en el Proyecto de unificación de la legislación Civil y Comercial.

V) LOS ARTICULOS 1.977 Y 1.982 DEL CODIGO CIVIL-VIGENCIA POST-MORTEM DEL PODER

El artículo 1.977, en su anterior redacción decía:

"El mandato es irrevocable en el caso en que el hubiese sido la condición de un contrato bilateral, o el medio de cumplir una obligación contratada, o cuando un socio fuese administrador de la sociedad, por el contrato social, no habiendo justa causa para privarlo de la administración".

Luego de la reforma de la Ley 17.711, ha quedado redactado de la siguiente forma: "El mandato puede ser irrevocable siempre que sea para negocios especiales, limitado en el tiempo, y en razón de un interés legítimo de los contratantes o un tercero. Mediando justa causa podrá revocarse".

Por su parte, el artículo 1.982 dice: "El mandato continua subsistiendo aun despues de la muerte del mandante, cuando ha sido dado en interés común de este y del mandatario o en el interés de un tercero".

Las preguntas que nos llevan el análisis de estas dos disposiciones conjuntamente, son las siguientes:

¿ Estas disposiciones se refieren a la misma o a distintas situaciones?

Dada la aplicación de una de ellas, ¿se extiende también a la otra?. Esto es, ¿ un poder irrevocable tiene automáticamente vigencia post-mortem?; y a su vez, ¿ un poder con vigencia post-mortem en los términos del art. 1.982, torna ineficaz una pretendida revocación sin justa causa?

Responder a estos interrogantes nos exige aclarar previamente algunas cuestiones:

En primer lugar, digamos, como principio general, que entre las distintas causas de cesación del mandato, figuran: a) la revocación del mandante, y b) su fallecimiento (a los que habría que agregar su incapacidad sobreviniente por tratarse de situaciones con efectos similares) (Artículo 1.963 y concordantes del C.Civil).

En la redacción original del Código, Vélez se refirió a dos excepciones a este principio a) La irrevocabilidad (art.1.977) y b) la vigencia post-mortem del mandato (art. 1.982).

En lo que respecta al artículo 1.977, creemos en concordancia con lo ya apuntado al referirnos al concepto de irrevocabilidad, que tanto la anterior redacción como la actual (luego de la reforma de 1.968), se refieren a lo mismo, es decir a la irrevocabilidad real o por naturaleza. Nos explicamos: a pesar de que la doctrina anterior a la reforma entendió en un principio que no estaba permitido pactar la irrevocabilidad de

un poder, se fue flexibilizando con el tiempo, registrándose la misma evolución en la doctrina. Finalmente el nuevo artículo 1.977, al emplear el término "puede ser", admitió expresamente tal posibilidad. Pero creemos, -siguiendo a Masnatta-, que el artículo no dice solo eso, sino que esta indicando los elementos valorativos a ser tenidos en cuenta para establecer la existencia o no de tal irrevocabilidad cuando ella no ha sido pactada expresamente por las partes.

Se trata pues, de una norma dirigida, por un lado, a quienes ante determinada situación negocial, resuelven recurrir a esta figura, para lo cual deberán prever expresamente los elementos señalados por ella: y por el otro, a quienes deben aplicarla, juzgando aquellos casos donde se invoque la irrevocabilidad, -no pactada expresamente-, frente a la pretensión de una revocación, perfilando los elementos de apreciación judicial.

Ahora bien, como ya lo hemos señalado, -y lo analizaremos mas profundamente a continuación-, los requisitos enunciados por el art. 1.977, no hacen otra cosa que desplegar, desarrollar, el único elemento fundamental en la determinación de la existencia de la irrevocabilidad: *la presencia de un interés legítimo de un sujeto distinto del representado, para cuya protección es menester mantener el efecto representativo.* A su vez, la lectura del artículo 1.982 nos permite concluir que se basa en el mismo elemento. En consecuencia, ambos artículos encuentran el mismo fundamento.

Con lo expuesto, creemos estar en condiciones de responder a las preguntas planteadas:

Con relación a la primera, consideramos que los artículos 1.977 y 1.982 se refieren a la misma situación: el apartamiento de las reglas generales de cesación del mandato, fundado en la existencia de un interés legítimo distinto al del representado, que debe ser protegido; aludiendo cada uno a distintas causas de cesación, -el primero, a la revocación del mandante, al segundo, a su muerte.- De esta conclusión se infiere la respuesta a la segunda de las cuestiones: todo poder irrevocable pactado en los términos del art. 1.977, tendrá automáticamente vigencia post-mortem, y a su vez, la existencia de este elemento común que haga aplicable el art. 1.982, implicará que se trata de un poder irrevocable en los términos del art. 1.977 (toda vez que la revocación podría ser pretendida por los herederos del mandante).

V) LOS REQUISITOS LEGALES

Aun a riesgo de ser reiterativos, dejamos sentado nuevamente que para nosotros, el elementos determinante de la

irrevocabilidad, es la existencia de un *INTERES LEGITIMO DIFERENTE AL DEL REPRESENTADO, QUE REQUIERE PARA SU PROTECCION QUE SE MANTENGA EL EFECTO REPRESENTATIVO*. Adelantamos que ese interés puede ser el del mandatario, el de un tercero o de ambos

El artículo 1.977 del Código Civil, habla además de otros dos elementos: que el poder sea para negocios especiales y que sea limitado en el tiempo. Creemos que la redacción actual de dicho artículo, no ha resultado la mas apropiada, ya que enuncia estos requisitos como si fueran elementos distintos que deben converger simultáneamente para que el poder irrevocable pueda existir cuando en realidad se trata de diferentes aspectos de un único elemento esencial. Probablemente esta redacción obedeció a que el legislador buscó consagrar normativamente los pronunciamientos judiciales que se habían venido sucediendo sobre el tema, pero pensamos que se quedó en la casuística propia de la jurisprudencia sin alcanzar la generalización que permitiera abstraer aquel elemento esencial.

Por eso creemos mas acertada la norma equivalente del Código Civil Italiano, -art.1.723- que dice: "*... El mandato conferido también en interés del mandatario o de terceros no se extingue por revocación por parte del mandante, salvo que se haya establecido otra cosa o que concurra una justa causa de revocación. No se extingue por la muerte o por la incapacidad sobrevenida del mandante*". Nos parece que una futura reforma debería contemplar la modificación del 1.977, en igual sentido que norma Italia.

Aclarado esto, analizaremos ahora los requisitos enunciados por el artículo 1.977, y para hacer mas gráfico este análisis tomaremos un ejemplo concreto, en el cual iremos ubicando cada uno de ellos.

El ejemplo es el siguiente: Juan y Pedro celebran un boleto de compraventa por el cual Juan -titular del derecho de dominio-, compromete en venta a favor de Pedro el inmueble de que es titular. El precio es cancelado en el mismo acto. La posesión se entrega en la misma fecha del boleto. Resta solo el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio a favor de Pedro, pero Juan debe viajar de urgencia al extranjero donde permanecerá durante varios meses, no contando con el tiempo necesario para esperar hasta la tramitación de los certificados previos a toda escritura.

En consecuencia, Juan confiere un poder especial irrevocable a favor María (hermana de Pedro) para que en su nombre y representación otorgue la escritura traslativa de dominio a favor de Pedro.

VI) INTERES LEGITIMO

El concepto de interés legítimo es un concepto bastante

elástico, y que debe ser analizado en cada caso particular.

Nosotros lo entendemos acá como aquel que razonablemente debe reconocerse a quien invoca un derecho a su favor con buena fe sin incurrir en abuso del derecho, y que en el poder irrevocable, se vincula directa o indirectamente a una ventaja patrimonial para las partes respecto de cierto negocio cuya inejecución debe impedirse, justificando así el apartamiento de la regla de revocabilidad.

En este sentido, es conocido el pronunciamiento de la Cámara Nacional Civil, Sala "E", con fecha 27-6-72; *"Para que el mandato pueda ser irrevocable no basta un interés cualquiera; es necesario que el interés asuma una jerarquía tal que autorice a apartarse del principio de la revocabilidad del mandato, es necesario que la ejecución de este no sea mas que un medio de cumplimiento de otra obligación o contrato"*.

El artículo habla de: *".....un interés legítimo de los contratantes o de un tercero....."*.

Debe entenderse que los contratantes son las partes del negocio base y no las del contrato de mandato. De conformidad a lo que establece el artículo 1892 del C.Civil, podría hablarse de los siguientes intereses:

- a) Los del mandante y mandatario.
- b) Los de mandante y tercero.
- c) Los de mandante, mandatario y tercero.

En nuestro ejemplo, (que se ubicaría en el caso "b") tendríamos los siguientes intereses:

-El del mandate (Juan) que debe cumplir con la obligación de otorgar la escritura traslativa de dominio, de acuerdo a lo convenido en el boleto de compraventa con Pedro.

-El del tercero (Pedro) quien obtendrá la escritura pública y con ello su título de propiedad convirtiéndose en titular de dominio del inmueble que compró. Aclaremos acá que cabría igualmente haber designado como mandatario al mismo Pedro, encuadrándose la alternativa en la figura del "autocontrato", que desde luego admitimos. En tal caso el interés sería del mandante y mandatario.

Por último deseamos dejar aclarada nuestra opinión sobre dos cuestiones:

-No se concibe en nuestra legislación el mandato en interés exclusivo del mandatario, ya que se trataría en ese caso, de un simple "consejo" o "incitación" (arts. 1.892, 1.893 C.C.).

-En el poder irrevocable, el mandate conserva un interés legítimo, manteniendo su calidad de "dominus negotii", aun cuando solo sea en el aspecto obligacional. Por otra parte, al ser el mandato, -según lo entendemos- esencialmente representativo, el mandante siempre podrá otorgar el mismo el acto para el cual confirió el poder: y el poder irrevocable no constituye una excepción a esto. Lo que ocurre, es que el interés que se pone en evidencia es el del mandatario o el del tercero, siendo menos "perceptible" el del mandante. Lo que no significa que carezca de todo interés.

VII) NEGOCIO ESPECIAL

De acuerdo al artículo 1.977, el poder irrevocable debe fundarse en un negocio especial (relación base que es causa mediata del poder como lo señaláramos en el punto I de este trabajo):

Si consideramos que, en términos jurídicos no podemos hablar de un acto de contenido negocial "general" pues siempre habrá sujetos y un objeto (mas o menos amplio) determinados, y que el presupuesto jurídico del acto negocial lo constituye el interés legítimo, en el cual aquel queda subsumido, concluimos en la innecesariedad de la enunciación de este requisito dentro de la norma. Volviendo a nuestro ejemplo el negocio especial constituiría el contrato de compraventa entre Juan y Pedro.

VIII) LIMITADO EN EL TIEMPO

Consecuentemente con lo que venimos diciendo hasta ahora, la mención de la necesidad de que el poder sea limitado en el tiempo para que éste tenga la calidad de irrevocable, no solo es excesiva, sino que ha originado quizás las mayores divergencias en la interpretación de lo que el poder irrevocable es y requiere para existir.

Es más, como la forma más común (aunque no la única), de limitar algo en el tiempo, es mediante la fijación de un plazo expreso y determinado (por ej. en meses, días o años), su empleo en la redacción de este tipo de poderes ha dado lugar a una nueva

discusión en la doctrina: ¿ el plazo que se establece en el poder irrevocable es solo de la irrevocabilidad, y por lo tanto, vencido este, el poder continúa subsistiendo como poder común; o comprende también al poder al que califica, extinguiéndose con él?. Las opiniones están totalmente divididas, generando dudas en la aplicación de la norma.

Por eso insistimos, este requisito no hace mas que caracterizarnos, que "pincelarnos" la determinación del único elemento esencial: la existencia de un interés legítimo dentro de un acto negocial, en el que se basa el poder. Y la determinación en el tiempo surgirá dentro de este mismo acto negocial, como un aspecto del mismo, -pues ningún negocio está indefinido en el tiempo eternamente-, y siempre encontrará -como señala el Esc. Rubén A. Lamber-⁸, su límite de razonabilidad, en la aparición de otro interés.

Pero la norma existe y el requisito es enunciado, aunque como ya dijimos, no solo se cumple con él, fijando un plazo expreso y determinado, sino también, si el plazo en cuestión es implícito y determinable. Y una fórmula que creemos dará seguridad y tranquilidad al notario en su labor, - a salvo de las disquisiciones doctrinarias e interpretativas-, será la de establecer que el poder durará hasta que se cumpla totalmente el negocio para el cual ha sido dado.

En nuestro ejemplo, la limitación en el tiempo, surgirá del total cumplimiento del negocio para el cual se otorgó el poder.-

IX) LA JUSTA CAUSA DE REVOCACION

Dice el artículo 1.977 en su parte final, refiriéndose al poder irrevocable: ...*"Mediando justa causa podrá revocarse"*.

Apoyada la existencia del poder irrevocable en una convención de las partes, que surge como necesidad indispensable para dar seguridad jurídica al interés común del poderdante y apoderado o tercero; es lógico que solamente pueda admitirse como justa causa para revocarlo aquella que ha sido la causa de la resolución del contrato-base. Por eso, la justa causa debe buscarse en dicho negocio.

De otra manera, -y como lo señala Masnatta⁹-, la justa causa de revocación será aquella "apta para destruir el fundamento mismo de la irrevocabilidad", citando ejemplos de desaparición del interés del representante o del tercero, desaparición de la relación causal por consecución del fin, modificación

de la capacidad del mandatario, etcétera.

Coincidimos con la opinión prácticamente unánime de la doctrina, respecto a que la existencia de la justa causa debe ser demostrada y probada, y si procede, declarada tal por el juez competente, analizando cada caso en particular. Creemos que el calificativo "justa" lo está indicando: solo el órgano jurisdiccional podrá determinarlo.

En consecuencia, el notario no debe examinar y decidir por sí mismo, si la causa invocada por el mandante al notificarle la revocación de un poder irrevocable que aquel va a emplear, es justa o no. Lo contrario implicaría exceder los límites de su competencia y olvidar sus calidades esenciales, tales como la imparcialidad y el principio de no intervención ante conflicto de intereses entre las partes.

Siguiendo al Escribano Carminio Castagno¹⁰, pensamos que la actitud a seguir por el notario ante esta situación será la de abstenerse de intervenir en el acto en que se pretende hacer valer dicho poder, y al mismo tiempo, notificar a las partes con quienes debía celebrarse el acto notarial (mandatario y terceros).

Con ello, su responsabilidad quedaría intacta, ya que en caso de que el Juez resolviera que no había existido justa causa, solo deberá responder el mandante. Por el contrario, si a pesar de la notificación de la revocación, el notario otorgara el acto (porque entendió que no existía justa causa), y posteriormente, en sede judicial se determinara lo contrario, sería él quien debería responder ante el mandante.-

X) TECNICAS DE REDACCION

En base al ejemplo seguido, proponemos aquí, como simple sugerencia el siguiente modelo:

ESCRITURA NUMERO CIEN.- N°.100.- PODER ESPECIAL IRREVOCABLE, otorgado por JUAN RODRIGUEZ, a favor de MARIA PEREZ:. En la ciudad de San Salvador de Jujuy, Capital de la Provincia de Jujuy, República Argentina, a los días del mes de del año, ante mi: Margarita Lamas, Escribana Publica, Titular del Registro numero....., comparece el señor Juan Rodríguez, argentino, soltero, documento nacional de identidad numero 9.502.827, con domicilio en calle Paraguay número doscientos sesenta de esta Ciudad, hábil. Persona de mi conocimiento, doy fe.- I) EXPOSICION: (1) El nombrado compareciente expone: a) Que mediante boleto de compraventa celebrado en el día de la fecha,

vendió al señor Pedro Pérez, argentino, casado, comerciante, con Documento Nacional de Identidad número 10.822.001, con domicilio en calle Alvear número ciento ochenta de esta ciudad, un inmueble ubicado en Barrio Bajo La Viña de esta Ciudad e individualizado como PARCELA CUATRO, MANZANA SEIS, SECCION NUEVE, CIRCUNSCRIPCION UNO, PADRON A-79.823, por la suma de \$ 20.000,00. b) Que el precio de venta fue totalmente abonado en el mismo acto. c) Que en la misma fecha del boleto se otorgó la posesión del inmueble vendido al señor Pedro Pérez, por tradición. d) Que se encuentra pendiente el cumplimiento de la obligación de escriturar el mencionado inmueble a favor del señor Pedro Pérez, lo que de acuerdo a lo convenido se hará una vez tramitados los respectivos certificados previos. II) PODER: Por todo lo expuesto, el compareciente confiere PODER ESPECIAL a favor de la señorita María Pérez, argentina, Documento Nacional de Identidad número 23.487.900, y con igual domicilio que el señor Pedro Pérez, (2) para que en su nombre y representación TRANSFIERA A TITULO DE VENTA a favor del señor Pedro Pérez -con los datos personales ya señalados-, el inmueble antes individualizado. A tal efecto lo faculta para suscribir la respectiva escritura pública traslativa de dominio, otorgar recibo y carta de pago, obligarse por evicción y vicios redhibitorios conforme a derecho, y realizar los demás actos y diligencias que sean necesarios para alcanzar el objeto de este mandato. III) IRREVOCABILIDAD: Finalmente, el poderdante agrega al poder conferido la modalidad (3) de la IRREVOCABILIDAD, asignándole efectos aun para después de su fallecimiento, (4) entendiendo que se encuentran reunidos los requisitos de los artículos 1.977, 1.982 y concordantes del Código Civil. Este poder durará hasta el total cumplimiento del negocio para el cual ha sido dado (5). Solo la declaración judicial de existencia de justa causa para revocar, notificada por cédula judicial al notario, suspenderá el otorgamiento de los actos para los que faculta este poder.- IV) IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES DE PERSONAS FÍSICAS Y SUCESIONES INDIVISAS: Conforme lo dispuesto por la Resolución 3319 y sus modificatorias de la Dirección General Impositiva, se retuvo la suma de \$ 300,00 en concepto del mencionado impuesto. (6) -LEIDA ...

(1) Con la mención del negocio base cumplimos con uno de los requisitos del artículo 1.977. En nuestro modelo lo relacionamos, es decir, mencionando sus elementos fundamentales, lo que no descarta la posibilidad de acudir a otras técnicas como ser su transcripción o bien su agregación al Protocolo.

Además destacamos que en el momento de otorgar el poder irrevocable, el escribano debe prestar especial atención a la fecha del negocio base, la cual debe ser anterior o simultánea al mismo ya que del instrumento en donde consta la relación jurídica fundamental surgirá la prueba de la existencia del interés legítimo exigido por la ley.

(2) Como ya dijimos, no descartamos la implementación de la figura del auto-contrato, en cuyo caso el poder sería conferido a favor del mismo Pedro Pérez -quien en ese caso reuniría en su cabeza dos intereses distintos pero no incompatibles, sino todo lo contrario: el del poderdante de desobligarse, y el suyo propio de obtener la escrituración-. En el ejemplo hemos optado por conferirle el poder a un tercero, que en el caso resulta ser la hermana del adquirente, lo cual no es casual, por cuanto al ser conferido el poder en interés del tercero, es menester que el apoderado sea de la confianza y accesible para el propio tercero y no como en el caso del poder común, de confianza del mandante. Es recomendable asimismo, designar mas de un mandatario en forma alternativa, ya que no debe olvidarse que otra causa de cesación del mandato es la muerte del mandatario, y ésta no queda cubierta en absoluto por el carácter post-mortem de este tipo de poderes.

(3) Esto es conteste con nuestra posición sobre la naturaleza jurídica del poder irrevocable.

(4) Esta expresión no sería necesaria conforme lo hemos expuesto anteriormente, ya que todo poder irrevocable tiene efectos post-mortem. Sin embargo, la incluimos por cuanto puede ser ilustrativa para algún eventual calificador del instrumento que no sea un profesional del derecho (por ejemplo un banco).

(5) Seguimos en este punto con nuestra postura. El artículo, por otra parte, no impide que se trate de un plazo indeterminado pero determinable. De todas maneras, para el caso de que se optare por fijar un plazo expreso, creemos que deberá también dejarse expresa constancia de que el poder subsistirá como común, después del vencimiento de dicho plazo a fin de evitar dudas en la interpretación. De lo contrario deberá entenderse que caducan ambos.

(6) .Deben observarse también el cumplimiento de los requisitos fiscales en el negocio-base, (Ej. Impuesto de Sellos) y en el poder irrevocable, cuando como en el caso del ejemplo se configure el hecho imponible de acuerdo a lo previsto por el artículo 11 de la citada Resolución, dado el carácter Agente de Retención del Notario.

CONCLUSIONES

1) Como presupuesto de trabajo, proponemos los siguientes conceptos:

REPRESENTACION: Es el efecto que produce el obrar de un sujeto en nombre y por cuenta de otro, tal como si él mismo hubiera obrado.

PODER: Facultad otorgada por un sujeto a otro para lograr el efecto de la representación. Es unilateral y recepticio.

MANDATO: Contrato bilateral entre mandante y mandatario, que presenta una doble faz: a) regulación de las relaciones entre ambos: b) efecto representativo frente a terceros. Este último es su rasgo esencial.

ACTO DE APODERAMIENTO: Acto por el cual se inviste a una persona del poder para alcanzar el efecto de la representación. Es una oferta de mandato, y es lo que documentamos en nuestros escrituras de «poderes».

2) Para nosotros, poder irrevocable es aquel cuyo modo de ser es determinado por la existencia de un interés legítimo distinto al del poderdante, cuya protección exige mantener la estabilidad del efecto representativo.

Lo concebimos entonces como una modalidad de la figura, que se ubica dentro de la estructura del poder y no existiendo por si mismo como una figura autónoma; que surge por la misma naturaleza de las cosas, como aplicación del principio mas amplio que impide disolver los contratos por decisión unilateral, alterando así la regla natural de la revocabilidad del mandato.

3) Los artículos 1.977 y 1.982 se refieren a la misma situación: el apartamiento de las reglas generales de cesación del mandato fundado en la existencia de un interés legítimo distinto al del representado que debe ser protegido, aludiendo cada uno a distintas causas de cesación, -el primero, a la revocación del mandante, y el segundo, a su muerte-.

En consecuencia, todo poder irrevocable pactado en los términos del artículo 1.977, tendrá automáticamente vigencia post-mortem: y a su vez, la existencia de este elemento común que haga aplicable el artículo 1.982, implicará que se trata de un poder irrevocable en los términos del art. 1.977.

4) Los requisitos que menciona el artículo 1.977 no hacen mas que desarrollar el único elemento esencial y determinante de la existencia de la irrevocabilidad: un interés legitimo diferente al del representado, que requiere para su protección que se mantenga el efecto representativo. El negocio especial y la

limitación en el tiempo, surgirán como consecuencia de aquel , por eso resulta innecesaria su enunciación en la norma.

Proponemos la modificación del artículo 1.977 del Código Civil, en el mismo sentido que el artículo 1.723 del Código Civil Italiano

5) La justa causa de revocación es aquella que ha sido la causa de la resolución del contrato-base, y es allí donde debe buscarse. Su existencia debe ser probada, y si fuera procedente, declarada tal por el juez competente.

Ante la duda, la actitud del notario que recibe la notificación de la revocación efectuada por el mandante, de un poder irrevocable que debe emplear, es: abstenerse de intervenir en el acto en que se pretende hacer valer dicho poder, y al mismo tiempo notificar a las partes con quienes debía celebrarse el acto notarial, ya que al existir un evidente conflicto de intereses, su intervención iría mas allá de los límites de su competencia.-

BIBLIOGRAFÍA

ANTONIO, ANDRES y Otros. "Los negocios jurídicos indirectos"...- Revista Notarial N° 847, año 1978, pag. 1370.-

AVENDAÑO, BEATRIZ BLANCA y Otros. Mandato Irrevocable. Gaceta del Notariado. Colegio de Escribanos de Santa Fé N° 48, año 1969, pag. 416.-

BELLUSCIO - ZANNONI, - Código Civil y Leyes complementarias. Comentado, anotado y concordado. Editorial Astrea 1986.-

BORDO, GUILLERMO A, - Tratado de Derechos Civil Argentino. Contratos. Tomo III, pag. 478.-

CARMINIO CASTAGNO, JOSE CARLOS - Poder Irrevocable, Revista del Notariado, N° 772, Año 1980, pag. 1078.-

COLOMBO, LEONARDO A. - El Mandato Irrevocable, en L. L., tomo 78, pag. 708.-

CURSACK, EDUARDO VICTOR, Seminario del Instituto Argentino de Cultura.- Notarial, Noviembre de 1986.-

ETCHEGARAY, NATALIO P. - Esquemas de Técnica Notarial. Colección Esquemas 1982, pag. 45.-

Revista Notarial N° 831, año 1977, pag. 367.-

El Notario. Revista del Colegio de Escribanos de Mendoza, N° 4, año 1987, pag. 85 y sgtes.-

GARCIA, NORBERTO, Efectos de la caducidad de los Poderes Irrevocables.- Revista del Notariado, N° 799, año 1985. Pag. 41.-

GOROSTIAGA, NORBERTO, Irrevocabilidad del Mandato, Jurisprudencia Argentina, Tomo 13, pag. 95.-

GATTARI, NICOLAS, Prácticas Notarial, Tomo 3, Editorial Depalma 1986.- Poder Irrevocable. Tiempo y justa causa. Revista del Notariado N° 805, año 1986, pag. 1585.-

Precio en dinero y Poder Irrevocable, Revista del Notariado N° 809, año 1987, pag. 509.-

LAMBER, AUGUSTO RUBEN, - Representación, Poder y Mandato. Revista Notarial N° 898, año 1988, pag 629.-

MASNATTA, HECTOR, El Mandato Irrevocable, editorial Abeledo - Perrot, año 1969.-

PIANTONI, MARIO A. - Contratos Civiles, Tomo II, pag. 478. Ediciones Lerner, año 1975.-

SALVAT, RAYMUNDO M. - Tratado de Derecho Civil Argentino, Fuentes de las Obligaciones, Tomo III, edición actualizada por Acuña Anzorena, Editorial TEA. Bs.As., año 1961, pag. 210.-

SPOTA, ALBERTO G, - INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL, Contratos, Tomo VIII, pag. 180 y sgtes.-

¹ El presente trabajo es una adaptación del que fuera presentado por las autoras en el IV ENCUENTRO NACIONAL DEL NOTARIADO NOVEL, organizado por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Jujuy, y celebrado en la Ciudad de San Salvador de Jujuy en agosto de 1991; habiendo merecido el II Premio del Jurado. Ha sido adaptado para su publicación en la REVISTA NOTARIAL (Publicación del Colegio de Escribanos de Jujuy), atento al tiempo transcurrido y a la finalidad de dicha publicación.-

² LICCIARDI, MARCELO A. - "Mandato y representación-Una ter-

cera posición", Trabajo presentado al Tema IV de la XXVII Jornada Notarial Bonaerense.-rn n° 903, año 1989, pag.345.-

³ Masnatta, Héctor-"El Mandato Irrevocable"-Editorial Abeledo Perrot, 1969.-

⁴ ETCHEGARAY, Natalio-"Esquemas de técnica notarial", pag.45. 45-Colección Esquemas, 1982.

⁵ LAMBER, RUBEN A.-"Representación, Poder y Mandato"-RN N° 898, año 1988, pag.629.-

⁶ ETCHEGARAY, Natalio. Ob.cit.

⁷ CARMINIO CASTAGNO, José Carlos-"Poder Irrevocable"-RdN N° 772, año 1980, pag.1078.

⁸ LAMBER, AUGUSTO RUBEN, Ob.citada.-

⁹ Masnatta, Hector.-Ob.citada.-

¹⁰ CARMINIO CASTAGNO, José-Ob.citada.

DONACION DE INMUEBLE AL ESTADO POR INSTRUMENTO PRIVADO

Esc. ENRIQUE JORGE GRANARA

Esc. JULIO ESTEBAN ACUNA

Es válida la Donación de un inmueble realizada por medio de un instrumento privado?

La respuesta, de acuerdo a lo establecido por el artículo 1.184 inciso 1 del Código Civil, es no, no es válida.

Nos formulamos esta pregunta debido a un caso particular que se presentó en el Departamento Registro Inmobiliario de la Dirección General de Inmuebles en el año 1.991, el que merece ser comentado.

En Julio del año 1.991, los 28 titulares de dominio de un inmueble ubicado en Alto Padilla, Departamento General Manuel Belgrano de ésta Provincia, con la conformidad de sus cónyuges, efectuaron la donación del referido inmueble, a favor del Instituto de Vivienda y Urbanismo de Jujuy, en el carácter de asociados del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Jujuy, a través de un instrumento privado.

Esta donación tenía como finalidad facilitar la construcción de 28 Viviendas en el Barrio Alto Padilla de ésta ciudad.

Posteriormente, el I.V.U.J. dicta la Resolución N° 270 del año 1.992, por la cual se acepta la transferencia, estableciendo además que a través de Escribanía de Gobierno debía gestionarse la realización de la escritura correspondiente, para la inscripción del inmueble a nombre de dicho Instituto.

Se formo expediente con todas las actuaciones relativas a dicha inscripción, el que fue ingresado al Registro Inmobiliario para su inscripción y es aquí donde comenzaron las primeras observaciones, por adolecer el documento de innumerables defectos de fondo y de forma, como ser la falta de la firma del representante del Instituto, la falta de la firma de uno de los donantes, existencia de una firma que no correspondería a ningún titular, falta de autenticidad de las firmas existentes en el documento debido a la ausencia de certificación de las mismas. Salvadas éstas observaciones, después de un tiempo prolongado, en Enero de 1.994, tampoco se le dio lugar al documento porque se habían realizado transferencia de partes indivisas del inmueble, faltando la voluntad de los nuevos adquirentes de transferir dichas partes, lo que se salvó con posterioridad a través de un acta firmada por los nuevos adquirentes, siendo certificadas estas firmas por la Jefa del Departamento Catastro del I.V.U.J. remitiéndose las actuaciones para su inscripción.

ción al Registro Inmobiliario "...de acuerdo al artículo 1810 del Código Civil".

Así, este documento se inscribió en el Registro Inmobiliario en fecha 16 de Noviembre de 1.994. Al realizarse la inscripción, se informó que sobre el inmueble en cuestión recaía un embargo, trabado durante el lapso de dos años y dos meses que demoró el Instituto el salvar las observaciones formuladas, lo que dio origen a otro cuestionamiento, por cuanto al realizarse la donación el inmueble se encontraba libre de gravámenes, argumentando el I.V.U.J. que ésta cautelar le impedía ejercer sus derechos de forma plena, es decir la construcción de las viviendas a que estaba destinado el predio, solicitando Asesoría Legal del mismo que se intime al Colegio de Arquitectos a que gestione su levantamiento.

Es decir, por imperio del artículo 1.810 del Código Civil, este acto jurídico es nulo, ya que el mismo establece "La Donación de bienes inmuebles debe ser hecha por instrumento público", es decir que el requisito de la forma en este acto es "ad solemnitatem".

El artículo 1.183 del Código Civil dispone que "Cuando la forma instrumental fuere exclusivamente decretada en una determinada especie de instrumento, el contrato no valdrá si se hiciese de otra forma".

La última parte del artículo 1.810 del Código Civil dispone que "Las donaciones al Estado podrán "acreditarse" con las constancias de actuaciones administrativas", lo que no quiere decir que deban otorgarse por instrumentos privados.

Este último párrafo del artículo 1.810, agregado por la Ley 17.711 en la reforma del año 1.968, se hace eco de lo que había resuelto la doctrina y la jurisprudencia al respecto, ya que en su redacción anterior nada se decía de las donaciones al estado.

Así, tanto la doctrina como la jurisprudencia señalaron que la escritura pública no era necesaria cuando los inmuebles se donan al Estado para que se incorporen al dominio público y ésta ha sido aceptada por un decreto o un acto administrativo habiéndose realizado la afectación del bien al uso público.

En el presente caso, el bien no es afectado al dominio público ni al uso público.

Sin embargo, el hecho de que el Registro Inmobiliario haya procedido a la inscripción de éste documento, no subsana la nulidad del título, porque de acuerdo al artículo 4 de la Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17.801, "La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes".-

Realizada la consulta por el Instituto de Vivienda y Urbanismo de Jujuy, sobre la validez o nulidad de la inscripción administrativa de dominio por el artículo 1.810 del Código Civil a favor del mismo, en mayo de 1.997, el Departamento Registro Inmobiliario sostuvo la nulidad de la misma, de acuerdo a la interpretación que del referido artículo realizó la doctrina y la jurisprudencia, agregando que de acuerdo al artículo 36 primer párrafo última parte de la Ley 17.801, para el presente caso, corresponde la cancelación de la inscripción por sentencia judicial, ya que al haber trascendido al acto a terceros a través de la Publicidad Registral, no se podía revocar por decisión de la Jefatura del Registro, ya que esto originaría inseguridad jurídica.

Todas estas diferencias motivaron que la Jefatura del Registro Inmobiliario elevara una consulta referida al tema, a la Academia Nacional del Notariado, la que manifestó que "existe una diferencia entre el agregado al artículo 1.810 y lo que la doctrina y la jurisprudencia habían establecido. En efecto, en el agregado introducido a este artículo, se exceptúa de la obligación de la escritura pública a las donaciones al Estado, pero no condiciona a las mismas a que lo donado se afecte al dominio y uso público. Con todo, nos parece que este requisito queda implícito en la nueva norma. Carecería de razonabilidad prescindir de la escritura pública, si las donaciones, en la realidad de los hechos no están destinadas a obras públicas.

El caso que examinamos nada tiene que ver con las obras públicas; la donación del inmueble se hizo para que en él, con la financiación del Instituto, se construyeran viviendas y se las adjudicaran aun grupo de 28 personas físicas.

Estimamos, en consecuencia, que el artículo 1.810 inciso 1 debió ser respetado. Por ende se han cometido dos errores: uno administrativo al ordenarse la inscripción en el Registro Inmobiliario, y otro el de éste Registro al asentar el dominio a nombre del Instituto.

CONCLUSIÓN:

Al no haberse instrumentado ante Escribano Público, la donación del inmueble está viciada de nulidad, y el vicio trasciende, sin remedio, a la inscripción que realizó el Registro Inmobiliario...".

En base a esta consulta, el Instituto de Vivienda y Urbanismo de Jujuy, intimó a los donantes el otorgamiento de la correspondiente Escritura de Donación, a los efectos de subsanar la observación central que motivó las consultas formuladas.

Posteriormente, el representante legal del Colegio de Arquitectos, interpone un Recurso de Revocatoria en contra de la Presidencia del Instituto, para que la misma deje sin efecto la intimación formulada. Al mismo tiempo, presenta un estudio realizado por una escribana, donde con fundamentos legales claramente expuestos, se concluye que es válida la adquisición de dominio por el I.V.U.J., del inmueble ubicado en Alto Padilla.

A todo esto, Fiscalía de Estado, que según la Constitución Provincial, es el órgano máximo de asesoramiento legal de la Administración Pública Provincial, encargada de ejercer el control de la legalidad de los actos de la administración, interpretó la situación creada con motivo de la inscripción de dominio a favor del I.V.U.J., practicada por vía administrativa, pronunciándose por la validez de tal inscripción, ejerciendo la facultad que la Constitución le otorga de interpretar la ley para asesorar a los organismos administrativos.

Es decir, que la intimación formulada al Colegio de Arquitectos para que se realice la Escritura de Donación a favor del I.V.U.J., luego del dictamen de Fiscalía de Estado que se pronunció por la validez de la inscripción de dominio, originado todo esto en el recurso planteado por el representante legal del Colegio de Arquitectos, quedó sin efecto, por lo tanto, esa escritura nunca se realizó, quedando la situación en el mismo estado que al iniciarse todas estas actuaciones.

En la interpretación realizada por Fiscalía de Estado, la misma sostiene que es extensible la aplicación del artículo 1.810 a un organismo público dependiente del estado Provincial, aún cuando la norma de fondo se refiere a las donaciones hechas "al estado" por cierto, sea éste Provincial o Nacional. En el presente caso la donación se realiza al I.V.U.J. y no expresamente al estado Provincial, siendo éste organismo una entidad autárquica del estado Provincial, conforme a su ley orgánica de creación.

En definitiva, la situación es la siguiente: la donación se efectuó por instrumento privado, la inscripción se realizó. Sea ésta válida o nula, es una cuestión que, consideramos, queda librada a una decisión judicial, lo que no creemos que suceda, ya que el complejo habitacional está totalmente terminado, los inmuebles están ocupados por sus adjudicatarios, es decir, en caso de escriturarse, el dominio volvería a sus antiguos propietarios, con lo que se estaría cumpliendo con el objetivo tenido en mira al realizar la donación.

Para concluir, consideramos que si la instrumentación de la transferencia a favor del I.V.U.J. se hubiese realizado siguiendo la normativa del Código Civil, ésta situación de conflicto no se hubiese planteado. Es decir, el Departamento Notarial debió remitir todas las actuaciones a Escribanía de Gobierno para su correcta instrumentación, y no tratar de inscribir un acto de tal magnitud a través de actuaciones administrativas, evitando de ésta manera todo tipo de conflictos e inseguridad.

OBSERVACIONES A UNA TEORÍA AFORMALISTA RESPECTO A LA COMPRAVENTA INMOBILIARIA: VALOR DEL BOLETO

Respecto al contrato de compraventa se han formulado dos teorías acerca del valor del boleto de compraventa, según se reconozca o no su valor de contrato perfecto y acabado para operar la transferencia inmobiliaria:

· para los **formalistas**: el boleto es un contrato parcialmente típico, concluido por escrito, que según su contenido impuesto o declarado, obliga recíprocamente a las partes a escriturar una compraventa inmobiliaria y que por tanto solo genera por sí obligaciones naturales de dar la cosa y pagar el precio. ¹ (1):

· para los **aforalistas**: el boleto es el instrumento que acredita la celebración de una compraventa inmobiliaria, que seguida de tradición - aunque ésta (modo adquisitivo) no se haya formalizado por escritura pública, es título idóneo para conferir al comprador de buena fe carácter de poseedor legítimo. (1) Esta tesis, pretende rebatir inútilmente al entender de muchos, el excelente y sensato argumento del doctor López de Zavalía -quien sostiene que admitir las forma del instrumento privado o boleto, es ya una postura formalista pues contrario sensu tendrían que admitir la compraventa inmobiliaria oral-. diciendo que puede celebrarse una compraventa bajo cualquier forma, pero que no todas serían un boleto.

Parece existir - a mi modesto entender- una postura **aforalista atenuada**-. que sostiene que el boleto es un verdadero contrato de compraventa en firme serio y definitivo, perfecto en si mismo, esto es, como contrato de compraventa, y que la exigencia de la escritura publica (art. 1184. inc. 1o. Cod. Civil) es un requisito formal que hace al modo de adquisición del dominio, con independencia de la compraventa en si". (Morello. El boleto, T.I. p43 según cita de Wayar, op.cit).

Tal sin embargo es pensamiento común a los "formalistas", para los que también el contrato se perfecciona con el acuerdo de voluntades, pero con la diferencia de que la forma impuesta es pública: *injustamente acusados por tanto de ser "quienes piensan que la seguridad jurídica es un valor de rango superior a la justicia"* (1) ; y de confundir el contrato con la forma

impuesta por la ley, ya que la proponen como forma aconsejable precisamente en atención a la justicia.

No hay que perder de vista la tutela de la libertad en las convenciones en primer lugar y respetando la posibilidad de que las partes acuerden previamente por teléfono la transmisión de un inmueble. Sin embargo, el tema es que, justamente, resulta de cuidado, quien se presenta como parte tutelable, o sea al adquirente que se desprende del monto del precio del inmueble, asegurándole que reciba su contraprestación, lo que podría ser improbable si se celebrara el contrato en forma oral, o más que peligroso al menos. Resulta también de tutela, el vendedor, cuando se desprende por su parte, de la propiedad de una cosa tan valiosa como un inmueble y recibe parte del precio o comenzará a percibirlo en el futuro.- La forma de la escritura pública aparece como incuestionable.-

Esta última postura -atenuada según la adjetiváramos- invita, por su particularidad, a no evitarnos ni ahorrarnos el análisis de todos sus argumentos expuestos por el Dr. Wayar², quien -simplificando su tesis-, entendió la forma pública de la transferencia inmobiliaria, como imposición legal a la tradición y no al título mismo de la venta, siendo por tanto el boleto de compraventa, forma suficiente de la venta inmobiliaria (título suficiente?), la que produce sus efectos desde la misma fecha de tal boleto, reservándose la escrituración al tiempo de hacer tradición de la cosa.- Sustenta la misma, en las afirmaciones que, por su originalidad, seguidamente se resumen y comentan u observan:

1) que la definición de boleto de compraventa coincide con el art. 1323 C.C. (definición del contrato de compraventa) ya que reúne los requisitos de la propiedad de un inmueble a cambio de un precio en dinero y

2) que el art. 1184, inc. 1°, establece la forma de la escritura pública no para el título sino para el modo!! ya que este artículo establece la forma pública para los contratos que tengan por objeto "la transmisión de bienes inmuebles", lo que sostiene que recién se opera con la tradición pues el mero contrato de compraventa sólo genera derechos y obligaciones, una de éstas últimas, justamente la tradición de la cosa por escritura pública. Resulta obvio y así lo dice, que considera a la tradición como un contrato y no como actos materiales o hechos jurídicos -lo que es discutible- y en todo caso su propia forma es independiente.

No obstante y simplificando, pensamos que la compraventa es causa fuente mediata de la adquisición de los derechos reales y la forma o modo -escritura pública de la compraventa más tradición, podríamos decir que son causa formal de la transferencia;

y no decimos más sobre este álgido punto pues es mucho lo ya comentado e interpretado por la doctrina.- Tales argumentos se han intentado rebatir por el autor de referencia, invocando a su manera de ver, la realidad de que en las escrituras no suelen mencionarse los hechos traditivos, lo que por su parte dice no hacer mella a su propia teoría pues es justamente en la escritura donde debieran constar, en tanto que tales -dice- son sólo un aspecto del acuerdo traditivo.

3) También responde a los argumentos que objetan a la tradición como contrato formal según el art. 1184, inc. 1°, con los siguientes argumentos:

A) el escribano debe, en su opinión, dar fe de los actos de entrega pues de esa sola manera se salvaría la mencionada observación según dijéramos, que surge de aplicar la exigencia de la escritura pública a la tradición pues de otra manera, no consta la tradición en el propio instrumento que se exige que la recepte;

B) Si bien los art. 2378/9 y 2380 se refieren a la tradición como "actos materiales de entrega", ello no va en desmedro de su exposición ya que "no puede identificarse la res con la forma" y en todo caso sumar la forma de la escritura pública no es incompatible ni criticable como que también el hecho de que se inscriba la tradición con la escritura le devuelve su verdadero rol publicitario:

C) las exigencias de: a) los art. 2505, y 2 de la ley 17.801, de la inscripción de los "títulos", quedan satisfechas igualmente con que la escritura que se otorgue al momento de la tradición, pues la venta queda incluida en la escritura pública según dirá;

b) del art. 2609, que establece "la adquisición del dominio inmobiliario después de firmado el instrumento público de enajenación seguido de tradición", afirma que no debe entenderse "enajenación" como contrato fuente del derecho real, siendo la tradición y no la venta, la que provoca la enajenación, debiendo además leerse la última frase como "seguido de hechos traditivos";
y

c) Vuelve sobre el art. 2505 C.C. y art. 2 ley 17801, para remarcar que en su opinión en la escritura pública debe constar la tradición y hacer mención de la existencia de la venta, por lo que, llevada al Registro, quedará inscripto el "título".-

Además cataloga como inconsistente la tesis que tiene al boleto como "promesa de venta", pues destaca como incoherente el otorgamiento de la escritura por el juez en caso de incumplimiento, pues, la negativa a escriturar por el obligado sólo

generaría la obligación de pagar los daños y perjuicios (arts. 1185/7), nunca su reemplazo por un tercero (el juez), y mucho menos la de entregar la cosa y pagar el precio. Ni siquiera el argumento que se apoya en el art. 1324, inc.2, de la venta forzada puede sustentarse sin añadir al boleto mayor fuerza vinculante que una mera promesa. En la misma línea tener al boleto como compraventa nula por defecto de forma es inconsistente, ya que solo engendraría obligaciones naturales y no civiles (art. 515 inc. 3) -

Invoca también a las Fuentes, en las que el esboco de Freitas, además de un análogo 1184, tiene la disposición especial de la forma publica para la compraventa inmobiliaria de manera expresa.

Cita la opinión de Vélez redactada en la nota al art. 4012, que niega al boleto la posibilidad de servir como título a los fines de la prescripción, ya que el requisito de la forma publica también estaría impuesto para la tradición que posibilita la transmisión; no siendo además el valor de la nota decisorio, como sabemos, ni la opinión de Vélez permanente respecto al punto.

Por último destaca la labor jurisprudencial que, "serena y constante", ha reconocido al boleto el carácter de venta. -

Reconoce sin embargo como "débiles" otros argumentos de su propia corriente aformalista, tales como:

1) sostener que la escritura pública es una *forma ad probationem*: contraría su propia afirmación acerca de que la venta es no formal -y por tanto se puede probar por cualquier medio escrito- y reconoce que la enumeración del 1184 es condicionante de la misma existencia de los actos allí indicados por lo que resulta preferible afirmar que la escritura es la forma no ya de la venta sino de la tradición;

2) creer que la supresión de la frase "bajo pena de nulidad" del 1184 confirmaría la aformalidad de la venta inmobiliaria, 'pues no hay duda que tal supresión no altera la integridad del sistema, que no ha sufrido alteraciones (art.1183 C.C:) y porque en tal caso, con todo ese rigor, la pena de nulidad se aplicaría a la escritura que contiene la tradición, es decir a su hipótesis de solución;

3) considerar a la exigencia de la escritura para la transmisión del dominio y no como forma de la compraventa, lo cual es difícil en extremo de sustentar pues la escritura no se encuentra enumerada como modo de adquirir ese derecho real en la enumeración del art..2524 C.C. -

Cabe concluir, por sobre todo el debate expuesto, acerca de lo conteste de la doctrina sobre la forma de la escritura pública que las leyes imponen a la compraventa inmobiliaria, que hacen descartables las posturas aformalistas en todas sus variantes y tendencias.-

De todos modos, se rescata la finalidad que deja entrever el autor, así como a todo lo largo de su obra: su preocupación por el adquirente por boleto sobre todo en algunas regiones del país, confiado del dominio que aún no tiene, huérfano de normas que tutelen su derecho,, viendo reducida su acción civil a natural, en tanto el incumplimiento de la entrega del inmueble o la falta de pago del precio sólo generan, en el estado actual de la legislación y considerando al boleto como mera promesa, obligaciones naturales en los términos del ut supra mencionado artículo 515 inc.3 del Código Civil, que con forzados argumentos y con fundamento en la equidad, salvan a su entender los jueces, haciendo lugar a la pretensión civil de los eventuales actores.-

Por fin, la carencia aparece cubierta y sólo prevista por el Proyecto de 1994, el que en el artículo 1189 consagra la *exigibilidad civil* de las obligaciones emergentes del boleto.

Capítulo aparte merece el análisis referido a una posible tutela al adquirente por boleto, que podría resultar de las *disposiciones relativas a la manera de resolver el conflicto entre acreedores de obligaciones de dar para adquirir derechos reales sobre un mismo inmueble*, dando lugar a quien tiene hecha a sus favor la tradición de la cosa.

En el régimen vigente, la prevalencia es del acreedor cuyo instrumento público fuera de fecha anterior (artículo 596). Entonces, los elementos que juegan a favor de la adquisición preferencial del derecho real son: fecha del título y la tradición (modo de transmisión o constitución de los derechos reales) y, en su defecto -a falta de posesión, la fecha del título, todo ello, sobre la base de la la buena fe.

En un salto hasta el nuevo Proyecto de 1998 (Decreto 685/95), el mismo jerarquiza, ante el mismo conflicto entre acreedores de dar para constituir derechos reales sobre un inmueble, (artículo 699) dos nuevos escalones o conceptos: la inscripción registral y el título oneroso con la siguiente prevalencia en los supuestos de conflicto:

a) El acreedor con buena fe, título oneroso, tradición y emplazamiento registral (no importa la fecha del título).

b) Si ninguno de los acreedores a título oneroso obtuvo emplazamiento registral, prevalece el acreedor de buena fe que recibió la tradición.

c) Si ninguno de los acreedores a título oneroso y de buena fe recibió la tradición, prevalece el derecho del acreedor cuyo título fue otorgado con la formalidad correspondiente y es de fecha más antigua; o en su defecto, el acreedor cuyo título fue otorgado por instrumento privado de fecha cierta más antigua (salvo que sea un título que requiera de formalidad solemne absoluta).

Según Informe enviado por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, al Colegio de escribanos de Jujuy, con fecha 20/07/99, elaborado por la Comisión de análisis del Proyecto de Código Civil Unificado de 1998 (Decreto 685/95), integrada por los Notarios y Profesores: Jorge R. Causse, Gastón R. di Castelnuovo, Zulma A. Dodda; Natalio P. Etchegaray, Marcelo N. Falbo, Romelio D. Fernandez Rouyet, Rubén A. Lamber, Carmen S. Magri, Néstor O. López Lozano, Oscar E. Sarubo, Marcela H. Tranchini de Di Marco y Aldo E. Urbaneja, acerca de tales soluciones, se ha observado:

1) No está contemplado el supuesto en que un acreedor obtuvo emplazamiento registral, pero la tradición se le hizo a otro, que es de buena fe y cuyo título es de fecha cierta anterior al título del primero (es el caso del adquirente por escritura pública inscripta pero a quien no se le ha hecho tradición de la cosa frente a un poseedor por boleto de compraventa de fecha cierta anterior a aquella escritura). En el régimen vigente -observan-, por el juego de los artículos 594 y 3269 del Código Civil, prevalece el segundo."

Este es el caso que en relación al tema de este artículo presenta interés fundamental: se trata de la tutela al adquirente por boleto de fecha anterior a la escritura con posesión y obviamente, buena fe.-

En mi modesto entender, esta solución no expresada en el artículo del nuevo Proyecto, podría encontrarse implícita o deducirse de la solución indicada en el inc. b y c del nuevo art.699, sólo si en el inc.a, se ponderan no sólo el emplazamiento registral, sino además, los otros cuatro requisitos por el orden escrito por el legislador: la posesión es anterior al emplazamiento registral. En el caso planteado el adquirente que sí lo obtuvo, tiene la prevalencia sólo de este único ingrediente, faltándole la posesión y el título anterior. De todos modos el artículo excluye la fecha del título por lo que no queda salvada actualmente la falencia.- Sin embargo, al no tener el boleto la categoría de título, podríamos obviar su fecha como lo preceptúa el artículo en cuestión.- Finalmente, para evitar interpretaciones poco justas -tal el punto esencial en el Derecho- parece conveniente la aclaración legislativa.-

"2) Si bien estiman lógico y justo que el Proyecto intro-

duzca el parámetro de la inscripción registral (art. 699 inc. a), atento que la publicidad de tal carácter se introdujo con alcance general para todos los derechos reales a partir de la Reforma de 1968 -cosa que no ocurría en el régimen de Velez-, "carece de fundamento y de toda justicia el que además, para la adquisición preferente del derecho real se exija el título oneroso."

Tomemos -dicen-, para apreciar la gravedad de la solución propuesta, un supuesto: Hay un conflicto entre dos acreedores: al señor "A" recibió el inmueble por donación, se le hizo tradición y su escritura se inscribió, dentro de los plazos legales, en el Registro de la Propiedad. Este señor, ya es titular de un derecho real pues tiene título y modo y, además, ese derecho es oponible frente a todos los terceros por la inscripción registral. Sin embargo, aparece un señor "B" que plantea judicialmente un conflicto de mejor derecho, pues sostiene que el anterior titular, unos días antes de efectuar la donación y de entregar la cosa al señor "A", le otorgó un boleto de compraventa cuyo precio abonó. En el régimen vigente no hay dudas de que el conflicto se resolverá a favor de "A" (si es de buena fe), pues es a quien el anterior titular, voluntariamente, le hizo entrega de la cosa. En cambio, en el esquema del Proyecto, como no bastará tener título, modo e inscripción registral, sino que será menester contar con un título oneroso para triunfar sobre el otro acreedor, es posible que la judicatura deba resolver a favor de aquel que ni siquiera ostenta la posesión de la cosa."

Para el tema de análisis, es decir, la protección del adquirente por boleto, no hay duda que la solución legal lo favorece, más no se trata de favorecerlo sólo por compasión en razón de adquirir por boleto, a pesar de la falta de posesión. Tal adquirente puede conformarse con la justa repetición de lo pagado: evidentemente el poseedor tiene más requisitos que lo favorecen como acreedor -buena fe; posesión; emplazamiento registral título anterior aunque al nuevo legislador ya no le interese;- faltándole sólo el título oneroso. Lo mismo que en la anterior observación plasmada en (a), la exigencia de reunir mayor número de requisitos, podría superar el escollo.-

Si bien el planteo son sin duda acertado -al igual que el anterior expuesto en 1-, aparece como solución, indicar legislativamente el presente supuesto como excepción particular del artículo con un análogo 3269, o esperar al efecto del peso del aporte doctrinario sobre la opinión de los jueces.-

Aparentemente en este nuevo sistema el principal tutelado no es el poseedor sino el tercero, a quien está destinada la publicidad registral.

"3) Obsérvese finalmente, que en similar situación, pero en

materia de muebles registrables, el inciso a) del artículo 700 no exige el título oneroso."

"4) De ésta manera, sin reclamos doctrinarios que avalen un cambio en ese sentido, sin soluciones jurisprudenciales en las que se atisbe un favoritismo como el que se pretende hacia el título oneroso, se crea un sistema que vuelve a sembrar dudas, ya desde otro ángulo la bondad de los títulos provenientes de donación."

Igualmente en relación a la protección del adquirente por boleto y para finalizar, agrego que se suman los remedios procesales, por ello el comentario de un fallo por TERCERIA DE POSESION, Art. 83 C.P.C. de la Provincia de Jujuy³ -inspirado como conocemos, en el Código de Santa Fe-: Esta norma prevee la tutela del poseedor, con independencia de la *tercería de dominio* que tiene el dueño para sustraer la cosa de las pretensiones del embargante o de la *tercería de mejor derecho* acordada al adquirente por boleto como derecho de crédito o personal contra el vendedor para exigirle la transferencia a su favor.-

En este caso, se trata del adquirente de inmueble por boleto de compraventa y su oponibilidad ante el embargante posterior, donde el Superior Tribunal de la Provincia ha dicho:

"Nuestro Código Procesal Civil, en su Art. 83, brinda la posibilidad al proseedor legítimo de defender sus derechos mediante "la tercería", y es lógico que así sea, pues el adquirente de un inmueble por boleto de compraventa que ha recibido la posesión, tiene el derecho de poseer la cosa, el derecho de disponer material y jurídicamente de ella, pudiendo ejercer acciones posesorias contra quien lo desposee, siendo su derecho oponible a terceros que están obligados a respetarlo (Conf. Bustamante Alsina, "Derechos reales, La Posesión, Eficacia del Boleto de compraventa. Las defensas posesorias en materia de muebles y extensión a la tenencia", pág. 839). En resumen, "está justificado que pueda enfrentar con su boleto a los acreedores del vendedor" (Bustamante Alsina, ob. cit. pág. 841). En forma analóga se pronuncia la Corte Suprema de la Provincia de Buenos Aires (SC Buenos Aires, mayo 6-1980, E.D. 96-591).

Pero incluso con anterioridad a éstos, tanto la doctrina como la jurisprudencia enfrentándose o resistiéndose a la jurisprudencia imperante, expresaron que: "el comprador sin escritura, aunque no dueño, como poseedor animus domini con fecha anterior a la del embargo contra el vendedor, en ningún caso puede resultar afectado por la desposesión que la cautela importa...", manifestando además que "aún en el supuesto de no contar el accipiens con la escritura prevista por los Arts. 1184 inc. 1° y 2609 del Código Civil, no podría serle opuesta la medida cautelar trabada por un tercero con posterioridad a la toma de

posesión de la cosa inmueble que por tradición basada en una promesa de venta, el protietario deudor de aquél le hubiera conferido." (Cfr. Moreno Dubois y Wenceslao Tejerina, L.L. 123-1229).

Es que no puede ser de otro modo, ya que de darse una solución contraria, y ante la hipótesis de un futuro comprador por subasta (por virtud del embargo trabado) sería imposible la tradición. porque la posesión la detenta un tercero. Esto resulta determinante para acordarse al comprador por boleto de fecha anterior, la preferencia en el enfrentamiento de intereses con el embargante posterior.

Sobre el particular Bruzzón, en su artículo "Conflicto entre el comprador de un inmueble con boleto y el embargante del bien", publicado en E.D. 43, pág. 1.208, señala que "la acción del acreedor embargante no puede por arte de birlibirloque despojar al tercero de la posesión que ha obtenido legítimamente de ella por un precio en dinero y así poder ejecutar su crédito. Esto implicaría un acto no amparado por norma jurídica alguna, violatorio de disposiciones expresas del Art. 2355 del Código Civil".

(Expte. N° 5631/97, caratulado: " Rec. de Inc. int. en Expte. N° B-06844/96 (Sla II-C. y C.)...: Damián Morales y otro c/ Hugo Horacio Ciares y otro" - L.A. N° 40, F(590/596, N° 208, 16/07/97)".

Para concluir basta decir que el tema tratado fundamentalmente es el del valor del boleto y el de la protección del que así adquiere. Si el derecho - pensamos - establece lo que es justo y seguro para las partes, nada mas conveniente para una transferencia inmobiliaria que tutelara a ambas partes, adquirente y transmitente, para los que la escritura pública es indudablemente la forma más apropiada para el contrato. Respecto al valor del boleto no hay duda que se empleo masivo debe conllevar la exigibilidad civil de lo estipulado.

¹cita de Wayar, Ernesto C. Compraventa y Permuta. Astrea .Bs As. 1984

²Wayar, op.cit.

³Cit. El Foro N°16, Pág.51, Cgio de Abogados de Jujuy, AñoV- Jujuy. Agosto/Octubre 1999.

NOTARIADO NOVEL



EL PORQUÉ DEL ESCRIBANO COMO MEDIADOR

Esc. GRACIELA MARÍA GALINDEZ

Prov. de Salta

LA MEDIACIÓN COMO SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

La mediación es uno de los medios de resolución no adversarial de conflictos.- Tiene como fin promover la comunicación directa entre las partes para la solución extrajudicial de la controversia existente entre las mismas.-

Este sistema tiene como características la neutralidad e imparcialidad de la persona que se desempeña como mediador, teniendo éste como obligación, el hacer respetar a las partes el acuerdo de confidencialidad que se firma previamente al desarrollo de la audiencia; facilitar la comunicación entre las partes alentándolas a que decidan lo que es mejor para ellas, siendo éstas las que deciden firmar o no un acuerdo, no forzándolas en ningún momento a ello.- Cuando el mediador advierte que es necesario la intervención de un tercero, puede citarlo a fin de que comparezca a la instancia mediadora ya sea a pedido de parte o de oficio.-

Debe procurar la auto composición, cooperatividad y voluntariedad del proceso, tratando a través de distintas preguntas de conocer el interés de las partes y no solo sus posiciones, pudiendo para ello hacer las sesiones privadas que considere necesario con cada una ellas, aparte de la audiencia en que están los interesados reunidos, parafraseando las veces que lo considere necesario para que éstas se escuchen.-

A su vez las partes pueden comparecer a la audiencia personalmente, acompañadas de su letrado patrocinante o éstos solamente en representación de sus clientes cuando los mismos se domicilien en extraña jurisdicción.- Pueden tomar contacto con el mediador designado antes de la fecha de la audiencia, con el objeto de hacer reconocer el alcance de sus pretensiones.-

Esta instancia llega a su fin cuando las partes firman un acuerdo, pudiendo en caso de incumplimiento de lo acordado ejecutarse ante el juez designado mediante el procedimiento de ejecución de sentencia.- De no arribarse a acuerdo alguno, el mediador deberá labrar un acta cuya copia debe entregar a las partes en la que se deja constancia del tal resultado, quedando habilitada de esta manera la vía judicial correspondiente.-

Similitudes entre la función notarial y la mediación

Hemos de encontrar muchas similitudes entre la mediación y

la función notarial, pero a primera vista, se destaca de entre ellas, la que se refiere a la relación de las partes con el profesional.-

Es una realidad de lo mas palpable que los particulares se acercan tanto al escribano como al mediador con problemas familiares, económicos, morales, etc.- Ambos profesionales están muy ligados a la vida intima de las personas, es pues en tal medida las suyas «una profesión de confianza».-

Tanto en la mediación como en la relación notarial, las partes se encuentran en un plano de igualdad y no de subordinación ante el profesional, así es que la principal actividad del mediador consiste en promover la comunicación directa entre las partes, facilitando el dialogo para que éstas solucionen el conflicto, como también lo hace el escribano a través de la audiencia notarial, en la cual recepta las voluntades de ambas partes para así obtener el equilibrio necesario a fin de que el contrato sea celebrado en pié de igualdad.-

El notario, en el ejercicio regular de su función, no hace otra cosa que adelantarse a prevenir y precaver los riesgos que la incertidumbre jurídica pudiere acarrear a sus clientes.- La función notarial es por naturaleza y de modo cabal, «menester de prudencia», como también lo es la mediación, cuando el mediador intenta inducir a las partes para que generen propuestas mutuamente aceptables y en definitiva arreglen la controversia existente entre ellas.-

La función notarial tiene carácter preventivo puesto que tiende a lograr la inobjetabilidad de los derechos privados haciendo ciertas las relaciones y situaciones subjetivas concretas de que ellos derivan.-

La vida notarial se ejerce dentro de la normalidad de las relaciones jurídicas, haciendo «conciliación pacífica de intereses» y su finalidad saliente, consiste precisamente, en evitar la oposición aguda o el conflicto.-

Ahora, si bien a la mediación concurren las partes que tienen un conflicto, es el mediador a través de su intervención quien facilita la comunicación entre ellas alentándolas a que decidan lo que es mejor para ellas, logrando así «la conciliación pacífica de sus intereses».- El mediador debe trabajar directamente con las partes en la cuestión de fondo a fin de llegar a una decisión equitativa y justa.- Su intervención se dará, cuando las partes están mal informadas, mal preparadas para negociar, o no conocen los arreglos fundamentales aceptables para ambos.- Es preciso que equilibre las fuerzas y ayude a definir los términos de la decisión crucial.-



El escribano como el mediador son «terceros imparciales y neutrales», así el notario ejerce una verdadera magistratura precautoria, espontáneamente requerida por los interesados.- Debe estar siempre por encima de los intereses comprometidos: su profesión le obliga a proteger a las partes con igualdad, librándolas con sus explicaciones imparciales y oportunas de los engaños a que pudiera conducirles su ignorancia y de los ardiles que pudiere tenderles la mala fe.- El se debe en igual medida y con la misma lealtad, al cliente habitual, que al accidental; al que lo elige, como al que lo acepta; al que le paga y al que se beneficia de su actividad sin erogación alguna.- Es escribano de las partes, y de ninguna en particular, él debe presidir las relaciones de los particulares, por ello su sitial siempre equidistante entre los diversos interesados.-

La imparcialidad en el mediador significa que no tendrá preferencia a favor de alguno/s de los negociables y la neutralidad, alude a que el mediador no debe promover actos perjudiciales para los intereses de algunas de las partes.- La imparcialidad y neutralidad significan que el mediador puede separar sus opiniones de los deseos de los litigantes y concentrarse en los modos de ayudar a las partes a formular sus propias decisiones sin favorecer inapropiadamente a una de ellas.-

Hasta ahora hemos analizado las similitudes de ambas funciones en relación a las partes y el profesional, pero si tomamos en cuenta el interés del Estado, hallaremos otras, tan o mas importante que las primeras.-

Es claro que la misión del Estado, no acaba con la promulgación de las leyes, sino que continúa con la tarea de conseguir, además, que esas leyes se apliquen, que conformen la realidad jurídica y que ello tenga lugar con el menor costo social posible.-

Los tribunales de justicia resuelven los conflictos que originan la incertidumbre o la infracción de las normas legales, pero lo hacen a un costo social elevado.- Los tribunales se encuentran recargados de expedientes muchos de los cuales, a menor costo, pudieron haberse resuelto satisfactoriamente por los involucrados y en mucho menor tiempo, de haberse recurrido a otros medios alternativos de solución de disputas.- Su actuación, por lo tanto ha de prevenirse, facilitarse y abreviarse.-

¿Y cómo es posible ayudar a la justicia? Por un lado esta función está encomendada, en gran medida, al Notariado, que la lleva a cabo mediante la redacción y autorización de documentos que, por su contenido, sean válidos y adecuados a la ley, y por su forma, eficaces y ejecutivos.-

El notario, oficial público, ejerce su función bajo la

forma de una profesión liberal y actúa en todo el ámbito del Derecho Privado no contencioso, es decir «en las relaciones privadas que se crean, modifican o extinguen sin contienda judicial».-

La función del notario es preventiva en contraposición a la del juez, porque faculta, abrevia o reduce el riesgo de litigios, proporciona seguridad jurídica a los ciudadanos y, por lo tanto, protege los derechos de los usuarios del derecho.-

En fin, la intervención del notario que preserva de posibles litigios, es un mecanismo indispensable para la administración de una buena justicia.-

Por otro lado, se presenta la mediación como un camino alternativo de solución, como un procedimiento no adversarial en el cual un tercero neutral, que carece de poder de decisión ayuda a las partes a negociar para llegar a un resultado mutuamente aceptable.- A diferencia de la actuación judicial, el mediador no define la controversia, como en el caso del juez o arbitro, sino que su función es colaborativa.- El ayuda a las partes a esclarecer los puntos en controversia.- Más allá de sus posiciones, busca el interés que las mueve; facilita la discusión, plantea una visión realista del problema y sus posibles consecuencias en la hipótesis de no llegarse a un acuerdo.- Busca en definitiva, que sean los directamente involucrados quienes resuelvan por sí sus propios conflictos, de modo tal que se evite una solución impuesta.- Así se ahorra tiempo, dinero, energías y fundamentalmente, se liman asperezas.-

Tanto la función notarial como la mediación tienden a la paz social, puesto que cuando las partes acuerdan sobre algo, ello inspira confianza, se diluyen los rencores y se construye la ansiada convivencia armónica y la paz social .-

De todo lo expuesto podemos concluir que el escribano por la misma naturaleza de su función es mediador, porque al igual que éste es un tercero neutral e imparcial; que tiene como fin acercar a las partes; que éstas se acercan a él por su propia voluntad; que de ser necesario aclara las cuestiones confusas; que tiene la obligación de guardar el secreto profesional al igual que el mediador con respecto a la confidencialidad de las cuestiones vertidas en el proceso; que con su intervención se logra que se solucionen las cuestiones planteadas con rapidez y a un costo económico bajo; etc., entonces ¿porqué no se lo contempla al escribano como mediador en las leyes vigentes?

Centros de Mediación dependientes de Colegios de Escribanos

Como es bien sabido el Colegio de Escribanos de la Capital

Federal fue uno de los promotores de la implementación del sistema de la Mediación en nuestro país. A principios del año 1990 creó el Tribunal de Arbitraje General y Mediación y luego en 1993, comenzó a funcionar el Centro Institucional de Mediación en dicho Colegio.- Fue éste uno de los principales Colegios Profesionales que prestó su ayuda al Ministerio de Justicia cuando inició el plan piloto en mediación.-

Actualmente tiene el orgullo de contar en su organigrama con "El Primer Centro Institucional de Mediación" el cual viene desarrollando una actividad sumamente provechosa para los ciudadanos de la Capital Federal, contando asimismo dentro de sus "Comisiones de Trabajo", con la Comisión de Mediación y la Comisión de enlace con el Tribunal Arbitral.-

Por disposición N° 13/98 de la Dirección Nacional de Medios Alternativos de Resolución de Conflictos del Ministerio de Justicia de la Nación, el Centro Institucional de Mediación ha sido habilitado con el número 10 como Institución Formadora en mediación.- Tiene a su cargo el dictado de los cursos de introductorios, de entrenamiento y pasantías, además de jornadas y cursos de capacitación continua.- Todo está a cargo del cuerpo docente de mediadores del Colegio de Escribanos no dependiendo para ello de otros docentes excepto cuando se invitan a personalidades destacadas en el medio a disertar sobre algún tema en particular.

Otros Colegios de Escribanos pertenecientes a distintas Provincias, siguiendo sus pasos, se han decidido a formar centros de Mediación, así por ejemplo la Provincia de Córdoba y Salta.- Otras se hallan en el estudio de la posibilidad de ello.-

El Colegio de Escribanos de la Provincia de Salta por Resolución del Consejo Directivo N° ** de fecha 5 de agosto de 1998, creó el Centro de Mediación y Arbitraje.- Dicho Centro se formó con los Escribanos que ya habían terminado, a esa fecha, los cursos completos de Formación Básica en Mediación: introductorio, entrenamiento y pasantías.- Posteriormente, y a fin de brindar un mejor servicio a la comunidad salteña, el Colegio de Escribanos organizó en su sede el dictado de un nuevo curso de Formación de mediadores, finalizando el mismo con todo éxito, contando a la fecha con 21 mediadores, lo cual representa el 15% del padrón de escribanos en ejercicio de la profesión.-

Ahora bien, el motivo por el que el Colegio de Escribanos de la Capital Federal, a través de su Centro de Mediación, brinda el servicio de la mediación a la comunidad se debe en gran medida, a la existencia de la ley N° 24.573 y su decreto reglamentario 91/98, aunque la misma no contempla específicamente al escribano como mediador.-

Las Provincias, en cambio del Chaco y Santa Fé han dictado su leyes de mediación similarmente a la de los países de avanzada, permitiendo ambas, que el mediador sea un profesional de cualquier disciplina, poniéndose como requisito excluyente que esté debidamente capacitado según los planes de estudio vigentes por ley.- Así, la mayoría de los proyectos de Ley de Mediación que existen en tratamiento en otras Provincias (Córdoba, Mendoza, Entre Ríos, etc.) proponen que la mediación sea interdisciplinaria, o sea que no es excluyente de ninguna profesión.-

En la Provincia de Salta, específicamente, se presentó en la Cámara de Diputados de la Provincia un proyecto de ley de Mediación en enero de 1996 (Expte N° 6030/96), el cual no fue tratado por lo que caducó.- No obstante en 1998 con el N° 7956/98 se presentó nuevamente dicho proyecto, en la misma Cámara, estando actualmente en la Comisión de Legislación General para su estudio y posterior dictamen y tratamiento.- Debido a que en dicho proyecto, particularmente en el art. 24, se establece que «para ser mediador se necesita título de abogado ...», el Colegio de Escribanos de esta Provincia presentó a dicha Cámara Legislativa un proyecto alternativo en que se contempla al escribano como mediador.- Actualmente dicho Colegio se encuentra en la tarea de revertir la idea que se tiene que únicamente para ser mediador se necesita el título de abogado.-

Esperamos que los legisladores a la hora de legislar abran sus ojos y su mente a la realidad que se presenta.-

JURISPRUDENCIA



DOS FALLOS INTERESANTES

Entiendo, por el interés que presenta su contenido para el Notariado jujeño, que es de utilidad comentar que el más alto Tribunal de la Provincia, ha resuelto, en igual sentido, en dos oportunidades, que "... (ha dicho la Corte Suprema) "La afectación del inmueble al régimen de bien de familia debe tenerse por operada desde el momento en que así fue solicitado por el interesado, aun cuando la Dirección Gral. de Inmuebles de la Provincia, por error no hubiese practicado el asiento sobre el folio real correspondiente" (Expte N°4709/95:Rec.de Inc.:Quiebra de Oscar G.Pérez-L.A.N°38,F°1534/37, N°636 y Expte N°5540/96, carat:"Rec. de Inc.int.en Expte N°3592/96 SalaI-Cám.Ap. C y C:Banco Francés Río de la Plata S.A. c/Daniel V.Leone"-LA N°40,F°148/151, N°52,25/03/97") Cit. El Foro N°16, Pág.46, Cgio de Abogados de Jujuy, AñoV- Jujuy. Agosto/Octubre 1999.-

En razón de la sustancialidad de los argumentos vertidos y la trascendencia de conocer los hechos a los efectos buscados, procedo a transcribir íntegra y textualmente al menos, el contenido de los Considerandos de las Sentencias:

LIBRO DE ACUERDO N° 38 F° 1534/1537 N° 636: "San Salvador de Jujuy, República Argentina, a los ocho días del mes septiembre de mil novecientos noventa y cinco, los señores jueces titulares Dres. Sergio Eduardo Valdecantos, Héctor Fernando Arnedo, Raúl Octavio Noceti, Oscar Agustín del Valle Galíndez y el Dr. Enrique Rogelio Mateo llamado a integrar el Cuerpo por las constancias obrantes en autos, vieron el Expte. N° 4709/95. Recurso de Inconst. int. en Expte. N° 2938/94 (Sala II-Cam. de Apel. Civ. y Com) "QUIEBRA DE OSCAR GUALBERTO PEREZ".

Considerando:

Que Oscar Gualberto Pérez con patrocinio letrado interpone recurso de inconstitucionalidad en contra del fallo dictado por la Sala II de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de fecha 21 de febrero de 1995.

Tramitada la causa de conformidad a las normas procesales de rigor, oído el señor Fiscal General, se llamó autos para resolver, providencia que se encuentra firme.

Decretada la quiebra de Oscar Gualberto Pérez comenzó la etapa de liquidación de los bienes, dentro de los cuales se encuentra el inmueble del hogar conyugal. A consecuencia de ello, se ordenó la desafectación del inmueble del régimen del bien de familia y la subasta del mismo por el 100%. Se expresó en el fallo que las deudas concursales eran anteriores a la constitución del privilegio, a lo que recurrente se opone señalando que el pedido de la constitución del bien de familia se

bía efectuado con anterioridad a los embargos. Lo que ocurre, irma el recurrente, es que la administración ha sido negligente en el dictado de la resolución sobre la constitución del bien familia.

Adelantado opinión, entendemos que le asiste razón al queso en base a los siguientes argumentos:

1°) Según el art. 38 de la ley 14.394, "el bien de familia será susceptible de ejecución o embargo por deudas posteriores a su inscripción como tal, ni aun en caso de concurso o quiebra, con excepción de las obligaciones provenientes de impuestos o tasas que graven directamente al inmueble, gravámenes instituidos con arreglo a lo dispuesto en el art. 37 o créditos de construcción o mejoras introducidas en la finca". Por consiguiente, la inembargabilidad no es absoluta, puesto que el bien queda afectado al pago de las deudas anteriores a la inscripción y también a las posteriores producidas por los hechos expresados en la última parte del texto.

Reconocemos que la cuestión del desapoderamiento del bien familia en la quiebra no es pacífica. Pero compartimos el criterio sentado por Kemelmajer de Carlucci, Parellada y la formación de una "masa separada", constituida por el bien familia, a la que concurren en la etapa liquidatoria sólo los acreedores con derecho a ejecutar dicho bien. Por ende, quedan fluidos los acreedores posteriores, que no tuvieron en miras la garantía del bien cuando otorgaron el crédito; asimismo señalamos que este criterio respeta los principios concursales entre acreedores tanto anteriores como posteriores; y finalmente, ponen de manifiesto los derechos que atañen a la protección integral de la familia (aut. cit.. "Bien de Familia y quiebra", CO, 1984-467).

Lettieri subraya, por su parte, que no corresponde desapoderar inicialmente al instituyente del bien de familia hasta que tenga la certeza de si existen o no en la quiebra acreedores con derecho a ejecutarlo: en este sentido, indica que el deudor no será desapoderado de aquello que constituye la sede familiar, cuando haya certidumbre en el concurso de que por lo menos existe algún acreedor verificado o admitido con legitimación para agredir el bien de familia. Justificado el derecho del acreedor anterior a la inscripción, se deberá pagar su crédito a vez que se haya liquidado el bien (art. 197 y ss) . (Aut. cit.. "Aspectos del bien de familia en la quiebra del instituyente", DE. 115-886).

La tesis de la formación de una masa separada de la que se afectan sólo los acreedores anteriores a la afectación, pero no los posteriores, ha encontrado sólido respaldo doctrinario en los trabajos de nuestros autores (Cf. Quintana Ferreyra-Alberti, "Concursos

", t,2, p. 267; Ferrari Ceretti, "La desafectación del bien de familia", JA, 1989-IV-850; Medina, "El bien de familia y la quiebra", JA, 1987-IV-127). De igual forma, ha tenido también acogida jurisprudencial en las sentencias de la Sala II de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Bahía Blanca (RDCO, 1986, año 19, p. 777), y de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Junín (ED, 155-117, con nota favorable de Truffat: "El bien de familia y la quiebra. Brevísima reseña sobre diversas posturas doctrinarias y también, alguna opinión personal").

En un trabajo reciente ("Protección Jurídica de la Vivienda familiar", p. 135 y ss), la Dra. Kemelmajer de Carlucci ahonda la tesis de marras, indicando, entre otros conceptos los siguientes:

a) La circunstancia de que concurren acreedores con derecho a ejecutar (anteriores a la afectación o los posteriores previstos como excepción en el art. 38 de la Ley 14.394), no puede beneficiar a los que carecían de tal facultad, pues la quiebra no es un modo de extender la garantía patrimonial del deudor a bienes que antes no respondían a esos acreedores, sino en los casos expresamente previstos por la Ley a través de la acción revocatoria concursal.

b) Es cierto que en la quiebra rige el principio de la universalidad del patrimonio, pero la excepción al sistema surge de la propia Ley.

c) Los acreedores con derecho a ejecutar, anteriores a la apertura del concurso, no están excluidos de la carga verificatoria y, por tanto no pueden agredir y ejecutar el bien de familia. Los mismos sólo pueden cobrar en el momento o la liquidación final.

d) De todos modos, el acreedor con derecho a ejecutar puede renunciar a esta facultad; La renuncia de todos los acreedores con derecho a ejecutar el bien trae como consecuencia que bien no pueda ser liquidado.

2°) Asimismo, se ha dicho que constatada la inexistencia acreedores anteriores a la declaración de quiebra con derecho a ejecutar, el bien no debe ser tratado como desapoderado, constatada que fuere tal circunstancia, tampoco procede el desapoderamiento afectado como bien de familia mientras el acreedor titular del crédito verificado, preexistente anotación registral, no manifieste su expresa voluntad de el bien de ingrese a la masa, ya que ni el síndico ni el resto los acreedores pueden acreditar interés legítimo para atraer hacia el concurso el bien excluido. Por consiguiente, "si el acreedor preexistente en ningún momento requirió en forma puntual la inclusión del

inmueble en la masa, no correspondiendo dar ese alcance al mero pedido de verificar, cabe concluir que el inmueble registrado como bien de familia no ha ingresado a la masa y continua amparado por "la Ley 14.394" (Cciv. Com., Azul. Doctr. Jud., 1993-1-594).

3°) Por lo demás, la protección jurídica de la vivienda se muestra como una verdadera necesidad humana, a punto tal que se que incluye en el art. 14 bis de la Constitución Nacional y, a partir de la reforma de 1994, tienen jerarquía constitucional varios convenios internacionales que, subrayan la necesidad de garantizar el derecho a gozar condiciones de vida adecuadas, particularmente en orden a la vivienda (Declaración Universal de los Derechos del Hombre, Declaración Americana de Derechos y Deberes del Hombre, Convención Americana de Derechos Humanos, Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las formas de Discriminación Racial, Convención sobre Eliminación de todas las formas de Discriminación contra la Mujer, Convención de los Derechos del Niño).

En ese contexto, debe remarcarse que la nueva visión del tema obliga al juez a interpretar los preceptos legales conforme a las pautas constitucionales, aun en contra de lo que podrían ser pautas sólidamente arraigadas en la sociedad. En las "V Jornadas Bonaerenses de Derecho Civil, Comercial, Procesal e Informático", Junín 1992, se dijo por unanimidad que "El mandato consitucional de amparo a la Vivienda familiar (art. 14 bis CN) constituye una valiosa pauta interpretativa que debe orientar al juzgador en la solución de los casos concretos". En otros términos, estos derechos, hasta ahora estudiados bajo la óptica exclusivamente civilista, comienzan a analizarse bajo el prisma constitucional (Cf. Carnota, "Las cláusulas tuitivas de la familia insertas en el art. 14 nuevo, 3er párrafo. ¿Integran el derecho constitucional de la seguridad social?", ED, 146-867).

Por eso, en la especie, resulta igualmente recomendable que el a quo-tal como lo plantea el recurrente - indague sobre las razones por las cuales medió un lapso considerable entre la presentación del pedido de afectación del inmueble como bien de familia y su ulterior registración. Esto habría perjudicado al instituyente a raíz de la aparición ulterior de acreedores con derecho a agredir el bien, lo que no hubiera ocurrido en caso de registración inmediata. Inspirada en el carácter tuitivo que reviste el instituto, ha dicho la Corte Suprema que "La afectación del inmueble al régimen de bien de familia debe tenerse por operada desde el momento en que así fue solicitado por el interesado, aun cuando la Dirección Gral. de Inmuebles de la Provincia, por error no hubiese practicado el asiento sobre el folio real correspondiente" (CS, Fallos, 307-II-1647; LL, 1986-A-545 y DE, 115-580, con nota laudatoria de Bidart Campos:

"Desde cuándo se produce la afectación de un inmueble como bien de familia").

En similar sentido, ha dicho la Cám. de Apel. en lo Civ. y Com. de Azul que "El instrumento de afectación que se presenta al registro para su inscripción y que no es trasladado de inmediato al folio real correspondiente al inmueble, se considera registrado desde la fecha de su presentación a efectos de su oponibilidad a los acreedores" (Fallo del 14/12/90, síntesis publicada en Revista de Jurisprudencia Provincial, 1993, mayo, año 3, n°5, p. 499).

4°) En síntesis, en autos no se ha dado la condición señalada en el punto 2°, ya que ninguno de los dos acreedores con derecho a ejecutar el inmueble ha formulado manifestación alguna en el sentido indicado. Por consiguiente, debe reputarse que el bien en cuestión se mantiene al margen de desapoderamiento. Además, el principio constitucional tuitivo de la vivienda, exige la necesidad de que el a quo indague sobre las razones de la demora en la registración del inmueble como bien de familia, ya que - en caso de haber mediado error o negligencia de la Dirección Gral. de Inmuebles - el instituyente no tiene por qué verse afectado por la existencia de acreedores ulteriores a la presentación (pero anteriores a la registración), que, - de haber mediado diligencia oficial, hubieran quedado excluidos del derecho a ejecutar el bien. Por lo tanto, corresponde que se haga lugar al recurso de inconstitucionalidad tentado y, en su mérito, se deje sin efecto la interlocutoria dictada en fecha 10/12/93 por el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial n° 3, así como la sentencia dictada en fecha 21/2/95 por la Sala II de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial.

Atento el carácter novedoso y poco pacífico de la cuestión, las costas deben imponerse por su orden, ya que la naturaleza apuntada puede haber alentado a los interesados a litigar de buena fe y en la creencia de que les asistía algún derecho. El Dr. Arnedo dijo:

La solución que se propicia por mis colegas, es la correcta. Al respecto deseo exteriorizar que inicialmente participaba de la tesitura contraria. Luego, y a partir de las deliberaciones mantenidas en el plenario, la solidez y erudición de la postura opuesta llevó al convencimiento de mi equívoco y de la corrección de la solución propuesta.

Por ello, no dudo en compartir, en todos sus términos, esta posición.

Por ello el Superior Tribunal de Justicia

RESUELVE:

1°) Hacer lugar al recurso de inconstitucionalidad... dejar sin efecto la interlocutoria dictada en fecha 10/12/93, por el Juzgado en lo Civil y Comercial n° 3, así como la sentencia dictada en fecha 21/2/95 por la Sala II de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial.

2°) Disponer que el a quo indague sobre las razones de la demora en la registración del inmueble como bien de familia, procediendo - en caso de negligencia o error de la Dirección General de Inmuebles - en la forma indicada en los considerandos de la presente.

3°) Imponer las costas...

4°) Registrar, dejar copia... y hacer saber.

Hay seis firmas ilegibles y cinco sellos: Dr. SERGIO EDUARDO VALDECANTOS (Juez). Dr. HÉCTOR FERNANDO ARNEO (Juez). Dr. RAÚL OCTAVIO NOCETI (Juez). Dr. OSCAR A. DEL V. GALINDEZ (Presidente). Dra. DELIA FILOMENA ORTIZ. (Secretaria relatora). Todos: "Superior Tribunal de Justicia".-Transcribo los Considerandos

DE LA SEGUNDA SENTENCIA:

"(LIBRO DE ACUERDO N° 40 F° 148/151, N° 52). San Salvador de Jujuy, a los veinticinco días del de Marzo de mil novecientos noventa y siete, los Sres. Vocales del Superior Tribunal de Justicia. Doctores Héctor Eduardo Tizón. Sergio Eduardo Valdecantos. Héctor Fernando Arnedo y el Sr. Fiscal General. Dr. José Manuel del Campo. llamado a integrar el Cuerpo en razón de las constancias obrantes en la causa, bajo la Presidencia del nombrado en primer término, vieron el Expte. N° 5540/96, caratulado: "Recurso de Inconstitucionalidad int. en Expte. N° 3592/96 (Sala I-Cam. Ap. C. y C.) Banco Francés Rio de la Plata S.A. c/ Daniel V. Leone" y, luego de deliberar:

El Dr. Tizón dijo:

I.- Vienen los representes obrados a esta instancia por haber interpuesto la promotora del incidente de terceria de dominio, en el juicio ejecutivo que se sigue en contra del Sr. Daniel V. Leone - Olga Leonor Vargas - , recurso de inconstitucionalidad por sentencia arbitraria en contra de la resolución de la Sala I de la Cámara de Apelaciones por la que - confirmando la sentencia del Juez de primera instancia - se

rechaza dicho incidente.

La Sra. Vargas promovió, en su carácter de copropietaria y en representación de la familia - según los términos de la Ley 14394 - incidente de tercería de dominio a fin de que se ordene el levamiento del embargo trabado sobre el inmueble identificado como Catastro 71.691 - Parcela 6 - Manzana 508 "o" Sección R. por haberse constituido oportunamente como "bien de familia". Incidente que, rechazado, diera lugar a la interposición del recurso de apelación, cuyo rechazo a su vez diera lugar al de inconstitucionalidad por sentencia arbitraria que nos ocupa.

Al recurrir, la incidentista se agravia de la falta de tratamiento expreso de las cuestiones sometidas a decisión del a-quo, por los motivos que in extenso expone y a los que me remito.

Corrido el traslado de ese recurso se presenta la actora del principal solicitando el rechazo, con costas.

Expidiéndose a fs. 31/34 el Sr. Fiscal General habilitado, se pronuncia también por el rechazo del recurso, con costas.

II.- Así planteada la cuestión, el tema a decidir se circunscribe a determinar si el inmueble sobre el que se trabó embargo se encuentra o no constituido como bien de familia, como lo afirma la quejosa.

Según la cédula parcelaria de la Dirección General de Inmuebles de Salta, se inscribió la constitución del Bien de Familia en forma provisoria, en fecha 29/11/82. Esa calidad dada por el Registro al asiento lo es "...por encontrarse el título en igual condición".

Y, a su vez, según constancias de fs. 17 del principal, la inscripción provisoria de la titularidad sobre el dominio provenia de que el inmueble fue hipotecado por el saldo del precio de venta a favor del titular anterior (es decir, del transmitente), careciendo el Sr. Leone del consentimiento conyugal exigido por el art. 1277 del C.C: para el acto.

Pero, según constancias de la misma ficha parcelaria, en fecha 3/2/83, tal consentimiento se otorgo, mediante escritura N°3, de fecha 6 de enero de 1983 y que rola agregada a fs. 14/15 del principal, cuando ya se había cancelado la hipoteca (e inscripta la cancelación, incluso) por lo que, al presentarse en fecha 3/2/83 dicho consentimiento el título quedo inscripto como definitivo según inscripción respecto de la titularidad del dominio que consta en la ficha parcelaria ya aludida (ver fs. 17 del principal).

Y, de acuerdo a lo dispuesto por el art. 9 último párrafo de la Ley 17801 las inscripciones y anotaciones provisionales caducan de pleno derecho por dos motivos: a) cuando se convierten en definitivas; o b) cuando transcurre el plazo de su vigencia.

En autos la inscripción del bien de familia quedo convertida en definitiva de pleno derecho cuando, al subsanarse la objeción respecto del consentimiento conyugal, quedo inscripta definitivamente la titularidad del dominio a favor del Sr. Leone. Ello, porque entre la fecha en que vencía la inscripción provisoria y la fecha en que se efectuaba la presentación, subsanando la objeción efectuada por el Registro, no existió impedimento registral ninguno que justifique se haga valer a favor de terceros la segunda de las formas de caducidad prevista por el art. 9 de la Ley 17801, es decir, la impuesta por el transcurso del tiempo.

En autos jamás peden existir dudas puesto que los embargos son inscriptos 10 años después y obedecen a deudas contraídas 10 años después de efectuada la solicitud de inscripción, conforme surge de las constancias de fs. 8 del juicio ejecutivo, agregado por cuerda.

Por ello, y teniendo en cuenta que la afectación del inmueble al régimen de bien de familia debe tenerse por operada desde el momento en que se inscribió el bien, (art. 35, Ley 14394) y la inscripción de la constitución de ese inmueble como bien de familia debe considerarse efectuada a partir de la fecha en que se presento al registro (L.A. 38, F°1534/1537 N° 636), siendo que la deuda es posterior (9 años después), en virtud de lo dispuesto por el art. 38 de la Ley 14394, debe hacerse lugar al recurso tentado, revocando la sentencia recurrida, y hacer lugar a la terceria planteada.

Sin perjuicio de las consideraciones efectuadas, cabe decir que no encuentro motivos para que el Registro haya anotado provisoriamente la constitución del Bien de Familia puesto que, de acuerdo a lo dispuesto por el art. 43 de la Ley 14394, el hecho de que estuviese hipotecado el inmueble no era impedimento para la constitución del Bien de Familia. **Y, a su vez, la falta de consentimiento conyugal para hipotecar no impedia que la adquisición del dominio sobre ese bien hipotecado fuera inscripta definitivamente, si bien podia obstaculizar la inscripción de la constitución de la hipoteca, pero no la inscripción de la transferencia del dominio¹.**

Obviamente nos encontramos ante un error registral que para nada puede oponerse al operador del derecho, pues es el juez quien debe efectuar la calificación de los asientos registrales y, ante la presencia de un error (debidamente comprobado y no objetado por la contraria) o una discrepancia entre la realidad

extraregistrarial y los asientos, obviamente, encontrándonos frente a actos jurídicos no viciados, debe primar la realidad y no atenerse al error.

Al respecto, el Superior Tribunal de Justicia ha resuelto: "la afectación del inmueble al régimen del bien de familia debe tenerse por operada desde el momento en que así que solicitado por el interesado, aun cuando la Dirección General de Inmueble de la Provincia, por error, no hubiese practicado el asiento sobre el folio real correspondiente" (Expte. 4709/95: Rec. de Inc. Quiebra de Oscar Gualberto Perez L.A. 38, F° 1534/1537 N° 636).

Por los motivos apuntados, propongo se haga lugar al recurso tentado y, en cuanto a las costas, no encontrando motivos que justifiquen el apartarse del principio general consagrado por el art. 102 de C.P.C., considero deben imponerse a la recurrente vencida. Debiendo diferirse la regulación de honorarios, hasta tanto existan bases para efectuarla (art. 11 L.A.)

Los Dres. Valdecantos Arnedo y Del Campo adhieren al voto que antecede.

Acto seguido y por los fundamentos del presente acuerdo, el Superior Tribunal de Justicia. RESUELVE:

- I.- Hacer lugar al recurso interpuesto... y
- II.- Imponer las costas de esta instancia a la recurrida vencida.
- III.- Diferir la regulación de honorarios.-
- IV.- Registrar, agregar copia en autos, notificar por cédula.

Hay cinco firmas ilegibles y cinco sellos: Dr. HÉCTOR EDUARDO TIZON (Juez). Dr. SERGIO EDUARDO VALDECANTOS (Presidente). Dr. HÉCTOR FERNANDO ARNEO. (Juez). JOSÉ MANUEL DEL CAMPO. (Fiscal General del Superior Tribunal de Justicia). Dra. GLORIA M. M. PORTAL DE ALBISETI (Secretaria Relatora).- Todos: "Superior Tribunal de Justicia".-

Agrego por mi parte, que de la investigación o recopilación realizada, caben citar, en igual sentido, los siguientes fallos concordantes:

Fallo: Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires. Autos: "Minadeo de Federico, Rita c/ Deambrosi, Carlos Alberto y otra s/ Tercería de dominio" en autos: "Deambrosi, Carlos c/

Federico Dulio O. s/ Ejecutivo". (Suplemento Centenario de la Rev. Not. 917, pág. 51).

"Tratándose de una deuda constituida en el lapso que va entre la constitución del bien de familia mediante escritura pública, y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad (dentro de los cuarenta y cinco días que establece la inscripción registral para otorgarle a tal inscripción efectos retroactivos a la fecha de la escritura), el inmueble no está afectado por dicha deuda, razón por la cual corresponde levantar el embargo trabado sobre el mismo."

Fallo: Cám. Civil y Com., Sala I, San Isidro, del 5/12/95, "Alonso, Jorge L. c/ Alcalde, Horacio E. y otra." L.L. Buenos Aires, Año 3. N° 6. Julio de 1.996. pág. 661.

"Cuando se ha constituido en bien de familia un inmueble por escritura pública que fue registrada en el Registro de la Propiedad y este organismo omitió proceder a realizar el asiento registral correspondiente en el folio real, si bien la inscripción para producir sus efectos debe cumplir con el requisito de la publicidad, en caso de duda debe propiciarse la solución que cause menor daño a las partes, sobre la base del principio de buena fe y en atención a la finalidad que persigue el bien de familia, debiéndose privilegiar tal concepto frente al acreedor considerándose oponible su constitución frente a terceros." (Del voto de la mayoría, correspondiente a los Camaristas Dres. Roland Arazi y Alfredo H. Montes de Oca). "Habiéndose realizado la afectación al régimen de bien de familia por escritura pública, la misma produce sus efectos desde su inscripción, la que para ser oponible a terceros (v. g. acreedores embargantes) debe contemplar el requisito de la publicidad, por lo que si se procedió a la inscripción pero el registro de la propiedad omitió realizar el asiento registral, sin perjuicio del derecho contra el registro, la afectación no se encuentra publicitada en el asiento al folio real y el inmueble no está amparado por el régimen en cuestión (Del voto de la minoría, del Camarista Juan Furst).

(Ambos fallos. Ref. Cristina N. Armella, Seminario Teórico-Práctico "Laureano Arturo Moreira" -Abril 1997-Pág.118/9) .-

Asimismo, en idéntico rumbo, el Vademecum de Asientos de la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, Página 90, VII, dice: "Esta inscripción es CONSTITUTIVA, la fecha la da el ingreso al Registro ya sea la afectación se formalice por Acta Administrativa o por escritura Pública. Es por eso que el Certificado de Dominio solicitado para tal fin no tiene reserva de prioridad, ni se inscribe provisionalmente.

_ No necesita asentimiento conyugal para Afectar.

_ Si lo necesita para Desafectar.

_ Firmada el Acta se coloca el Asiento de inscripción en el robro "b" de la matrícula de Folio Real y la plancha en el título. (La Plata.1994)".-

CONCLUSIÓN:

Puede decirse que no existen dudas: la fecha de inscripción del Bien de Familia es la del ingreso para su toma de razón por el Registro de la Propiedad respectivo, aun cuando la Dirección General de Inmuebles de la Provincia, por error no hubiese practicado el asiento sobre el folio real correspondiente.- La observación merece la aclaración. pues se sigue que para deslindar la responsabilidad, el Registro que no encontrare la documentación en legal forma, tendría que evitar darle un número de ingreso anticipado.-

La afirmación contenida en el segundo fallo jujeño, resaltada del contexto, acerca de que "Y, a su vez, la falta de consentimiento conyugal para hipotecar no impedía que la adquisición del dominio sobre ese bien hipotecado fuera inscripta definitivamente, si bien podía obstaculizar la inscripción de la constitución de la hipoteca, pero no la inscripción de la transferencia del dominio", obedece a la actualidad de la misma, no siendo conteste la doctrina al respecto a pesar de la mayoría indicada en la nota de pie correspondiente (ut supra,4).-

Esc. SILVINA MARÍA CHAÍN MOLINA.

1 Criterio en concord. con Disposiciones Registrales de la mayoría de los Registros Inmobiliarios del país, que declararon la independencia de la inscripción del dominio y la hipoteca (Conclusiones de la XXXV REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, Salta. 1998).-

HUMOR Y POESIA



HUMOR

Gráficos por MENDEZ



