



Consejo Federal del Notariado Argentino

Conclusiones y ponencias

Este trabajo, enmarcado en un proceso de reforma integral de los códigos civil y comercial que se encuentra en estado parlamentario en la República Argentina, resalta la importancia de la seguridad jurídica como elemento de certeza del derecho objetivo, basada fundamentalmente en el principio de legalidad, rescatando la necesidad de encauzar los esfuerzos del notariado en pos de intentar que las relaciones sociales y económicas se desenvuelvan dentro de un orden jurídico justo, en paz y en armonía, con justicia y teniendo en consideración el bien común, en la búsqueda de su lógica consecuencia que es la de dotar de certeza a los contratantes, una baja en el nivel de conflictividad, y agilidad y economía en las transacciones. Este sendero resulta para el derecho, para el mercado y para los consumidores mucho más conveniente que el de encontrar una eficiente compensación económica a los problemas planteados por su ausencia.

La circulación de los bienes en un mercado inmobiliario resultará más segura y eficaz, cuanto mayor sea la seguridad jurídica para el acto negocial. Esto, ineludiblemente, requiere la intervención activa del notario, aportando el asesoramiento necesario y ajustando la voluntad a la instrumentación del documento idóneo y certero, actividad que abarca y canaliza todo su accionar, desde su voluntad primigenia hasta el resultado final positivo, que es el otorgamiento de un documento con vocación registral que contenga su derecho de propiedad, la escritura pública adquisitiva o portadora de un derecho real. Eslabones que en su conjunto conforman un férreo perímetro de seguridad jurídica.

Debemos resaltar la importante contribución que brinda el sistema registral argentino. Este sistema declarativo y no convalidante, ha aportado una trazabilidad procedimental, certeza y seguridad, que dan como resultado una muy baja tasa de conflictividad jurisdiccional, y dotan al sistema de un régimen donde los tiempos negociales que requiere el mercado inmobiliario transcurren con absoluta seguridad, debido al régimen de prioridades indirectas establecido por las normas que fundamentan el sistema.

Teniendo en cuenta lo expuesto, presentamos las siguientes conclusiones:

- El mercado inmobiliario requiere de un dinamismo al que deben contribuir en calidad y eficiencia cada uno de los actores y proveedores de bienes y servicios. El notariado debe contribuir activamente en su desarrollo, para lo cual resulta imprescindible continuar brindando un servicio profesional que acompañe los requerimientos de los standards de calidad y eficiencia que los tiempos y las circunstancias requieran. Un adecuado régimen de acceso a la función, un estricto control sobre su ejercicio, la capacitación permanente, una distribución territorial armónica, el transformarse en impulsores de normas y procesos que mejoren la eficiencia, la rapidez, la eficacia, y la seguridad jurídica, continuarán efectuando al mercado inmobiliario un importante aporte no sólo apreciable jurídicamente, sino como un eslabón esencial en la cadena de valor inmobiliaria.

- La celeridad que demandan los negocios inmobiliarios es un valor que debe tenerse en cuenta a la hora de preferir un sistema de transferencias, pero aquélla es inútil sin una alta cuota de seguridad jurídica. El notariado moderno combina ambos requisitos y los brinda para un mejor desarrollo de los negocios contemporáneos.

- La alta especialización en derecho con que cuentan los notarios modernos hace que el opus de su labor recepte los requerimientos de la dinámica actual de los mercados inmobiliarios.

- El documento notarial -principalmente la escritura pública- es medio idóneo y eficaz para brindar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario.

- Las virtudes de la escritura pública en cuanto a la fe pública contenida en ella, al asesoramiento imparcial que hace el notario y a la matricidad que asegura su conservación e inalterabilidad, brindan al mercado inmobiliario una herramienta insustituible para su desarrollo, combinando dinámica y seguridad.

- No existe otro documento público que combine certeza y presunción legal de veracidad con asesoramiento idóneo e imparcial, como lo hace eficazmente la escritura pública.

- El notario formaliza un documento auténtico con estructura y peso de verdad que surgen del derecho positivo y de su función fedataria, en el que se perfecciona el negocio, nacen las obligaciones y se producen sus principales efectos, por lo que resulta trascendente a la seguridad jurídica que la facultad



Consejo Federal del Notariado Argentino

calificadora del registrador no se extienda a aspectos que ya han sido previamente calificados por el notario.

- Un sistema registral como el argentino, que es declarativo y no convalidante, exige del notario al momento de autorizar la escritura -título suficiente para la constitución, transmisión o cancelación de derechos reales- tener a la vista el título antecedente y los certificados que informan acerca del estado del bien y la libertad dispositiva de su titular. Esto sumado al sistema de reserva de prioridad indirecta prevista por la Ley registral argentina, aporta certeza y seguridad jurídica a las transacciones inmobiliarias, imposibilitando la anotación de medidas que entren en conflicto con el negocio jurídico contenido en el documento notarial, otorgando una adecuada publicidad a terceros interesados y de buena fe.

- La seguridad que requiere el mercado inmobiliario, no se debe basar sólo en normas que protejan adecuadamente la vivienda y los derechos reales, sino también en aquellas que protejan a los contratantes en el negocio que celebran, creando instrumentos jurídicos adecuados para todas las etapas negociales, y que contengan mecanismos de financiación y ejecución que protejan a ambos contratantes por igual.

- El acceso a la vivienda digna, la libertad de contratación en condiciones equitativas, y la seguridad jurídica, son elementos sustanciales para la prosecución de la paz social. En este sentido, resulta fundamental la intervención notarial para proteger e impulsar los planes de escrituración de viviendas sociales, la titulación de quienes sólo poseen posesiones prolongadas, facilitando e interviniendo activamente en el mercado inmobiliario, acompañando el desarrollo de nuevas alternativas negociales, eliminando incertidumbres e iniquidades contractuales

- El notario de tipo latino ejerce un rol protagónico e indelegable durante las audiencias preliminares a la celebración del negocio y a la configuración del documento, las que conllevan las bases del acto. Allí el notario indaga e interpreta la voluntad de las partes calificándola dentro del marco legal adecuado, analiza la capacidad necesaria o suficiente para el otorgamiento del negocio pretendido, adecuándolo a las formas jurídicas apropiadas, y brinda un asesoramiento integral acerca de las conveniencias e inconveniencias que podrían presentarse frente a la contratación anhelada. Todo a partir de la verificación de que el consentimiento del otorgante, sea libremente exteriorizado en su presencia. El notario desarrolla su actuación en la esfera de la normalidad del derecho, en forma simultánea o posterior al acuerdo de voluntades de los requirentes del servicio fedatario, ante la solicitud que pretende una instrumentación adecuada.

- El Estado ha acentuado la prevalencia de la tutela de los derechos subjetivos, del patrimonio de cada individuo integrante de la sociedad en su conjunto, como la seguridad del tráfico, al imponer la intervención necesaria de uno de sus delegados, de un profesional del derecho -de carácter privado- pero a cargo de una función pública, como lo es el notario, asignándole diversas atribuciones que se plasman y concretan en distintos estadios que van desde la interpretación de la voluntad del interesado, hasta su configuración y adecuación a una figura contractual, la certeza del acto representada por la concreta instrumentación del negocio en la forma legal determinada, para concluir con el reflejo registral, en todas sus variantes, desde su publicidad noticia o meramente informativa hasta la eficacia ofensiva de los asientos y los medios publicitarios previstos.

- El notariado se debe adecuar al uso de las nuevas tecnologías, pero su aplicación siempre debe ser realizada dentro de los principios del notariado de tipo latino, debiendo tener claro el límite entre la seguridad en términos informáticos, y la seguridad en términos jurídicos, la primera colabora para el logro de la segunda. Si bien las tecnologías de la información, aportan velocidad y automatización a las gestiones que habitualmente realizan las personas, hay determinados ámbitos donde es necesario ser muy cuidadosos en dicha aplicación, puesto que la automatización sumada al concepto de la seguridad informática, puede hacernos caer en el error de interpretar que a través de ello se alcanza la seguridad jurídica. Los elementos vinculados a la inexistencia de vicios de la voluntad, y la capacidad al momento del otorgamiento del acto, no son resueltos tecnológicamente. Por esto la función del notario, resulta fundamental para dotar de seguridad jurídica a los documentos, incluso a los electrónicos.

- El Estado tiene la obligación de crear un ámbito general de seguridad jurídica. Para ello, tiene que dictar normas claras que regulen las conductas de sus habitantes. Pero si las leyes se multiplican, son taxativas y no establecen pautas generales, es probable que no exista seguridad jurídica, y sin seguridad jurídica tampoco habrá inversiones ni un mercado con libre oferta y demanda. Debe ofrecer medios aptos para que las personas puedan llevar a cabo su actividad en un ámbito de fiabilidad que haga posible lograr los objetivos propuestos.



Consejo Federal del Notariado Argentino

- La intervención estatal debe servir para regular el mercado, evitando las iniquidades, y favoreciendo el acceso a la vivienda. Una intervención adecuada servirá para equilibrar las condiciones contractuales, pero se deberán evitar superposiciones normativas jurisdiccionales entre la Nación, las provincias y los municipios, y las dobles imposiciones tributarias.

- En el actual modelo de economía de mercado, la búsqueda de la seguridad jurídica impone un sentimiento de anticipación o de preservación que dota de un renovado contenido a la institución notarial. La orientación preventiva procura que los negocios se formalicen sin vicios e irregularidades; es decir sin gérmenes de un ulterior conflicto.

- El rol que los notarios desempeñan en el asesoramiento integral inmobiliario supone necesariamente una reducción de costos, beneficiando no sólo a las partes intervinientes en el negocio a instrumentar, sino a la comunidad en general.

- El notario contempla no sólo los aspectos económicos y jurídicos, sino también sociales y ambientales. En el marco de la seguridad jurídica que emana de la intervención notarial, es innegable la importancia de la información que este brinda en base a datos relativos a determinadas restricciones, beneficios o limitaciones y que perdurarán en el documentos notarial, tales como la pertenencia del inmueble a zonas de patrimonio histórico, a ejecuciones urbanísticas, restricciones al dominio, derecho de aguas, restricciones en la propiedad horizontal, entre otras.

- El notario, en el ejercicio de una función pública, y por su relación con organismos públicos y privados, tiene la posibilidad de relacionarse con cada uno de los recursos que integran el medio ambiente. Conoce de las restricciones y límites al dominio; tiene posibilidad de realizar constataciones. Se encuentra capacitado para intervenir complementariamente en los procesos de zonificación o urbanización.

- Seguridad en el tráfico significa certeza en la interrelación e integración de los derechos y deberes de todas las partes. En un mercado inmobiliario cíclico y muy sensible a los cambios económicos, políticos y monetarios, el notario ejerce una mediación cotidiana cuando interpreta la voluntad de los requirentes, y contribuye a garantizarles que sus acuerdos quedarán enmarcados en la normativa legal, alentando la comunicación directa de los involucrados, generando una negociación colaborativa, y asistiendo a las partes como facilitador de la comunicación para que puedan resolver las discrepancias.