

TEMA 1: ACTOS Y CONTRATOS CON EFECTOS EN TERCERAS PERSONAS

Coordinador: Not. Rodolfo VIZCARRA

Subcoordinador: Not. Claudio F. ROSSELLI

AUTORIDADES DE MESA:

Presidente: Not. Rodolfo VIZCARRA

Vicepresidente: Not. Claudio F. ROSSELLI

Secretaria: Not. Juana BOVATI

COMISIÓN REDACTORA: Nots. Rodrigo AGUIRRE, Juana BOVATI, Mariana HEFLING, María Luján A. LALANNE, Franco SPACCASASSI ORMAECHEA, Marcela Viviana SPINA y Agustín VALENTI

RELATORES: Nots. María Luján A. LALANNE y Franco SPACCASASSI ORMAECHEA

Se presentaron un total de diecisiete trabajos y dos presentaciones gráficas, los cuales fueron expuestos por sus autores.

El trabajo en Comisión se realizó dividiendo por subtemas las exposiciones, procediendo luego al debate de las ponencias presentadas y a su correspondiente votación.

El tratamiento de los temas se llevó a cabo en un clima de respeto, camaradería y debate profundo, llegando a las siguientes conclusiones:

DESPACHO

La Comisión del Tema 1 de la 44 JORNADA NOTARIAL BONAERENSE propone:

SUBTEMA 1

REPRESENTACIÓN ORGÁNICA Y CONSORCIOS

DIRECTRICES DE LA REPRESENTACIÓN ORGÁNICA Y SU INCIDENCIA RESPECTO DEL CONSORCIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

1. El consorcio constituye una persona jurídica privada a la que resulta aplicable la teoría del órgano. No corresponde la aplicación analógica de la LGS, sin perjuicio de la remisión prevista

por el sistema de envío del art. 150 del CCyC a las normas generales de las personas jurídicas, en aquellas cuestiones no reguladas por el régimen de propiedad horizontal.

Es admisible la instauración de una administración plural en el consorcio, incluso bajo modalidad colegiada, resultando aplicables supletoriamente las reglas de la representación plural. (Unanimidad)

2. En caso de quiebra del consorcio, la representación continúa de forma residual en cabeza del administrador, a los fines de garantizar la continuidad funcional del ente. El derecho real de propiedad horizontal no se extingue por la quiebra del consorcio. (Unanimidad)

3. Vencido el plazo de designación, el administrador continúa en funciones hasta tanto se designe su reemplazante, en virtud del principio de continuidad de los órganos de las personas jurídicas. (Unanimidad)

SUBTEMA 2

GESTIÓN, ESTIPULACIÓN y DONACIONES

COMPRA PARA TERCEROS

1. Es deber del escribano asesorar a las partes y realizar la calificación del negocio jurídico indirecto de manera precisa en el momento de la autorización del acto, para lo cual el notario deberá interpretar y calificar la voluntad jurídica que yace detrás de toda declaración de las partes, aun cuando esta sea incompleta, coloquial o dé lugar a situaciones no documentadas. La sola indicación de “compra para” no importa una calificación jurídica. (Unanimidad)

2. La insuficiente calificación originaria no es causal de ineficacia del acto jurídico. (Unanimidad)

3. En las adquisiciones para persona jurídica “en formación” es pertinente que el notario califique la legalidad del acto jurídico en función de la existencia del sujeto de derecho desde su constitución, teniendo en cuenta el art. 142 del CCyC, así como también el art. 2 de la LGS y demás regulatorios de las sociedades incluidas en la Sección IV del Cap. I de la LGS. (Unanimidad)

DONACIONES SOLIDARIAS

1. La donación solidaria configura una excepción al principio general de la formación del consentimiento. El donatario aceptante actúa en un doble carácter: en nombre e interés

propio respecto de su porción y con potencialidad al todo, y en nombre propio e interés ajeno respecto de los demás beneficiarios de la donación. (Unanimidad)

2. En la donación solidaria no existe representación del donatario aceptante con relación a los demás potenciales donatarios, por cuanto para que ellos ingresen en la esfera de la relación jurídica así nacida se requiere de su aceptación. (Unanimidad)

3. En la donación solidaria, la posición del donatario aceptante se rige por sus propias reglas. Tiene caracteres propios, toda vez que posee una estructura autónoma y diferenciada. Sin perjuicio de ello, se puede complementar la regulación insuficiente mediante la aplicación analógica o subsidiaria de otros institutos afines. (Unanimidad)

SUBTEMA 3

REPRESENTACIÓN JURÍDICA

1. El ordenamiento nacional abarca solo la representación directa o inmediata en sus tres clases, donde el representante declara su voluntad en nombre del representado. En la representación voluntaria, el poderdante expresa su voluntad jurídica en el apoderamiento, y el representante en el negocio representativo a través de la *contemplatio domini*. En la representación orgánica, la voluntad jurídica declarada es la de la propia persona jurídica a través de sus órganos competentes. En la representación legal, el instrumento es otorgado por el representante en nombre del representado bajo el resguardo de los derechos fundamentales del protegido. (Unanimidad)

2. En la representación como situación jurídica, el representante es el otorgante en el acto jurídico en el cual el representado es parte o sujeto negocial, de conformidad con lo establecido en el art. 1023 inc. b) del CCyC. (Unanimidad)

3. Queda excluida de la representación admitida en el CCyC aquella llamada indirecta, mediata o impropia, donde el declarante obra en nombre propio y el efecto de su actuación repercute, tanto en sentido activo como pasivo, en su propia esfera jurídica. (Unanimidad)

4. La representación legal o necesaria que comparten los curadores, tutores, apoyos con representación y los progenitores en ejercicio de la responsabilidad parental –de acuerdo a los nuevos paradigmas– se ejerce en beneficio de la persona y para suplir la imposibilidad fáctica de ejercer los derechos por sí mismos, siempre en favor de la persona, respetando su autonomía, sus deseos y preferencias. (Unanimidad)

5. En la medida de sus posibilidades el representado –en especial, los adolescentes– podrán intervenir en los actos notariales para dar su opinión y que la misma sea tenida en cuenta. (Unanimidad)

SUBTEMA 4

REPRESENTACIÓN LEGAL

PERSONAS POR NACER, NIÑOS, NIÑAS Y ADOLESCENTES

1. Se advierte la necesidad del dictado de una disposición registral inmobiliaria específica que regule la adquisición de inmuebles a favor de personas por nacer, a fin de resguardar sus derechos y brindar seguridad jurídica. (Unanimidad)

2. En la tutela la regla es la representación en cuestiones de orden patrimonial, teniendo en cuenta el derecho del tutelado a ser oído y el reconocimiento progresivo de la capacidad. La reforma del CCyC establece una representación no sustitutiva, ya que la voluntad y deseos del tutelado deben tenerse en cuenta de acuerdo con su grado de madurez y desarrollo. (Unanimidad)

3. La representación necesaria es “intuitu personae”. No se pueden otorgar poderes generales amplios para el ejercicio de la responsabilidad parental o la tutela. No se admiten poderes generales amplios que desvirtúen el control que implica el ejercicio conjunto de ambos progenitores en los casos del art. 645 CCyC. Son admisibles poderes especiales que faculten a algún acto determinado del ejercicio de la representación legal o necesaria. (Unanimidad)

4. El ordenamiento jurídico reconoce la capacidad progresiva autorizando a los adolescentes a realizar múltiples actuaciones por ellos mismos aún contra la voluntad de sus representantes. El art. 645 del CCyC exige el consentimiento del menor adolescente. (Unanimidad)

5. El notariado tiene nuevas incumbencias derivadas de la responsabilidad parental, como acuerdos de coparentalidad, delegación del ejercicio de la responsabilidad parental en un pariente o en el progenitor afín, en los que con autonomía de la voluntad pueden los progenitores desprenderse del ejercicio y no de su titularidad, con sus distintas variantes. La redacción de los mismos a través de escrituras públicas, con el debido asesoramiento y el cumplimiento de los requerimientos legales, genera importantes ventajas sobre otras formas

jurídicas, tanto en las instrumentaciones que requieren homologación judicial, como en aquellas que pueden prescindir de dicho requisito. (Unanimidad)

DEBERES DE INFORMACIÓN TRIBUTARIA

1. En materia de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, si la compra de un inmueble para un menor de edad es realizada por los progenitores en ejercicio de la responsabilidad parental y no presentan autorización judicial para la compra de la cual surja que el dinero utilizado pertenece al menor, el enfoque basado en riesgo que debe efectuar el notario interviniente, como sujeto obligado, deberá ser realizado considerando como clientes a los progenitores. (Unanimidad)

SUBTEMA 5

APOYOS

1. En el sistema de apoyos judicialmente designados, la regla es la no representación, siendo esta excepcionalmente establecida por el juez para determinados actos. (Unanimidad)

2. Es posible y jurídicamente válido instrumentar sistemas de apoyo mediante actos de autoprotección, con o sin incorporación de poderes preventivos, configurados en sede notarial con criterios técnicos que aseguren su eficacia, proporcionalidad y adecuación al paradigma de autonomía, reconociendo eficacia a la designación desde su otorgamiento y reduciendo la necesidad de intervención judicial. (Unanimidad)

3. En los actos en que intervengan apoyos con facultades de representación se deben reforzar las salvaguardias y efectuar los ajustes de procedimiento que sean necesarios, a fin de que el notario llegue al convencimiento de que el acto que ejecutará el apoyo resulta coincidente con la protección de los derechos de la persona con discapacidad. (Unanimidad)

4. *De lege ferenda* se propone la regulación del sistema de designación de apoyos extrajudiciales, que tipifique con precisión la designación de apoyo de manera extrajudicial, garantías suficientes, mecanismos de revisión y formas de publicidad; siendo el notario y la escritura pública el profesional e instrumento idóneos para su concreción. (Unanimidad)

5. Si la sentencia que restringe la capacidad de una persona fuere ambigua o poco clara, en la determinación de los actos restringidos o en el modo de actuación de los apoyos designados, se recomienda al notario requerir a los legitimados que se brinden las precisiones pertinentes en sede judicial. (Unanimidad)

SUBTEMA 6

TECNOLOGÍA

1. Las tecnologías aplicadas al servicio notarial, tales como la inteligencia artificial, son herramientas útiles para el notariado, que podrían permitir el acceso al servicio notarial. (Unanimidad)
2. *De lege lata*, los modelos algorítmicos de inteligencia artificial no son personas. Son bienes, dentro del comercio, amparados por la propiedad intelectual, que implican un factor de atribución objetivo a quien las utiliza con un fin determinado. (Unanimidad)
3. *De lege ferenda*, podría ser conveniente asignar personalidad jurídica a seres no humanos, como la inteligencia artificial y los animales. Ello a efectos de regular adecuadamente sus potestades jurídicamente protegidas; no para asimilarlos a los seres humanos. (Ponencia aprobada por la minoría de 4 votos y rechazada por la mayoría de 11 votos. 2 abstenciones).
4. Atento a no ser una persona, la inteligencia artificial no puede incluirse dentro de la relación de representante y representado; así como tampoco puede subsumirse dentro de la teoría del órgano de las personas jurídicas. (Unanimidad)
5. Cuando la inteligencia artificial se expresa en algún sentido lo hace por la voluntad directa de una persona. Esa manifestación de la voluntad vía inteligencia artificial no puede entenderse como tácita; dado que existe una manifestación previa de la persona, asumiendo el contenido de la inteligencia artificial como propia. Esa primera manifestación puede ser expresa o tácita. (Unanimidad)

SUBTEMA 7

LINEAMIENTO TRANSVERSAL A LA ACTUACIÓN NOTARIAL

1. El notario lleva adelante, en cada asunto cuyo ministerio se le requiera, un análisis detallado de la legitimación de los sujetos instrumentales. De ahí la importancia en el estudio profundo de la técnica jurídica aplicable a la concreción de documentos notariales válidos, eficaces y completos respecto del derecho y en función de la voluntad de los requirentes. (Unanimidad)
2. Solo el estudio minucioso y la aplicación congruente de los institutos jurídicos de la representación y de los concernientes a los actos jurídicos indirectos admite el enriquecimiento profesional en el ejercicio insustituible como operadores del derecho a cargo

de una función pública, en pos de la seguridad jurídica preventiva y al servicio de las personas.
(Unanimidad)