

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

incumplimiento sino, exclusivamente, citando el artículo.

Me queda como alternativa solicitar que se explicita concretamente en qué aspecto mi presentación no cumple el citado recaudo. Por intuición, presumo que puede referirse al hecho de ser yo escribano titular de registro de extraña jurisdicción y no haber hecho la rogatoria de inscripción a través de un profesional inscripto en la provincia.

Si de esto se tratare, informo al respecto que ese Registro ya se encuentra notificado de una medida cautelar dictada por la CSJN en mi favor en autos "GATTARI, Carlos M. c/Provincia de Buenos Aires", pero a mayor abundamiento, acompaño copia de oficio.

VI. PETITORIO. Por lo expuesto, al señor director solicito:

1. Tenga por presentado en tiempo y forma el presente recurso de reconsideración;
  2. Por las razones expuestas sobre la cuestión de fondo y procediendo a reconsiderar la resolución contencioso registral 6/92, resuelva ordenar la inscripción del testimonio rogado;
  3. Tenga presente la copia del oficio de la Corte Suprema de Justicia; si el obstáculo al que intentó referirse al citar el art. 3º, inc. b, ley 17801 tuviere sustento en otro motivo, proceda a aclarar y ordenar notificación indicando en qué consiste;
  4. Tenga presente para su caso, la reserva del recurso federal.
- Sin otro particular, saludo al señor director muy atentamente.

### **3) EPÍLOGO**

Estimado y deferente lector que hasta aquí has llegado: ¿he logrado despertar tu ansiedad intelectual?

Bueno, no tengo aún para ti - ni para mí - un epílogo que pueda calmarla.

Próximamente, en esta misma Revista.

"Coming soon."

## **PRÁCTICA NOTARIAL**

### ***LA INTERVERSIÓN DE TÍTULOS SE RECTIFICA(\*) (350)***

Sí, Carpóforo. Es como la vez pasada el caso de Canuta: dos señores le presentaron la misma situación. Cada uno vivía en departamento de su propiedad, pero los títulos estaban intervertidos.

Así hablaba Prócula desde este lado del teléfono. Carpóforo no parecía recordar el caso anterior; pero lo hacía a propósito.

- Es cierto, contestó. Lo que corresponde, como te digo, en esta ciudad de Buenos Aires, es una rectificatoria y no una donación mutua. Hice las investigaciones y resulta ser así. En la próxima reunión lo tratamos. Hasta el martes.

Canuta miró el reloj. Eran los 9.30 del martes. A pocas cuerdas la neblina tapaba la parte alta de las moles de los edificios. Pensó: seguro que en Ezeiza y en Aeroparque los vuelos están suspendidos. Llegó a Alsina y se

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

encontró con Carpóforo en el ascensor. Ya estaban Prócula y Agapito.

- ¡Qué aburrido! dijo éste. Me enteré del tema; ya es asunto arreglado y se publicó en Revista del Notariado 821, pág. 371.

- ¿Qué te pasa? dijo Prócula. ¿No recordás la reunión que hicimos en el Pedemonte con nuestro autor, Cargat, donde se habló del asunto y terminamos riendo un poco?

- No! se emperró Agapito. No puedo recordarlo porque no lo pude leer escrito.

- ¿Y cómo lo hubieras querido leer? preguntó Carpóforo quien adelantó: - Déjense de macanas. Comencemos.

- Son dos títulos - expresó Prócula - en una situación más o menos similar a la de entonces; están intervertidos. Vos me dijiste - dijo dirigiéndose a Carpóforo que habías cambiado de figura. Ya no es una donación mutua, sino una rectificatoria.

- ¡Ey! ¡Lo mismo que en la provincia de Buenos Aires con la DTR 7/82! comentó Agapito. ¿Quién nos puede contar cuál fue la evolución de este asunto?

### 1. FIGURAS USADAS EN LA INTERVERSIÓN DE TÍTULOS

Prócula aseguró que el cambio de figuras se debió exclusivamente al problema fiscal y fueron: distracto, permuta, donación mutua y rectificatoria.

- ¡Qué panoplia para un solo asunto! exclamó Canuta al tiempo que levantaba el brazo. Mejor no lo hubiera levantado.

- ¡Muchacha! - se rió Agapito a tiempo que señalaba en la muñeca de Canuta unas cintas que formaban bandera: naranja, verde y blanca. ¡No me dirás que también las tenés en los tobillos y usás collares de cuernitos para la buena honda!

- Ese no es asunto tuyo, terció Prócula defendiendo a su amiga. ¡Dejála tranquila!

- Lo prometo, si me decís qué significa cada color, contestó Agapito.

- No te vas a reír, ¿no? Ante la afirmación de su contertulio, Canuta explicó: el verde es para lograr paz interior, el blanco para aclarar las ideas, el naranja contra la depresión, que ustedes saben por qué la tengo.

- ¿Y qué resultado te dan? preguntó con alguna sorna, pero sin reírse Agapito.

- ¡Terminenla!, afirmó Carpóforo. Ojalá se le vaya la mufa y basta. Seguí vos, Prócula, con las figuras usadas. La aludida comenzó:

a) Distracto. La DTR 4/69 bonaerense - memorizó - dispuso que cuando se rogara modificación de titularidad erróneamente instrumentada, el documento portante deberá contener el distracto y su posterior tracto según la voluntad de los intervinientes (art. 1°).

- ¿Y cómo se arreglaba la parte fiscal? demandó Agapito.

- El fisco lo llamaba negocio jurídico aclaratorio. Como parecía una transmisión de dominio pagaba sellos por valuación.

- ¡Qué bodrio! Esto significaba varios pasos, ¿no es así?

- Sí, terció Fructidor. Pago de sellos por la venta errónea, pago de sellos

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

por el distracto, pago de sellos por la transmisión correcta.

- ¡Absurdo! exclamó Agapito.

b) Las otras figuras. Todos nos dimos cuenta del injusto costo fiscal, siguió Fructidor. Por eso algunos excogitamos la figura de la permuta, que ligaba los bienes equivocados y pagaba la semisuma.

- ¡También absurdo! - pensó Agapito en voz alta. ¿Por qué debían pagar sellos otra vez así fuera menos?

- ¡Justo! Como resultaba estúpido pagar más de una vez por lo mismo, se usó de la donación mutua que no paga el impuesto a la transmisión gratuita desde 1976.

- A ver, Prócula, intervino Canuta. ¿Cómo salimos desde el distracto, la permuta y la donación a la rectificatoria?

- Ustedes conocen la DTR 7/82 citada dos veces en el trabajo anterior El título cuco (RdN 821, págs. 373 y 375). En uno de Jaime Cerdá, escribano asesor del Colegio se distinguió entre error en el objeto y en el nombre. Por eso se consideró medio idóneo para subsanar el equívoco del caso la aclaratoria (art. 2º).

- En resumen - reflexionó Carpóforo - la evolución muestra algo plausible: el esfuerzo de los escribanos para reducir los gastos provocados por una interversión de títulos: desde un distracto que pagaba sellos al rolete, pasando por una permuta que los mediaba, una donación mutua que los evita y una rectificatoria que disminuye gastos.

- ¿Por qué ahora recomendás la rectificatoria y no la donación mutua, Fructidor? preguntó Prócula.

## 2. INVESTIGACIONES DE CARPÓFORO

- Ferrari Ceretti - dijo Fructidor - publicó dos artículos sobre el tema que me han convencido en cambiar para la Capital Federal la figura de la donación mutua por la rectificatoria (Revista del Notariado 823, págs. 899/901 y N° 826, págs. 691/702).

Como no menciona la parte fiscal que, según Prócula destaca, ha sido la causa de los cambios de figura, me corrí hasta la DGI y hablé con el jefe que todos conocemos. Me indicó que esa rectificatoria no pagaba sellos.

En el Boletín de Legislación bonaerense N° 6, año XX, octubre de 1988, la notaria María Angélica Morello informa que al aparecer la DTR 7/82, el Colegio de Escribanos consultó a la Dirección Provincial de Rentas si el acto estaba gravado con sellos.

El departamento - dice - "tiene instrucciones de no considerar gravado con el impuesto de sellos la escritura aclaratoria cuyos datos son coincidentes con las constancias del boleto de compraventa con fecha cierta y la tradición efectuada".

- Como recordaba este comentario de Morello - prosiguió Fructidor - interrogué a mi interlocutor si era necesario fundarse en algún boleto de compraventa y me contestó que no. Siguiendo avante, le pregunté qué pasaba si las superficies eran distintas. Me indicó que bastaba que cada uno viviera en la unidad correcta, sumándole la afirmación veraz de los

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

interesados acerca de la interversión de títulos.

- Esto querría decir - intervino Prócula - que es mi caso; justamente una unidad tiene 70 metros cuadrados y la otra 95 más una cochera. Era otra de mis dudas, aunque cierto es que no está escrito lo que estás afirmando.

- Bueno, muchachos, animó Carpóforo, si ponemos manos a la obra, podemos proyectar el instrumento notarial rectificatorio, con los datos que nos da Prócula.

**3. INSTRUMENTO RECTIFICATORIO**

3 (TRES). Rectificación: Gastón Cogollas y Leonor Lajarilla. En la ciudad de Buenos Aires, República Argentina, a cuatro de ... de 1992, ante mí, Claudia Prócula, titular del registro 4000 comparecen Gastón Cogollas y Elena Galisteo, Leonor Lajarilla y Agustín de la Higuera, mayores de edad, a quienes conozco.

I. Exposición. Según títulos Gastón Cogollas es propietario de la unidad funcional cuatro ... 70 metros cuadrados ... Leonor Lajarilla es propietaria de la unidad funcional seis con 95 metros cuadrados y 1/8 de la complementaria I, cochera, con ... Ambas unidades se ubican en planta baja del edificio sito en ... esta ciudad ...

II. Error padecido. Oportunamente Sartorius SRL les vendió respectivamente las unidades letras "D" y "F"; el ordenamiento literal no coincide con el orden numérico. Por escritura 215 y 220, ambas del 10 agosto 1987 ante Rodrigo Calderón folios 418 y 439 registro 500 partido de Alemtejo, la citada sociedad les transfirió las unidades 4 y 6 descritas.

III. Rectificación. Advierten que tienen intervertidos los títulos de las unidades en que efectivamente viven desde 1987. Exteriorizan sus voluntades de rectificar el error, adecuando los títulos a la realidad de sus voluntades y de sus posesiones. Son las siguientes: Gastón Cogollas es propietario de la unidad funcional seis y 1/8 de la complementaria I, cochera ... Leonor Lajarilla lo es de la unidad funcional cuatro ...

IV. Declaraciones complementarias. Evicción ... posesión ... verificada por actas ... aceptación reglamento ... datos personales ...

V. Consentimiento conyugal. Lo exteriorizan Elena Galisteo y Agustín de la Higuera conformando el acto de sus esposos.

**LEGITIMACIONES NOTARIALES**

VI. Legitimación sustantiva ...

.....  
Leo esta escritura a los otorgantes, quienes la firman ante mí.

C. Cogollas  
E.G. de Cogollas  
L. Lajarilla  
A. de la H.

Sello

Claudia Prócula

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

\*\*\*\*\*

- ¿Qué se puede explicar? pidió Prócula.
  - Es un esquema similar al de la confirmación (1061), observó Agapito. Se expone la titulación, se advierte el error y se procede a rectificar.
  - ¿Por qué el consentimiento conyugal si no hay negocio y el instrumento tiene cara de acta notarial? inquirió Prócula.
  - Adviertan ustedes que las unidades tienen distinta superficie y una de ellas hasta posee cochera. En realidad - continuó Carpóforo - no sería necesario porque no hay transmisión. Creo que, en este caso, quizá sería preferible extremar la solidez del acta y del acto y obviar inconvenientes posibles de parte de los emotivos.
- Mientras se levantaban para retirarse, Carpóforo reconoció agradecido que los dos trabajos de Ferrari Ceretti le permitieron conocer que en la Capital Federal, como en la circunscripción bonaerense, la interversión de títulos se puede rectificar. Por su parte - dijo - él había investigado directamente en la DGI que no se paga sellos.

#### 4. LA REALIDAD Y LOS CODIGOS

Como autor de estos pergeños debo agradecer a Ferrari Ceretti los elogiosos comentarios, pues considera valiosas las dos colaboraciones a que se refiere, me felicita y destaca la ingeniosidad atribuida para solucionar problemas notariales (Revista del Notariado 823, pág. 899).

No parece pensar así en el segundo trabajo, que primero publicó en JA 5736 (7/8/91) y luego en esta Revista (Nº 826, 691/702). En sus conclusiones afirma que si el escribano aconseja un otorgamiento que no refleja la intención de las partes, como "el atajo de una donación mutua no veraz", puede ser responsabilizado civil y criminalmente (pág. 701). En el primer artículo había dicho que esa donación no veraz era "uno de los caminos" para solucionar (Rev. del Not. 823, pág. 900).

Quiero reflexionar brevemente sobre tales conclusiones para aclarar mi posición frente a ellas. Sobre todo respecto de quienes me siguen hacia los cuales siento obligación de hacerlo.

a) Donación mutua no veraz. El autor dice que no se puede adivinar que "cuando las partes dicen donar, no quieren decir donar sino subsanar" (Rev. del Not. 826, pág. 692).

Creo que es muy razonable. Tan razonable como la venta que, antes de 1976, hacía el padre al hijo, cuando en realidad le estaba donando y así lo entendía la DGI. Paralelamente, pues, no se podía adivinar que cuando las partes decían vender, no quisieron decir vender sino donar. ¿Lo recuerdan? En la tónica de Canuta, que atribuye los cambios de las figuras al aspecto fiscal, el XI Congreso Internacional del Notariado Latino, Atenas 1971, tema II, trató de la distorsión de la voluntad a causa de la presión fiscal. El cambio de una figura por otra menos costosa se conoce como elusión fiscal y esta permitida. ¿No resulta ridículo pagar dos veces al fisco por lo mismo?

b) Responsabilidad civil. El autor citado la imputa al escribano por la

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

donación no veraz. El art. 1109 de ese código dice: "Todo el que ejecuta un hecho, que por su culpa o negligencia ocasione un daño a otro, esta obligado a la reparación del perjuicio" (1076/77).

Luego el 1083: "El resarcimiento de daños consistirá en la reposición de las cosas a su estado anterior..."

Canuta, agarrándose la cabeza, preguntaba si debía llamar a Grindalafo y Pasaronte para hacer distracto de la donación mutua no veraz y así volver a la situación errónea anterior.

c) Responsabilidad criminal. Prócula - por su parte - recordó que la falsedad material y la ideológica están castigadas en los arts. 292 y 293 del Código Penal con reclusión o prisión por seis años. Claro que exige que pueda resultar un perjuicio, aun cuando no es del todo necesario que ello ocurra.

Cuando esto oyó Agapito, comentó: "¿Me pueden decir quién es el perjudicado? Grindalafo y Pasaronte aceptaron la solución; quedaron satisfechos, no supieron cómo agradecer a Canuta, los títulos son perfectos (Rev. del Not. 820, págs. 372/373). ¿Dónde están el daño civil y el perjuicio penal que justifique esas responsabilidades? Algún juez, con tales antecedentes ¿puede sentenciarlas?"

Parecería que sí. Entonces, yo, Cargat, como Canuta, me voy a poner algunos amuletos ... por si acaso. Vale.

¡¡Qué pacato soy!!

Cargat

## 5. ESTRAMBOTE PROSAICO

Antes de entregar lo anterior, dejé pasar unos días. Inconscientemente sentí que faltaba un discurso fundado en artículos del Código Civil.

Del trabajo de mi crítico no pude extraer más que una condena: sólo relucía, como la de Damocles, la espada de la responsabilidad. Ningún fundamento directo.

Se me ocurrió leer algunas normas y, entre otras, elegí las siguientes: 927, 953, 1323, 1485, 1789, 2311, 2317, 2377, 2379, 4010 nota.

Le pedí a Carpóforo que las comunicara a los demás y nos pusiéramos de acuerdo en producir un despacho en tres partes: a) contrato; b) prueba instrumental; c) conclusión.

Hicimos varias reuniones, en las que estuve presente. Luego preparamos el escrito que, para mejor visualización del discurso, distribuimos en dos sectores: a la izquierda, las palabras; a la derecha los artículos del código. Cada uno de nosotros tiene una parte especial hasta llegar al coro que, como tal, es conjunto, y sin solistas.

El escrito dice así:

### **A) CONTRATO**

Canuta	1. El contrato como justo título causal (compraventa, permuta donación) tiene por objeto	4010, nota 1323, 1485, 1810 953
--------	--	---------------------------------------

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

	una cosa material.	2311
Prócula	2. Se obtiene la posesión por tradición voluntaria, dada en actos materiales que no están en la escritura.	2377, 2379
	En nuestra hipótesis,	
	lo que se transfiere por los contratos	1184,1
	son cosas inmuebles por naturaleza.	2314

**B) PRUEBA INSTRUMENTAL**

Agapito	3. Los contratos se prueban por instrumentos públicos, como títulos formales.	1190, 4010 nota
	Las escrituras públicas prueban los contratos cuyo fin es transmitir inmuebles en propiedad.	1190,1 1184,1
Carpóforo	4. Si el instrumento escritura, título formal registra un <i>error in nomine</i> en el inmueble, cuya posesión in corpore es correcta, entonces otro título formal, acta instrumental debe rectificar ese error in nomine.	4010, nota 927 927
Cargat	5. Y NO POR OTRO CONTRATO, ya que no hay ninguna adquisición nueva, y la posesión es correcta.	

**C) CONCLUSIÓN**

Coro-todos	6. Luego LA INTERVERSIÓN DE TÍTULOS (formales) no se debe subsanar por ningún contrato: ni distracto, ni permuta, ni donación, SINO POR ACTA ACLARATORIA.	
------------	---	--

Después de este discurso y sus modulaciones explicativas en las reuniones, he logrado captar la profundidad de la crítica que, sin condenarme ni civil ni penalmente, me hizo Ernesto Calandra sobre mi donación mutua: Grotesco.

Cargat

## **BIBLIOTECA "JOSÉ A. NEGRI"**

**BIBLIOTECA "JOSÉ A. NEGRI"(\*) (351)**

JORGE MARÍA ALLENDE (\*\*)(352)

Nuestra querida Biblioteca se encuentra nuevamente instalada en el segundo piso de la sede del Colegio de Escribanos, en la avenida Callao 1542.

Allí está, en un amplio ambiente dividido, simpático y atrayente, adornando y prestigiando la sede institucional.

Nuestro actual Consejo Directivo resolvió, en buena hora, retirar todas las