

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de sus gobernantes buscando ese otro sistema. Para no equivocarse, quienes realizan actividades políticas deben tener presente todo esto, si pretenden ser estadistas y no meros administradores de la miseria.

Si queremos penetrar en los mercados mundiales debemos someternos a las exigencias de transparencia. Los mercados mundiales que tengan cierto sistema de protección del ser humano no van a permitir que sean importados productos que provengan de países que no lo tengan, porque ello implicaría una distorsión del costo que sería considerada como un dumping social. En fin, mi apuesta optimista es que este mundo interrelacionado nos va a llevar a una situación de paulatino mejoramiento general.

DOCTOR GHERSI. - Querría agradecer especialmente al doctor Jorge Alterini la invitación que me cursó para exponer en esta reunión. Estoy en esta Facultad desde 1964 y algunos golpes de Estado me han valido cesantías. He dado charlas en todo el país e incluso en el extranjero, pero es la primera vez que puedo hacerlo en mi Facultad y sobre un tema tan importante. Es por eso que agradezco emocionado esta invitación.

DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO. - Quizás debería decir que el doctor Gheresi se invitó solo, en el sentido de que se lo convocó en mérito a su trayectoria académica, porque su nombre se destacaba entre los mejores exponentes para temas tan especializados.

Se ha dicho que vivimos entre la angustia y la esperanza, y las dos exposiciones de hoy han tenido el signo de la esperanza, con mayor o menor optimismo.

Nuestro Departamento persigue con estas reuniones académicas contribuir a integrar a los profesores entre sí y a ellos con los alumnos, para atender a la aspiración de una verdadera comunidad universitaria y proyectarnos juntos hacia el país. Esa es la mística universitaria y en la medida en que nos acercamos a ese objetivo, estamos muy complacidos.

- Aplausos prolongados.

PRAXIS NOTARIAL

DONACIÓN CON CARGO. CANCELACIÓN(*) (346)

Al entrar en el café "Lagonisi" linterneó con su mirada. En el rincón más oscuro distinguió a su hundido amigo Stavros Folegandros. Se acercó despacio para apreciar su desánimo, con lo cual tuvo una idea de la noticia, repetida desde hacía ocho meses.

Le palmeó la espalda y le tomó la mano; tan pesada que no parecía soportarse a sí misma.

- ¿Y? - preguntó Stavros.

- Nada. Hay una seca tremenda. Vos ¿tampoco conseguiste nada?

Lanzó un suspiro enjuto: - No, nada.

Fue un diálogo entrecortado. No supo cómo darle ánimo. Quiso hacerlo, pero no le

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

salieron las palabras.

I. EL PROBLEMA NEGOCIAL

Se veían una vez cada quince días para informarse... qué sé yo... porque novedades no había. Siempre igual: no. El griego tenía un galpón grande en uno de los partidos bonaerenses aledaños a la Capital. Estaba desocupado desde hacía casi dos años porque no le habían ido bien los negocios. En el primer año le birlaron muebles y algunas máquinas. - ¡Bueno! - decía un poco a la oriental. Me evita tener que venderlos en un momento en que nadie compra.

De repente los impuestos subieron tan desmesuradamente que el valor de los muebles y máquinas birlados casi eran una bicoca. Y comenzó la penuria de querer vender el galpón y su espacioso terreno.

Pidió auxilio a su escribano amigo quien lo planteó a varios martilleros. Ellos también... nada - ban... Este era el octavo mes que rugía con más fuerza el simún en un desierto de negocios. Agapito se preguntaba: ¿Será la moira o la hybris? Pasó cierto tiempo; hubo diversas gestiones. Cuando, de repente, apareció algo. Una sociedad estaba a la búsqueda de un galpón que necesitaba con cierta urgencia para depositar equipos de gas natural comprimido. Al parecer tenía las dimensiones, la ubicación y los tinglados que los cacos habían dejado.

Después de quince días de vueltas y revueltas cuando, en apariencia habían llegado a un acuerdo, se acercaron ambas partes a Agapito. Con éste hicieron las cuentas y se les cayeron todos los tinglados al suelo. Existía una recesión caótica y lo que menos había era dinero líquido.

Agapito hizo consultas con Carpóforo y entre ambos llegaron a una conclusión excepcional, pero que consideraron justificada.

Se trataba de levantar el espíritu alicaído de un amigo suyo como acto humanitario, de incorporar a la corriente económica un galpón, de importante actividad de auténticos comerciantes con el beneficio que le reportaría para ellos mismos, para su entorno social y con la producción de impuestos que dejaría esa actividad.

¿Cuál fue la figura que engendraron sus mentes? Pues una donación con cargo. Eso no es nada. ¿Qué era lo que se donaba? Stavros, el galpón con su terreno y "Medardo Ferrieres, S.A.", equipos de gas comprimido. Stavros lo había visto como una salida a la estación de servicio en que quería participar, al menos en especie. De esa manera se lograba superar la impasse provocada por la recesión económica del país causada por factores oficiales, públicos y privados.

II. EL INSTRUMENTO

Agapito y Carpóforo se reunieron algunas veces ellos solos y proyectaron una fórmula, que presentaron en la próxima reunión de los martes. Luego de los saludos de estilo, les pidieron a Prócula y a Canuta que leyeran las partes que indicaron a cada una.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

(400) CUATROCIENTOS. Donación con cargo: Stavros Folegandros y Medardo Ferrieres, SA. En la ciudad... a... mil novecientos ochenta y nueve.... ante mí... comparecen Stavros FOLEGANDROS, Matutina IMERA y Medardo Ferrieres, mayores de edad, a quienes conozco. El último concurre como presidente de MEDARDO FERRIERES, SA con sede en...

I. Exposición. Stavros Folegandros es propietario de UN INMUEBLE... paradójicamente situado en el partido de Utopía, provincia de... valuación fiscal. . .

II. Estipulación. El exponente, a TÍTULO DE DONACIÓN, transfiere a Medardo Ferrieres, SA, el inmueble descrito, por la sociedad acepta su presidente Medardo Ferrieres...

III. Cargo. La donación se realiza con cargo.

a) Objeto: Este consiste en que la donataria deberá entregar gratuitamente 2000 (dos mil) equipos GANUCOM, de Gas Natural Comprimido (G.N.C.) compuesto de varios elementos detallados en la planilla que, con las firmas certificadas, se agrega a la presente; e integra el contrato.

b) Lugar y modalidades. La entrega se realizará en Avenida Panepistimiou 4567 de esta ciudad, costo puesto ahí, en doce partidas mensuales y consecutivas a saber: las once primeras de 160 (ciento sesenta) lo que hará un total de 1760 (un mil setecientos sesenta) y una última de 240 (doscientos cuarenta). Folegandros reconoce haber recibido la primera partida antes de este acto; las sucesivas entregas deberán ser efectuadas entre los días 25 y 30 (veinticinco y treinta) de cada mes a partir de febrero de 1990 inclusive.

IV. Incumplimiento. a) Exigencias: Si la sociedad no cumpliere cuatro entregas consecutivas, Folegandros podrá exigir la cancelación total del cargo. Se reserva el derecho de intimar su cumplimiento como de plazo vencido, mediante la entrega de la totalidad de los equipos que faltarán más un 20% (veinte por ciento) de esa cantidad en concepto de indemnización que convienen las partes.

b) Revocación y reversión. Vencido el plazo de la intimación sin cumplirse la entrega, Folegandros se reserva expresamente el derecho de revocar la donación y revertir el dominio. En tal circunstancia la sociedad autoriza expresamente a su contraparte a considerar los equipos entregados hasta ese momento como indemnización pactada por incumplimiento del cargo sin que ello obste al reclamo judicial por daños y perjuicios.

V. Cancelación del cargo. Obligación del acreedor. a) Cumplido el cargo en el plazo convenido, si así lo resolviere la cargada sociedad, Folegandros se obliga a otorgar la escritura de recibo y cumplimiento del cargo renunciando expresamente a la revocación y reversión para perfeccionar el ; título. La cancelación deberá ser otorgada como máximo en el plazo de 120 (ciento veinte) días corridos posteriores dentro de la última entrega. b) Poder.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Vencido el plazo de 120 (ciento veinte) días corridos, si tal escritura no se hubiese suscripto, Folegandros, en este acto otorga poder especial - que comenzará a regir diez días luego de ese plazo, esto es, 130 (ciento treinta) días en total -, poder que se otorga a Medardo y Damián Ferrieres, presidente y vicepresidente actuales de la sociedad, o a quienes ostenten esos cargos oportunamente para que, actuando en forma conjunta o indistinta, en nombre y representación de Stavros Folegandros, firmen y suscriban la escritura de cancelación del cargo y renuncien a la revocación y reversión por el solo hecho del vencimiento del plazo acordado.

VI. Previsión de fallecimiento. Si falleciere Folegandros el cargo deberá ser cumplido igualmente debiéndose realizar la entrega, en primer lugar, a su esposa Matutina Imera y si ésta falleciere, indistintamente a sus hijos Demetrio, Jorge y Gregorio Folegandros a quienes (sólo para el evento previsto) el donante otorga mandato indistinto para recibir válidamente los equipos, firmar los documentos indispensables y ejercer los restantes derechos y obligaciones contraídos.

También para otorgar la escritura de cancelación del cargo, renuncia a la revocación y a la reversión.

Este poder es irrevocable por estar fundado en negocios concluidos, de mutuo interés y por el plazo de dos años, desde hoy.

VII. Consentimiento conyugal. Matutina Imera conforma el negocio realizado por su esposo.

VIII. Declaraciones complementarias. a) Las partes dicen conocerse entre sí y declaran gozar de la libre disposición de sus bienes; b) inmueble: el transmitente asevera que los impuestos, tasas y gabelas están al día; la sociedad asegura tener la posesión del bien; ambas partes se solidarizan por las diferencias que pudieran surgir; c) equipos: la sociedad garantiza por el plazo de seis meses después de cada entrega el buen funcionamiento de todos y cada uno de los equipos; por último todo impuesto actual o futuro, nacional, provincial o municipal que pudiera afectar o gravar la producción, comercialización o entrega de los equipos será por cuenta de la sociedad, desde que el cargo lo es por las dos mil unidades libres de cualquier gasto o deuda.

B) LEGITIMACIONES NOTARIALES

IX. Títulos... XI. Personería....

C) DEPÓSITO

XII. Copia inscrita. Por acuerdo de partes, la copia inscrita de esta escritura para la sociedad quedará en esta escribanía como depósito regular simple hasta tanto se cancele totalmente el cargo asumido. El depósito finalizará por:

- a) entrega a cualquier tribunal judicial desde que sea requerido por el Juez;
- b) entrega a la sociedad exclusivamente cuando el acreedor cancele el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

cargo pactado;

c) la sociedad renuncia expresamente a solicitar segunda copia durante el período del cargo, salvo por vía judicial y con causa fundada.

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

S. Folegandros

M.I. de Folegandros

E. Ferrieres

Sello

Lucas Agapito

III. COMENTARIOS

- ¡Qué asquete! - dijo Canuta. Explíquenla muchachos porque se me escapa. Prócula coincidió.

- Todo el problema se produce con el cargo. No es un cargo raro porque la sociedad ofrece lo que produce. Encaja perfectamente en la situación de Stavros porque éste ha comenzado a ver cómo puede participar en una estación de venta de G.N.C. No podía aportar dinero líquido porque no lo tiene, el aporte lo hace en especie.

- Hay una planilla - prosiguió - en la cual se detallan los elementos: aparatos, rollos, cables, mangueras, manómetros, horquillas, soportes, válvulas, llaves, bolsas de repuestos y otros. Están las firmas de las partes que certifico con la escritura. Folegandros recibe una partida antes de la escritura. Hecha la referencia a la planilla cabe prever el lugar y los tiempos de la entrega. A partir de aquí todas las cláusulas apuntan a las obligaciones de cada parte, tanto si caen en infracción como si fueren cumplidas

- ¡Ajá! - comentó Canuta. Es la previsión de la cláusula IV. Si la sociedad falla en cuatro entregas se exige el total más 20% del faltante como indemnización. ¡No capto demasiado por qué cabe esperar que la sociedad deje de entregar nada menos que 640 equipos para exigir la entrega inmediata!

Es cierto - intervino Carpóforo. Pero te darás cuenta de que la multa aumenta casi 130 más. Además la segunda parte tiene las penas máximas para el contrato: revocación, reversión y retención de todo lo entregado. Se quiso asegurar al máximo que la sociedad tuviera pocas opciones: o entrega. . o entrega.

- A su vez - tomó la palabra Prócula que había leído lo siguiente - tu amigo - dijo dirigiéndose a Agapito - debe otorgar la cancelación del cargo por cumplimiento, la revocación y reversión. El plazo de 120 días que le da Folegandros me parece algo exagerado porque mantiene la imperfección del título.

- Esto - terció Carpóforo - hay que unirlo con la garantía que da la sociedad por los equipos en la cláusula VIII, punto c; dura seis meses después de la última entrega, es decir, sesenta días después de la obligación de cancelar el cargo.

- Lo que me parece muy bien - siguió Prócula - son los dos poderes irrevocables que otorga Folegandros:

a) A la sociedad para que habiendo cumplido ésta, por sus autoridades

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

otorgue la cancelación, si Folegandros no quiere o no puede otorgarla dentro del plazo que se indica.

b) A su esposa y a sus hijos, previendo su fallecimiento por dos motivos: 1) Para recibir los equipos. 2) Para otorgar la cancelación.

Por último - consignó Carpóforo - hay un depósito del título de la sociedad en la escribanía; se indica cuándo se debe proceder a la entrega.

IV. CANCELACIÓN

En la hipótesis de cumplimiento del cargo - planteó Canuta - debe otorgarse una escritura dando los recibos del caso. ¿No es así?

- ¿Cómo sería la escritura que debería otorgar Folegandros cuando finalizara la entrega?

- Hemos preparado con Carpóforo un formulario para esa hipótesis y también es necesario formular todos los detalles para no omitir ninguno. Aquí esta la fórmula.

(800) Ochocientos. Cancelación del cargo. Stavros Folegandros.

En la ciudad... comparece Stavros Folegandros... mayor de edad...

I. Exposición. Por escritura 400, ... de 1989 pasada en este registro el compareciente donó a Medardo Ferrieres, SA un inmueble sito en...

La contraprestación fue que la sociedad entregara 2.000 (dos mil) equipos de Gas Natural Comprimido en el lugar, plazos y cantidad de cada entrega.

II. Cumplimiento. Folegandros, en su carácter de acreedor del cargo, declara formal y expresamente que la sociedad ha satisfecho en su integridad, es decir, ha recibido de ella los 2.000 (dos mil) equipos según detalles técnicos convenidos y con los elementos de acuerdo al listado que se agregó a aquella escritura. Manifiesta en ese sentido conformidad plena en cuanto a calidad y cantidad.

III. Cancelación y consecuencias. Por ello, habiendo cumplido la deudora en forma correcta lo pactado y en vista del agotamiento del cargo:

a) Declara cancelada la obligación oportunamente asumida por Medardo Ferrieres, SA.

b) Renuncia a los derechos de revocación y reversión de que es titular que han caducado de pleno derecho.

c) Por haber quedado sin objeto los poderes otorgados los revoca, ya que en esta se procede a cancelar y renunciar.

IV. Rogación. Ruego del escribano:

a) Que la copia de la escritura originaria retenida hasta el cumplimiento - lo que sucedió - sea entregada a la sociedad.

b) Que expida copia de la presente entregándola también a la sociedad como complemento y bonificación de su título.

c) Recuerda que la garantía de los productos por seis meses después de cada entrega, sigue vigente respecto de las últimas documentadas.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

d) Finalmente, que cualquier impuesto futuro sigue siendo a cargo de la sociedad.

V. Declaraciones complementarias... datos personales...

LEO esta escritura al otorgante quien la firma ante mí.

Stavros Folegandros Sello Lucas Agapito

V. LA FIESTA. LA PROFESIÓN NOTARIAL

Se firmaron ambas escrituras: el cargo, la cancelación. Stavros y los miembros de la sociedad no sabían cómo agradecer a Agapito, quien no se atribuyó el mérito solo, sino en función del cuarteto de consultores.

Había pasado un año cuando Stavros, quien seguía viendo a Agapito, pero ya con otro talante, lo invitó a una comida en un country donde se había formado una especie de club de griegos. Le dijo que también estaban formalmente invitados sus compañeros.

De modo que un sábado por la mañana se encontraron los cuatro en el country Atenas. Paladearon riquísimos platos griegos como la ensalada joriatiki que acompañó a los ntolmades, hojas de parra rellenas de carne picada sabrosamente aderezada; entre los postres saborearon unas empanaditas de nuez que llamaban scalchunia y hojaldres con almíbar perfumado.

Después de la comida se hizo el corro. Algunos griegos se lanzaron al baile; llamó la atención de las dos mujeres, aquel de los platos rotos. Luego hubo lugar para las canciones, populares, de Theodorakis, Kazantzidis y otros, todo acompañado con música auténtica.

Stavros estaba eufórico. Manifestaba su alegría a todo trance y no sabía cómo repartirse entre su comunidad y los invitados, nuestros cuatro amigos, quienes también recibieron expresiones de la señora Imera, la esposa de aquél.

- Está desconocido - les decía Agapito. Debían haberlo visto durante ese largo período de oscuridad. Creo que los dioses del Olimpo se han acordado de él.

En parte, también nosotros hemos ayudado a los dioses - reclamó Carpóforo. Vos particularmente - dijo dirigiéndose a Agapito - que tuviste una idea y, lo más importante, no te arredraste en hacerla realidad.

- Pensá cuántos serían capaces de asumir una donación de ese tipo - agregó Canuta. Creo que aun cuando alguno aceptara la figura teóricamente, la rechazaría por miedo al título de donación.

Cuando volvieron a la ciudad en el coche de Agapito, porque prefirieron usar uno solo, Prócula del lado de la ventanilla sentía cierta emoción frente a lo sucedido.

Recordó el esfuerzo para buscar la figura que encajara exactamente en una situación vital. El cambio producido en la vida de Stavros, la alegría rebotante de la fiesta, las atenciones de que fueron objeto por parte de la pequeña comunidad griega.

Se sintió satisfecha por una profesión que le permitía servir al prójimo, con

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

caracteres acordes con su modalidad.

Cotejó con el abogado, que es parcial - como dice Goldschmidt - porque es favorable sólo a su parte; con el juez, que brinda una justicia casi descarnada fundada en papeles.

Ella como escribana debía regirse por el principio de favorabilidad, debía solucionar problemas vitales a todos sus rogantes, sin excepción; el principio de intermediación física le permitía condolerse, ver los ojos, escuchar la voz del recurrente, captar matices e inclusive comprometerse personalmente.

Miró hacia la campiña. Ahora comenzaba a correr sobre su izquierda una hilera de álamos que, inmóviles, pastoreaban el paisaje verde de la pampa interminable.

Cargat

Nora: El presente forma parte del volumen titulado Praxis Natanael, que se halla en prensa.

CONSULTAS JURÍDICONOTARIALES

ARTÍCULO 512 DEL CÓDIGO PROCESAL. FIRMA DE LA ESCRITURA EN JUICIO POR ESCRITURACIÓN

DICTAMEN N° 1

DOCTRINA:

La sentencia es acto jurisdiccional. La firma de la escritura es delegable por el juez en el secretario.

(Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto del escribano Francisco Ceravolo y la consejera Eleonora R. Casabé, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 25 de agosto de 1993.) (Expte. 922 - K - 1993.)

DICTAMEN N° 2

Doctrina:

De conformidad con lo establecido en el inc. 1° del artículo 34 del Código Procesal Civil y Comercial, la atribución conferida al juez por el artículo 512 del mismo, de suscribir la escritura por el vendedor renuente, es indelegable.

(Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto en disidencia del escribano Horacio L. Pelosi.) (Expte. 922 - K - 1993.)

Dictamen N° 1

I. HECHOS: La cuestión planteada en la consulta de la escribana N. A. K. de C. puede resumirse así:

I.1. En autos "Servi Márquez SRL c/García, Álvaro Enrique