

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

expedida a tal efecto por dicha oficina en la que se consigne el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registrales", evidentemente se refiere al título (instrumento) de quien va a disponer del derecho de que se trate. Esta exigencia tiende a lograr, como se señalara anteriormente, que prime la seguridad jurídica. Por este mismo motivo es que de las constancias registrales resulta la inscripción de ulteriores copias, con el objeto de publicitar las mismas.

Siguiendo el razonamiento anterior y a fin de evitar que una persona pueda llegar a tener en su poder dos ejemplares del título de propiedad de un inmueble, es que debe considerarse que la copia expedida para una persona determinada (en este caso, el acreedor hipotecario) sólo para ella tiene valor legal en cuanto título del derecho que representa, debiendo en consecuencia el propietario del bien, en caso de extravío del título de propiedad, solicitar una segunda copia del mismo a quien corresponda y posteriormente requerir ("rogar") al Registro de la Propiedad pertinente que tome razón de dicha circunstancia y deje constancia de la inscripción en el instrumento respectivo, no pudiendo reemplazar el propietario su título con el del acreedor hipotecario, porque el de éste reviste el carácter de título de crédito para el acreedor y no de título de propiedad para el adquirente, por haber sido así expedido por el autorizante del documento.

CONCLUSIÓN: Por lo expuesto, concluimos que la copia o testimonio expedidos para el acreedor hipotecario no puede servir de título de propiedad para el adquirente del dominio del inmueble.

III. COMPRAVENTA DE INMUEBLE. Escrituración de unidades sometidas al régimen de la ley 13512 cuando median objeciones del adquirente por presuntos obstáculos para la habilitación de la obra

DOCTRINA:

- 1) El contrato de compraventa es consensual, por lo tanto, lo que realmente se necesita es el consentimiento de ambas partes contratantes para perfeccionar el contrato.
- 2) Consecuentemente, el autorizante deberá ponerse en contacto con la parte compradora y explicarle sobre los trascendidos referidos a las supuestas irregularidades y pedirle que manifieste expresamente su voluntad de otorgar el acto.
- 3) Cumplido lo anterior y teniendo en cuenta que el autorizante no ha sido fehacientemente notificado en forma alguna de la existencia de impedimentos que lo inhiban de autorizar las escrituras que se le requieren, deberá proceder a hacerlo pues negar su intervención sin ningún elemento de sostén a su negativa lo haría pasible de las responsabilidades expresadas en el art. 13 la ley 12990.
- 4) El escribano deberá autorizar las escrituras solicitadas, previa advertencia a las partes en el sentido de la posibilidad de existencia de algún impedimento de los

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

mencionados en la consulta y de esa forma evitar responsabilidad ulterior, documentando tal advertencia, la que quedará en su poder.

(Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto del escribano Horacio Forn, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 31 de mayo de 1995.) (Expte. 2295 - P-1994.)

ANTECEDENTES: El escribano H.N.P. efectúa consulta referida a la escrituración de las unidades de un edificio sometido a la Ley de Propiedad Horizontal en la cual las partes han tomado conocimiento que existen notificaciones al arquitecto y a la empresa constructora, de expedientes por los cuales se suspendía al arquitecto, existiendo la posibilidad de tener que demoler dos plantas de lo construido.

La empresa requiere del escribano la preparación de las escrituras pendientes para su otorgamiento aduciendo la existencia de plano aprobado, a lo que el notario contestó que se debería contar con la autorización expresa de los adquirentes por tener éstos conocimiento de la situación jurídica respecto de la habilitación municipal de obra.

CONSIDERACIONES: El art. 1° de la ley 12990 dice que el escribano de registro es el funcionario público instruido para recibir y redactar conforme a las leyes y en los casos que ellas autorizan, los actos y contratos que le fueran encomendados y en el inciso d) del artículo siguiente, "intervenir profesionalmente en los casos en que fuera requerido, cuando su intervención está autorizada por las leyes o no se encuentra impedido por otras obligaciones profesionales de igual o mayor urgencia". A su vez el art. 13 determina la responsabilidad civil del escribano de registro por los daños y perjuicios ocasionados a terceros por incumplimiento de las disposiciones del art. 11.

Del escrito de presentación del consultante surgen como "trascendidos" que existen notificaciones al arquitecto, y a la empresa constructora sobre supuestas irregularidades en la construcción y suspensión de la matrícula del arquitecto, pero ninguna comunicación fehaciente, de ningún tipo, ha sido cursada al notario. Por otro lado, el requirente exige el otorgamiento de las escrituras pendientes y el notario interviniente comunica al requirente que será necesario contar con la autorización expresa de los adquirentes manifestando que tienen conocimiento de "la situación jurídica respecto de la habilitación municipal de obra".

El contrato de compraventa es consensual, por lo tanto lo que realmente se necesita es el consentimiento de ambas partes contratantes para perfeccionar el contrato y no la "autorización expresa" como lo manifiesta el consultante. Consecuentemente el autorizante deberá ponerse en contacto con la parte compradora y explicarle sobre los trascendidos referidos a las supuestas irregularidades precedentemente expuestas y pedirle que manifieste expresamente su voluntad de otorgar el acto. Esta manifestación podrá ser efectuada por instrumento privado que quedará en poder del escribano.

Con respecto a la situación jurídica del inmueble, surge de la propia

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

consulta que el notario tiene: A) el plano MH aprobado que se encuentra agregado al protocolo del año 1992 del autorizante como cabeza de la escritura de reglamento de propiedad y administración, debidamente inscrita; B) el título de propiedad también inscrito y C) las correspondientes certificaciones registrales y administrativas, o sea que estaría en condiciones de otorgarse el acto de la compraventa.

Cumplido lo anterior y teniendo en cuenta que el autorizante no ha sido fehacientemente notificado en forma alguna de la existencia de impedimentos que lo inhiban de autorizar las escrituras que se le requieren, deberá proceder a hacerlo pues negar su intervención sin ningún elemento de sostén a su negativa, lo haría pasible de las responsabilidades expresadas en el art. 13, ya referido, de la ley 12990.

CONCLUSIÓN: Por todo lo que antecede, concluimos que el consultante deberá autorizar las escrituras solicitadas, previa advertencia a las partes, en el sentido de la posibilidad de existencia de algún impedimento de los mencionados en la consulta y de esa forma evitar responsabilidad ulterior documentando tal advertencia, la que quedará en su poder.

IV LEY 19550. REPRESENTACIÓN DE SOCIEDADES. La sociedad anónima representada por apoderado puede otorgar poderes. Compete al escribano autorizante comprobar si el representante tiene facultades para obrar por su representado.

DOCTRINA:

1) La ley de sociedades 19550 atribuye al directorio la administración de las sociedades anónimas y a su presidente la representación de las mismas, pudiendo también los estatutos autorizar a estos fines la actuación de uno o más directores.

2) Corresponde al directorio la adopción de las decisiones, atribución cuya delegación se encuentra prohibida (art. 266 LS), no siendo aplicable a la representación esa prohibición.

3) Las sociedades anónimas pueden válidamente celebrar contratos de mandato y conferir poderes de representación. Estos poderes, a su vez, pueden contener la facultad de conferir otros. Consecuentemente podrá una sociedad anónima, representada por apoderado con facultades suficientes, otorgar poderes.

4) Compete al escribano autorizante el análisis de la documentación que alega un representante a efectos de comprobar si se encuentra facultado para atribuir a su representado el acto que pretende otorgar, legitimando así el obrar del compareciente.

(Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto de su presidente, escribano Horacio L. Pelosi, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 28 de junio de 1995.) (Expte. 1688 - M-1995.)

ANTECEDENTES: El escribano J.A.M. formula consulta en razón de que el síndico de un concurso objeta la validez de un poder judicial otorgado a favor de un abogado que se presenta en representación de un acreedor que