

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

1. El presidente de "R. Sociedad Anónima, Financiera, Inmobiliaria y Comercial" es el representante de la sociedad indicada (art. 268, ley 19550) y, en consecuencia, tiene todas las atribuciones para obligar a la sociedad en todos los actos que no sean notoriamente extraños al objeto social (art. 58, ley 19550).
2. Si el estatuto social otorgado en el año 1971 durante la vigencia del Código de Comercio atribuía la representación legal al directorio y el uso de la firma social a dos directores indistintos en forma conjunta, el mismo ha quedado adecuado de pleno derecho a la ley 19550 de acuerdo con la disposición del art. 386 de dicho cuerpo legal.
3. En consecuencia, no corresponde observar por vicios en la legitimación la escritura de compraventa de un inmueble, firmada por el presidente de la sociedad, durante la vigencia de la ley 19550, aunque en el estatuto social anterior a la misma, no se mencione la facultad representativa del mismo.

II. COMPRAVENTA DE UNIDAD FUNCIONAL AFECTADA AL RÉGIMEN DE LA LEY 13512. *Expensas comunes y "fondo de reserva". Alcance de la obligación del escribano de retener importes*

DOCTRINA:

- 1) La doctrina considera que el "fondo de reserva", cuya existencia no esta prevista en la ley, integra el concepto de "expensas comunes", pero con la diferencia de que estas últimas se consumen periódicamente mientras que aquél .solo puede ser empleado para atender gastos urgentes e imprevistos. 2) Por esta razón, el propietario que vende su unidad funcional carece de derecho para reclamar de la administración del consorcio la restitución de lo que aportó en concepto de "fondo de reserva ", pero sí puede exigir su importe al adquirente de dicha unidad funcional en razón de que la cuota parte aportada permanece, en el sistema de la ley 1.3512, como cosa accesorio de la principal.
- 3) El momento de la confección del llamado "boleto de compraventa" es la oportunidad en que comprador y vendedor deben determinar, con claridad y precisión, cuál es el objeto que se vende y cuál es el precio que se paga, corriendo por su cuenta y riesgo todo error que cometan si olvidan hacer mención del fondo de reserva que integra, como accesorio, el inmueble vendido.
- 4) El deber del escribano de asesorar a las partes (art. 12, inc. j, ley 12990) cobra valor y significación cuando los interesados requieren su opinión antes de la confección del boleto, ya que después la voluntad de las partes no puede se modificada sino por acuerdo de los propios contratantes. En el acto jurídico posterior - de otorgamiento de la escritura traslativa de dominio - el notario no tiene ninguna obligación de hacer constar lo que hayan resuelto las partes respecto del reintegro (a no reintegro) del fondo de reserva.
- 5) Aun cuando del informe del administrador del consorcio surja la existencia del fondo de reserva, son los contratantes los que deben resolver respecto de su reintegro, y el notario, en tal circunstancia, no debe retener dinero (como en el caso de las expensas) sino limitar su intervención haciéndole saber a los interesados lo que consta en aquel informe para que ellos obren en consecuencia.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

(Dictamen del Asesor Jurídico Notarial, doctor Miguel N. Falbo, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 19 de julio de 1995.) (Expte. 302 - B - 1995.).

CONSIDERACIONES

1. Las actuaciones se originan con la denuncia que efectúa la señora María de los Angeles Baró contra el escribano E. J. S., que guardan relación con la escritura otorgada el 15 de diciembre de 1994.

La mayoría de las quejas hechas por la nombrada contra el escribano se solucionaron en la audiencia realizada en el Departamento de Sumarios de la institución el 22 de mayo último (fs. 42), pero quedó pendiente, como tema a dilucidar por el Colegio de Escribanos, cuál tendría que ser el proceder de un escribano en relación a los contratantes (vendedor y comprador), en oportunidad de que ante él se otorga la escritura traslativa de dominio de un inmueble afectado al régimen de la ley 13512 (propiedad horizontal), respecto del dinero que en su oportunidad había entregado el propietario (actual vendedor) al consorcio en concepto del llamado "fondo de reserva", cuya existencia e importe hace constar el administrador en el certificado que ha expedido al efecto, de conformidad a lo que dispone el art. 6° del decreto N° 18.734/49.

2. Para dictaminar en el caso, como punto de partida nos parece conveniente precisar qué debe entenderse por la expresión "fondo de reserva" y qué función desempeña en el régimen de la propiedad horizontal.

2.1. Al respecto decimos que el llamado "fondo de reserva" se forma con cierta cantidad de dinero que tienen que aportar los propietarios de las unidades funcionales, con independencia de las "expensas comunes", y tiene por finalidad, como su propio nombre lo indica, que la administración del consorcio tenga a su disposición un fondo de reserva, o sea una suma de dinero para solventar gastos inusitados que pueden presentarse de manera imprevista y que la administración debe atender en forma inmediata.

2.2. La creación de ese "fondo" no está prevista por la ley, por lo que su formación y existencia ha de resultar del reglamento de copropiedad y administración, o de alguna resolución válida adoptada en asamblea de copropietarios.

2.3. En este sentido la doctrina considera que el "fondo" integra el concepto de "expensas comunes" (igual que los "gastos extraordinarios"), y, en consecuencia, los propietarios (como obligación accesoria a su propia titularidad) tienen que tomar a su cargo ese aporte en proporción al valor de sus pisos o departamentos, de acuerdo al régimen que establece el art. 8° de la ley.

2.4. Aunque ninguna norma lo haya impuesto, el escribano, teniendo presente lo que dispone el art. 17 de la ley citada, podrá procurar que las expensas comunes (y aun las extraordinarias) que se adeudan, según el informe del administrador del edificio, se encuentren pagas a la fecha del

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

otorgamiento de la escritura, o toma de posesión de la propiedad por el adquirente, y en caso contrario, que el transmitente entregue el dinero necesario para cancelar lo adeudado.

Teniendo presente esa factible actuación del escribano (aun cuando ella es, sin duda, ajena a su función específica), podría pensarse que de igual manera y en la oportunidad señalada, tendría que procurar que el adquirente pagara al transmitente lo que éste había pagado a la administración del consorcio en concepto de fondo de reserva, cuyo importe aparece informado en la certificación respectiva.

2.5. Pero si bien, como queda dicho, a este "fondo" se lo considera que integra el concepto de "expensas comunes", nos permitimos señalar la siguiente diferencia: éstas (expensas comunes y extraordinarias) se consumen periódicamente según previsiones presupuestas. En cambio, el "fondo" que nos ocupa, por su señalada finalidad, ha de permanecer intacto en la caja de la administración, integrando el rubro de "reservas" que sólo puede ser empleado para atender gastos urgentes e imprevistos.

2.6. Razón por la cual, el propietario que entregó su cuota parte de dinero para formar el "fondo", en la oportunidad de enajenar su piso o departamento, no tiene derecho a pedir a la administración que le restituya lo que el aportó con esa finalidad, puesto que ella permanece - en el sistema de la propiedad horizontal - como cosa accesoria de la principal (la unidad funcional).

2.7. Pero ninguna duda cabe de que el propietario vendedor sí tiene derecho a requerir a la persona que adquiere la unidad funcional, le entregue el importe de dinero que aportó para formar el "fondo", como un valor o cosa accesoria del objeto inmueble vendido (arts. 523 y sigtes. y 2328 Cód. Civil, y su doctrina).

2.8. Por consiguiente, cuando las partes, actuando por propio derecho - y sin asesoramiento de notario - , se ponen de acuerdo en celebrar el contrato de compraventa de un departamento o piso afectado a la ley de propiedad horizontal, y hacen la declaración de voluntad común destinada a reglar sus derechos en el llamado "boleto de compraventa", es el momento en que deben determinar, con precisión y claridad, cuál es el objeto que se vende, y cuál el precio que se paga, corriendo de su cuenta y riesgo todo error que cometan si olvidan hacer mención del fondo de reserva que integra como accesorio, el inmueble vendido, circunstancia que el vendedor no puede dejar de conocer por haber sido quien hizo la entrega del dinero al administrador del consorcio (arts. 923 y sigtes. Cód. Civil).

2.9. En el acto jurídico posterior - de otorgamiento de la escritura traslativa de dominio - la función específica del notario, en sus lineamientos generales y en formulación sintética, consiste en cumplir con las formalidades propias del acto público que se realiza con su intervención, comenzando por atender el pedido que le hacen los requirentes en los términos del acuerdo que ellos han celebrado. Examina su legalidad y su propia competencia. Redacta en el protocolo a su cargo la escritura que ha de otorgarse, dando seguridad, valor y permanencia al hecho y al acto que cumple en su presencia con las solemnidades que deben observarse y la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

fuerza probante que es propia de la plena fe que la ley atribuye a los actos auténticos en sentido estricto (arts. 10 y sigtes. Ley N° 12990; arts. 993, sigtes. y concs. Cód. Civil y su doctrina), pero ninguna obligación tiene de hacer constar en el instrumento que autoriza lo que hayan resuelto los contratantes en lo que concierne al reintegro (o no reintegro) del fondo de reserva.

2.10. Es cierto que también integra la función del escribano asesorar profesionalmente a los interesados cuando sea requerido al efecto (art. 12, inc. j, ley citada).

Pero ese deber (el de asesorar), así como, en su caso, el de aconsejar, adquiere valor y significación cuando los interesados requieren su opinión o dictamen con anterioridad a la formalización del mencionado boleto de compraventa, pues, suscrito ese documento, la voluntad de las partes queda cristalizada y no puede modificarse, excepto que los propios contratantes, de común acuerdo, admitan que se introduzcan enmiendas y modificaciones al texto primitivo.

CONCLUSIONES

2.11. Por consiguiente, en nuestra opinión, conforme a lo que dejamos expuesto, aun cuando el administrador del edificio, en el informe que expide a solicitud del escribano, haga constar la existencia del fondo de reserva, son los contratantes quienes deben resolver respecto a su reintegro, y no el escribano, que en tal circunstancia no debe retener dinero (como en el caso de las expensas), sino limitar su intervención haciéndole saber a los interesados lo que al respecto consta en dicho informe para que ellos obren en consecuencia.

CONSULTAS ARANCELARIAS

I. FACTURA correspondiente a la parte vendedora

(Dictamen de la Comisión Asesora de Arancel sobre la base de un proyecto de la escribana Mina Charchir de Hirsch, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 26 de julio de 1995.) (Expte. 1050 - D - 1995.)

ANTECEDENTES:

E. D. de D. C. y F. D. C., con fecha 11 de abril de 1995, se presentan ante este Colegio de Escribanos cuestionando la factura cobrada por el escribano R. B. A. M. titular del registro notarial N°... de la Capital Federal, respecto de la operación de compraventa que de las 4/5 partes indivisas hicieron ante dicho escribano el 24 de mayo de 1994 a los señores A. N. D. P. y otros sobre la finca de la calle Lascano... de esta Capital Federal, en la suma de pesos treinta mil, obrando en el expediente de fojas 1 a 4 fotocopia de la escritura antes mencionada; a fojas 5 obra fotocopia de la factura del escribano R. B. A. M. número 405 "C" a nombre del señor F. D.