

PRAXIS NOTARIAL

LAS ONCE "EU" O LA FALTA DE FIRMA EN REGLAMENTO DE 1962

Agapito estaba azorado. A su amiga, li escribana Venus de más de ochenta años y ahora jubilada, le habían observado una antigua escritura. Se realizaba una venta con un préstamo bancario. El referencista estudió el título actual: verificó ocho escrituras de venta y dos sucesiones para llegar al título actual. Al ver el reglamento de 1962 comprobó que, de los dos titulares, Marcos Grassetto y Nicolás Zopilotis, faltaba la firma de éste y realizó la observación.

Nuestro amigo se afligió muchísimo porque mucho la estimaba. Pero además estaba con una bronca que, por darse manija, le áumentaba en forma geométrica. Y era natural. No podía entender cómo, enfrentado con el asunto, estaba tan vacío como una calabaza.

Porque él no podía admitir que nada se le ocurriese ... nada ... ¿leyeron bien? ... NADA.

Y esto le parecía más intolerable aún.

En cambio, le vinieron algunas ideas que la soliviantaron contra las leyes y, sobre todo, con esa situación que, aun sin devanarse los sesos, le parecía injusta, absurda. Cuando quiso sacar algunas conclusiones, luego de estudiar el Código Civil, se permitió dudar de si mismo. Le saltaron por delante muchas dudas; algunas se le montaron en las narices, como si fueran anteojos oscuros que no le permitían columbrar los alcances de sus razones que, en apariencia, eran bien jurídicas pero, con motivo de sus razones, le dolían fuertemente.

1.NULIDAD

Quiso hacer gambetas con las normas sobre la nulidad y quedó marcado ante el asunto de grandes interrogantes, cuya respuesta ni a tientas pudo tocar. El art. 1004 dice que son nulas las escrituras que no tuviesen las firmas de las partes. La nulidad de la escritura de reglamento es, por ello, manifiesta (1038). Ahora bien, esa nulidad ¿es absoluta o relativa?. Recordaba una consulta de más de veinte años en que Carlos A. Pelosi afirmaba que la nulidad de un

reglamento por falta de la firma de un testigo, en la época que los había, era relativa. Inclusive en uno de esos estudios llagaba a sostener que las nulidades formales no pueden ser absolutas, sino relativas según su parecer. Tal como en general se acepta para los trámites judiciales.

Agapito seguía con el art. 1048: la nulidad relativa

- a) no puede ser declarada por el juez sino a pedimento de parte,
- b) ni pedirse su declaración por el ministerio público en el solo interés de la ley,
- c) ni alegarse sino por aquellos en cuyo beneficio la han establecido las leyes.

Agapito se consideraba rayado cuando meditaba cada inciso. En primer lugar, el juez no puede ni siquiera intervenir si el afectado no lo pide. Y se preguntaba: ¿quiénes son los afectados? Los departamentos son once con once propietarios ¡Bonito número el 11! Es "el pollito" de la quiniela, o sea, para Agapito, la solución del caso. Pero, se dijo: ¡Hay que acertarla! Y en este caso ¿quién la pide? Cualquier propietario. ¿Contra quién conduce la acción? ¿Contra los otros diez? O mejor aún, como todos y cada uno tendría la acción, no podrían formar ronda y correrse unos a otros? El último inciso también le causaba extrañeza: la nulidad del reglamento la instituye la ley para beneficio ... ¿de quién? Si, al contrario, cada uno se siente perjudicado como ahora la solicitante del crédito hipotecario, ¿cuál es el beneficio? Resulta que esa observación por la falta de firma en el reglamento los perjudica. Si no se hubiera hecho no los hubiera perjudicado y, como dice el adagio francés, pas de nulité sans grief. De repente le salió una idea: el banco, el banco se vería perjudicado si, constituida la hipoteca, la solicitante no paga y, una subasta pública (si es que alguien compra) no bonifica el título.

Al considerar que tampoco el fiscal puede cometer la acción en el solo interés de la ley, se acordó de una idea que siempre remarcaba Carpóforo: **NO SE PUEDE SOSTENER LA NULIDAD POR LA NULIDAD MISMA.** Es tan cierto que, en ese caso, sería una cuestión de puro derecho, que inclusive podía remontarse hasta la filosofía jurídica cuya base es la vida relacional del ser humano para el cual y en función del cual se instituye el Derecho.

2. EL ESTUDIO DE TÍTULOS Y EL REGLAMENTO

Cuando llegó aquí dejó la nulidad y se fijó en un dato importante: el reglamento había sido otorgado en 1962, es decir, hace ya 34 años, casi tres cuartos del tiempo de una segunda prescripción de mala fe. Los arts. 4015/16 fijan en veinte años la prescripción posesiva sin necesidad de buena fe, ni la falta de título ni de su nulidad. Aquí había pasado en exceso el plazo para prescribir.

En efecto, los 34 años se contaban desde la primera venta de la unidad que lo fue el mismo día del reglamento. El referencista de Agapito -porque éste quiso comprobar la observación- advirtió que en la escritura anterior a la observada compraban el inmueble Grassetto y Zopilotis; luego venía el reglamento objetado y a continuación once escrituras, una por cada unidad.

Además del estudio del título actual observado, que era de Eurídice, se concluía que los antecedentes de veinte o más años estaban correctamente otorgados: lugar, fecha, partes, objeto, venta, precio, firmas, etc. En todos se daba o reconocía la posesión que, por ende, superaba los años de la prescripción de mala fe. Pero una voz interior le decía: -¡Joooo! la falla del reglamento pasa a las ventas de las unidades. Es correcto que tienen la posesión pero precisamente les falta título: necesitan la sentencia en juicio de posesión! Por un lado ¿qué necesidad hay de verificar un reglamento que tenía ya 35 años cuando el último antecedente del título de Eurídice era de 1975? Una voz interior se burló de él: -¡Jo!¡Jo! ¿No recuerdas qué afirma la jurisprudencia?

- ¿Qué jurisprudencia habla sobre cómo hacer los estudios de títulos?
- - Se advierte -siguió jejeando la voz interior- que hace tiempo no se cita: es la que reconoce que el reglamento integra los títulos del propietario. Por eso, debe referenciarse el reglamento.
- Con eso criterio -discurrió Agapito- quisiera imaginar qué puede ocurrir dentro de cien años, cuando alguien al estudiar un reglamento de 1962 encuentre que falta la firma de otro Zopilotis en un título con 50 escrituras traslativas de venta, donación, dación en pago y otros, 15 sucesiones, varios juicios ejecutivos, etcétera, etcétera.

¿Será necesario verificar ese reglamento cuando más allá de los veinte años que hoy se estudian, en el año 23 o 25 o 28 del mismo título de Eurídice puede haber escrituras sin firma de las partes, del escribano, fuera del tiempo cronológico y del orden del

protocolo y, como sobrepasan los veinte años nadie se aflige por esas nulidades, pues no se verifican, si el estudio concluye en títulos de 20 años que están bien? Agapito cerró el Código, los libros y la carpeta de antecedentes, de golpe y tan bruscamente, que algunas cosas del escritorio volaron al suelo. Salió dando un tremendo portazo y desairado. Tomó un taxi que se perdió en la maroma ciudadana. Arribado a su casa, procuró armar el menor escándalo. Tomó una píldora de tranquilal y se arrojó a la cama en la que estuvo 20 horas. En un profundo sopor tuvo pesadillas extrañas sobre normas legales. Se le convirtieron en las espantables imágenes con las que la televisión regala a lo niños de hoy y el cine a las personas maduras que se aburren por falta de sensaciones.

Al día siguiente estaba más tranquilo. Pero se encendieron sus furias cuando se dio cuenta del tiempo que había “marmoteado”. Se dijo que cerraba su mollera hasta la reunión del martes, para el tema de Venus. Pensó, sin embargo, que había ahondado tanto en el asunto que seguramente el subconsciente lo ayudaría a encontrar algo parecido, con la ayuda de sus amigos.

3. ¿RATIFICACION? ¿ACTO DE ADMINISTRACION?

-Y éste es mi gran problema, expuso Agapito al informar a sus amigos lo que ya sabemos.

-Realmente es grande!, comentaron los tres.

-Y, a propósito –continuó ella misma-, a mi se me ocurre que existe una ratificación del reglamento, precisamente cuando los dos propietarios venden cada una de las unidades.

Prócula buscó en el Código Civil y, abierta la página, le indicó a Agapito: -Aquí tienes la nota al art. 1059 que te ruego leas.

-Te comprendí -dijo éste-. Siempre te saco el libro de las manos y, como has visto mi pesadez, te apuraste a decirme “Vamos, ánimo”. Gracias. Pero te ruego que lo leas vos misma.

-La ratificación es la expresión técnica por la cual una persona aprueba los actos que otra ha hecho a su nombre sin haber recibido el mandato correspondiente.

-Yo interpreto –dijo Canuta- que cuando Grassetto y Zopilotis están vendiendo cada unidad, Zopilotis está ratificando el reglamento que firmó sólo Grassetto ya que no sólo se refieren a él, sino que enajenan la unidad descrita en aquella escritura.

-No sé porqué –dudó Agapito- también pensé en lo que estás diciendo, pero se me hace que no es posible salvarlo con la teoría de la conversión, admitiendo que con las ventas hubo ratificación, porque falta algo que no descubro. Tampoco sé qué te pasa, Tuttifrutti, que estás tan callado.

-Creo que lo que estás sospechando lo aclara el art. 988 que te ruego, por favor, leas, Agapito.

Esta vez no se hizo rogar y leyó: -El instrumento público requiere esencialmente para su validez que esté firmado por todos los interesados que aparezcan como parte en él. Si alguno o algunos de los cointerésados solidarios o meramente mancomunados no lo firmasen, el acto sería de ningún valor para todos los que hubieren firmado.

-Es claro -continuó- que el reglamento no firmado por Zopilotis no es válido. Ni siquiera es una escritura pública porque precisamente le falta la firma. En cambio, según tu nos enseñaste -dijo refiriéndose a Carpóforo, es un documento notarial firmado por el escribano e inclusive protocolar.

-Hay otro aspecto que quizá pudiera utilizarse como argumento -reflexionó Próculo-. Algunos opinan que el reglamento de copropiedad no es acto dispositivo, sino solo la administración,

-¡Es cierto! -exclamó Agapito-. Tan cierto que una de las pruebas es que no se exige el consentimiento conyugal que según el art. 1277 debe exteriorizarse en toda disposición.

- Lo único que hace el propietario en todo reglamento -terció Canuta- es describir el inmueble según mensura, lo subdivide en unidades, cuya proporción distribuye entre ellas hasta alcanzar el cien por ciento sin realizar ningún acto transmisor que implique despojarse o disminuir su dominio.

- Resulta desproporcionado -reflexionó Agapito- pensar que un acto de tipo administrativo pueda provocar la nulidad de un documento protocolar y, seguidamente, la inexistencia de las unidades que transmiten las escrituras siendo así que en ellas viven las personas que las poseen.

- Sin embargo -adujo Canuta- no advierto que este argumento sea aceptado, ni siquiera mencionado para salvar la nulidad del acto y, con ello, las ventas realizadas.

4. SUPRIMAMOS DE LA MENTE EL REGLAMENTO PARA TENER UN REGLAMENTO REAL

- No sé qué pito quiso poner el autor con ese título -comentó Agapito.

- Y quizá está en eso la solución -se esperanzó Prócula.

-No sé cómo podría ser que suprimiendo algo, podamos tenerlo -arguyó Canuta de su parte-. ¿Cuál es tu interpretación, Fructidor?

- Quizá pudiera vislumbrarse una solución por ese camino, aunque parezca raro y hasta contradictorio: ¿cómo es posible suprimir algo para tenerlo? Creo que todo es posible si uno distingue bien.

-¡Tuttifrutri! ¡Fructidor! -rogó Agapito con fastidio- ¿por qué no le decís a Carpóforo que se deje de jorobar, sea menos enrevesado y dé la solución que tiene, si alguna tiene? –

-Creo, Agapito, que debes tener paciencia. Lo has estrellado más de una vez por tus apuros -le recomendó Prócula-. ¡Por favor, Fructidor!, le dijo a éste.

- Si Uds. se fijan bien, lo que pide el autor es que suprimamos de la mente el reglamento mal hecho. Es decir, no pensemos más en aquel reglamento porque no tiene arreglo. En cambio hay que advertir el resto de las operaciones realizadas.

- Vos te referís a las once ventas que hicieron Zopilotis y Grassetto -estimó Agapito.

- Sigamos adelante -impulsó Carpóforo- ¿Qué es lo que se transmite en cada venta? - Fuera de todas dudas, la unidad - perdón, dijo Prócula. No es cierto porque la hipótesis en que nos colocamos es que no hay unidades

- Me parece que estoy vislumbrando algo, exclamó a esta altura Agapito. Y rápido continuó: - Es cierto que no habría unidad, pero sí hay partes indivisas ... El conjunto de las partes indivisas constituye el condominio -Se admiró.

- ¿A dónde quieren llegar? -inquirió Canuta.

- A eso precisamente -indicó Prócula- los once son condóminos porque tienen la totalidad de las partes indivisas que compraron y estas mismas partes indivisas...

- Constituyen ahora -Agapito le quitó la palabra- la totalidad de los propietarios DEL INMUEBLE -acentuó-. Dame un empujoncito, Tuttifrutri...

- ¿Qué pueden hacer la totalidad de esos condóminos, AHORA? -preguntó Carpóforo-. Pueden sacar la conclusión...

- - Otorgar un reglamento nuevo... ese reglamento real que dice el título quitando de la mente aquel que se observó -dijeron por su orden Prócula, Agapito y Canuta Y los tres juntos; - ¡AHI ESTA LA SOLUCION!
- - ¡Qué rápido llegamos! -se jactó Agapito- ¿Cómo pude devanarme los sesos con las nulidades, el estudio de títulos, la gratificación, etc. y perder el tiempo tan miserablemente!
- - ¡Ah! -rechazó Carpóforo-. ¿Cómo puedes decir eso sin darte cuenta de que lo habríamos hecho perder a nuestros lectores? ¡Espacio, hermano! Eso que te parece inútil que se atreva a estudiarlo alguien a fondo y conteste los interrogantes
- - Es cierto lo que afirma Fructidor -agregó Prócula-. Al fin y al cabo son varias puntas de ovillo de las cuales podría derivar una subsanación en forma.
 - ¡Estoy contento por Venus! No me afecto por las frenadas hechas. Ahora hay que enfrentarse con la escritura.
 - Un momento, Agapito. Creo que estamos algo cansados. Quizá convendría que hicieras la primera parte de la escritura y yo me ocupo de la segunda -ofrecía Carpóforo.
 - ¡Por supuesto! Muchas gracias. Decíme si estoy bien encaminado. Los primeros capítulos son:

- 1) comparecencia de los propietarios;
- 2) descripción del inmueble según aquella mensura;
- 3) descripción de las unidades;
- 4) reglamento de copropiedad y administración
- 5) división de condominio y adjudicación.

- Creo que ahora vendrían las partes tuyas, que no sé cuáles son. Vos ocupate de ellas, Tuttifrutti, y si podés mandámelas antes del martes que viene, te lo agradezco.

- No abuses, aconsejó Canuta.

- No te comprometo pero si puedo te las mando.

Se levantaron, luego de despedirse. Los tres pudieron advertir cómo le habla cambiado el humor a Agapito, cuya faceta negativa realmente desconocían. ¡Ni siquiera fue capaz de insinuar una camorra!

5. EL FORMULARIO

Serían las 10.30 cuando, desde diferentes lugares, acudieron los cuatro al Design Center.

Luego de encontrarse buscaron un lugar al sol, desde el cual pudieran percibir el movimiento del entorno. Una suave brisa acompañaba la luminosidad del ambiente. Presto se pusieron a trabajar cuando Agapito les entregó sendos formularios de la escritura proyectada.

-Tengo que agradecerle, Tuttifrutti, La gentileza que tuviste al enviarme la segunda parte el jueves pasado, lo cual significa que atendiste sobradamente mi pedido. He procurado ensamblarlas, aunque hay algunas partes que no capto bien. Propongo que Canuta lea la primera parte y Prócula la segunda.

- Veo que estás contento y algo cambiado, Agapito, lo cual me agrada -musitó Prócula- puede ser que vos estés ofreciendo que lean e inclusive algo tuyo? Aunque parezca mentira, así es. Por esto te lo aplaudo.

200 (DOSCIENTOS). Reglamento de copropiedad y administración. División de condominio y adjudicación. Eucarística y otras. En la ciudad de Buenos Aires, República Argentina, a 10 de diciembre de 1995 ante mí, Agapito, titular del registro notarial 2004, comparecen Eucarística (1 y I), Eudoxia (2), Eufemia (3), Eugenia (4 y II), Eufrasia (5), Eufrosia (6), Eulalia (7), Eunelia (8), Eunice (9), Euridla (10 y III) y Eurídice (11), mayores de edad, quienes se conocen entre si y doy fe conocer en los límites de la norma civil.

A) Descripciones del inmueble

I. Exposición. Las comparecientes son propietarias en la proporción que surge de sus títulos de UN EDIFICIO sito en esta ciudad, avenida Atenas 789 entre las calles del Olimpo y del Helicón, que, según títulos....y según mensura...

II. Unidades. Según plano MH ... el edificio desarrolla siete pisos que se subdividen en once unidades funcionales y tres complementarias... Valuaciones ...

B) Reglamento

III. Reglamento. Las otorgantes someten el inmueble al régimen de la ley 13512 para la cual establecen las siguientes cláusulas

C) División de Condominio

IV. Adjudicación. En calidad de únicas propietarias proceden a dividir condominio, adjudicándose las unidades funcionales y complementarias en la forma que figuran en la comparecencia donde los entre paréntesis consignan las unidades funcionales y complementarias, cuya posesión tienen desde las compras ...
Declaraciones complementarias ...

D) Legitimaciones notariales

V) Títulos. Las divisionarias hubieron su dominio así:

1) Eucarística compró la unidad uno, el porcentual y la complementaria I a Celedonia en escritura 78, 4 de diciembre de 1991 ante el escribano Agenor al folio 160 del registro 3000 de la ciudad de Buenos Aires.

2) Eudoxia compró la unidad 2 y el porcentual a Dafne en escritura 100, 9 de noviembre de 1992 ante el notario Alejandro al folio 200 del registro 101 de lón.

...

11) Eurídice compró la unidad once y su porcentual a Evangelina en escritura 789, 22 de abril de 1993 ante el escribano Alcides al folio 1900 registro 1.

12) Por escritura 666, del 6 de junio de 1962 ante la notaria Venus al folio 1333 del registro 3005, otorgan reglamento de copropiedad Marcos Grassetto faltando la firma del otro propietario, Nicolas Zopilotis, por lo cual la escritura no resulta ser tal, porque es nula. Inscripción: zona norte, Legajo 6666.

VI. Causa de este otorgamiento. Las razones que lo justifican son las siguientes: a) como puede advertirse en el inciso 12 del capítulo precedente. la falta de firma del documento protocolar causa la nulidad de la escritura (1004, 988), de lo cual se concluye que el bien no está sometido a la ley 13512; la pero todas las transmisiones hechas por venta, donaciones, sucesiones, subastas públicas y otras, prueban que se han enajenado partes indivisas del inmueble: 12,73%, 9,88%, 13,44%....hasta llegar al cien por ciento;

c) de allí puede concluirse que las actuales titulares son propietarias únicas del inmueble en su totalidad, por lo cual sometieron el bien a la ley 13512 y procedieron a dividir condominio y adjudicarse las unidades según la realidad.

VII. Registros. El dominio sobre las partes indivisas consta a nombre de las otorgantes en las proporciones de sus títulos en el FOLIO REAL 6-681/1 a 12 y complementarias I, II, III libres de hipotecas, embargo e inhibiciones (certificados 456/57 de fecha de ayer).

E) Rogaciones de las otorgantes

VIII. Contexto positivo. Ruegan del autorizante se sirva realizar los siguientes actos:

a) remitir nota a la Directora del Archivo de Protocolos Notariales, con una copia simple del presente otorgamiento, rogándole se sirva agregarla al folio 1333/62 registro 3005, con el fin de que cualquiera que verifique el documento protocolar se informe de esta escritura;

b) poner nota marginal a cada uno de los títulos de las otorgantes informando: "Conste que por escritura 200 del 10 de diciembre de 1995 pasada al folio 400 del registro 2004 a mi cargo, se otorgó escritura para someter el inmueble al régimen de la ley 13512 por faltar una firma al primitivo documento, con división de condominio y adjudicación de unidades. Buenos Aires, diciembre de 1995".

IX. Contexto negativo. Ruegan asimismo del autorizante que no envíe al registro de la propiedad ninguna copia del presente instrumento, porque la oponibilidad existente coincide exactamente con la situación real actual, de modo que sería reiterar la situación sin beneficio para nadie.

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

EUCARISTICA

EUDOXIA

..... sello

EURÍDICE

AGAPITO

6. EXPLICACIONES

- ¡Magnífico! ¡Colosal! -comenzó Canuta.
- ¡Muy bueno! -agregó Prócula-. Me parece fantástico subsanar el problema con las actuales titulares, aprovechando que realmente son propietarias del total.
- ¡Estoy sumamente contento -declaró a su vez Agapito-. Me has aliviado el espíritu, que tenía sumamente cargado. ¿Podrías explicar por qué no pusiste la nulidad en el comienzo donde parece más lógico decir que por haber tal nulidad, la subsanamos de tal forma y no en el capítulo VIII?
- Creo que el 98% de los escribanos comenzaría como tu dices. Primero la nulidad observada y luego el remedio. Yo prefiero comenzar con la subsanación e informar después por qué autorizo la escritura. No me gusta iniciar mis escrituras con un contexto negativo que se centra en una amputación de nulidad, a menos que sea necesario. Pero no me parece mal que cada uno la haga como quiera. El asunto, en definitiva, es subsanar en forma.
 - Por lo que hace a las razones del otorgamiento -expresó Carpóforo- Se informan tres motivos: a) si la falta de firma anula el reglamento, el inmueble no es PH; b) pero todas las transmisiones válidas enajenan partes indivisas que suman la unidad constituyendo el condominio; c) en ese carácter las titulares pueden otorgar el reglamento, dividir condominio y adjudicar según la realidad, comprobada inclusive por las transmisiones de posesión Correctas.
 - ¿A qué vienen esas peticiones de actos positivos? -inquirió Canuta.
 - Uds. se dan cuenta de que tanto al pedir la nota para el archivo como para que Agapito la ponga en cada título, lo que se intenta es dar publicidad a este otorgamiento. Cuando cualquier autorizante o referencista vea la nota marginal puesta en el título verá directamente este otorgamiento. Carece de sentido que verifique la primera escritura fallida porque así se la avisan en éste y eso es lo que va a encontrar allí y nada distinto. Pero, si quiere puede verificarlo; perderá tiempo.
 - ¿Y por qué la petición de no inscribir? -preguntó Prócula.
 - No creo que la inscripción de este reglamento sirva para aumentar la oponibilidad del primero -discurrió Agapito-. Si bien la inscripción no subsana el acto nulo, es cierto que hubo apariencia de

regularidad suficiente, lo que se prueba en que después de 34 años se advierte el problema. De otro lado, la publicidad material la produce el certificado de dominio (22, 17801). El asiento sólo tiene publicidad formal, tal como esta escritura (salvo para las partes del acto) y la nota marginal en los títulos.

- Pero no son sólo éstas las causas de la rogación -agregó Carpóforo-. ¿Qué es lo que se debería inscribir? ¿El reglamento sólo? Imposible desprender las adjudicaciones. Por ende, ¿cuántas son las fichas? ¿Se justifica hacer ese trabajo y el gasto que implica para llegar a la misma oponibilidad que ahora, después de este otorgamiento, tienen los certificados registrales? - Además, estimo que hay un problema lateral en el sistema utilizado -apuntó Agapito-. Es cierto que, sin que me lo pidan, yo podría no enviar al registro ni hacer las fichas, remitir la nota al archivo e inclusive partir la nota en los títulos. Pero prefiero que lo rueguen porque de tal manera opera por pedido, sobre todo en lo negativo: alguien de la Inspección me puede observar que no remite al registro la escritura. Empero, si me lo solicitan los otorgantes, ellos asumen el riesgo que, en este caso, sostengo con Carpóforo, es tan nulo como la primera escritura.

- Creo -resumieron Agapito y Carpóforo- que el asunto está arreglado, con lo que coincidieron Canuta y Prócula.

Era más de mediodía. Se quedaron para yantar. Agapito pagó la champaña. Explotaba de contento. Mentalmente no admitió que ninguno le arruinara la fiesta, es decir, que buscara pelos en la solución. Empero, estaba consciente de que hay de todo en la viña del Señor y mucho más fuera de ella.

Cargat

7. HABLA EL AUTOR

No habían pasado ni 24 horas cuando recibí una misiva que me enviaba el inefable Agapito. Decía así:

Buenos Aires, 15-XÚ-95 Mi querido Cargat: Se nos pasó por alto, sobre todo porque estamos dependiendo de vos, que no hicieras más hincapié en el asunto del contexto negativo, esto es, la rogación de mis comparecientes para no enviar al Registro de la Propiedad que figura en el capítulo IX, con explicaciones de Tuttifrutti y la final que es mía.

"Tuttifrutti habla de la apariencia durante 34 años. Después toca el tema económico de las numerosas fechas que Venus le agradece. Cómo se las ingenia para evitarlas porque justo que cargue con el burro quien metió la pata: el gato es de ella. Luego hablo yo sobre la Inspección que no podría observar la falta de remisión para inscribir, desde el momento en que las partes así lo solicitan⁶⁸.

"Pero hay otro argumento que insinúa y advierto que no está consignado en las explicaciones el cual significa que o yo estaba distraído a vos andabas por los cerros de Ubeda ya que, como dije, dependo de vos. Para dar firmeza al pedido de no inscribir, convendría informar en un texto corto qué pasa con los folios reales y con el tomo y folio.

Quizá podría decir algo así:

"IX. Contexto negativo. Ruegan asimismo del autorizante que no envíe al Registro de la Propiedad ninguna copia del presente reglamento y división de condominio, porque la oponibilidad existente coincide exactamente con la situación real de modo que sería reiterar la situación sin beneficio para nadie y, sobre todo, teniendo en cuenta que el Registro no consigna los datos de la escritura de reglamento en los folios reales.

"El reglamento inscripto en el tomo o en el folio real registra en los asientos los datos que individualizan al titular, la descripción del inmueble, fecha, escribano, acto de la escritura. Igualmente las hipotecas, compraventas, sucesiones, la descripción del inmueble, el catastro y en ambos los certificados que se expiden para las diversas operaciones que precisan de oponibilidad.

"Pero cuando se abre la matrícula de la unidad por primera venta y en el resto de las operaciones la remisión al antecedente dominial dice, zona sud, legajo 3456, en el tomo y en el folio real la consigna, sin el 0 o el número de la unidad. Es decir, en las escrituras de las once unidades el antecedente dominial es el folio real 6-681/00 con el agregado del número de la unidad.

"Si uno verifica, v. gr. el folio real de Eurídice 6-681/11, el antecedente dominial dice 6681/11. Además se registran las escrituras y las sucesiones o trabas judiciales con sus detalles. PERO EN NINGUNA PARTE SE INDICA LA FECHA, NI ESCRIBANO, NI REGISTRO, etc. del reglamento: esto es, en el folio

⁶⁸ Yo sobre la Inspección.

real de la unidad singular, no se hace ninguna referencia al reglamento.

"El sistema de matriculación consta en los arts. 12/13, ley 17801 y en los arts. 10/13 y 115/118. decr. 2080/80. No sé, Cargat, si estarás de acuerdo con la medida, pero estimo que puede reforzar la petición de no hacer. En resumen, si la titularidad que publicita ahora es igual a la de después (salvo la causa negocial) no parece tenga sentido insistir en mismo respecto de los terceros.

Si se enviara el reglamento que pasa ante mí con la adjudicación, el Registro debería abrir nuevo folio real (???) para el reglamento y once fichas para consignar un cambio en la causa de los títulos que ya no es venta o herencia, sino adjudicación en la división de condominio (???) para llegar a la misma oponibilidad de la misma propietaria (???) de la unidad 11, Eucarística. ¿Para qué si en el folio real de ésta 6-681/11 no aparecen los datos individuales del reglamento? Un gran abrazo: AGAPITO".

Esa nota de Agapito -en que no parece tal- me dio pie para completar los temas con dos puntos.

A) Estudio de títulos: Luego de la escritura del 10112/95, el estudio del título de Eurídice ya no es más el que mereció la observación. En efecto, si pudiera comprimirlo sería el siguiente:

1) Eurídice, soltera, compró la unidad y su porcentual a Evangelina, soltera, en escritura 789, 22 de abril de 1993 ante el escribano Alcides al folio 1900 del registro I de Megara.

2) Evangelina, soltera, compró a Diana, soltera, en escritura 234. 28 de noviembre de 1988 ante Anacleto al folio 440 del registro 14 de Hylea.

3...4...5...

6) Eladia, soltera, compró a Talia, con el asentimiento de su esposo Basilio, en escritura 68, 14 de octubre de 1975 ante el notario Aristocles al folio 130 del registro 100 de Mitilene

7) Por escritura 200, 10 de diciembre de 1995 ante Agapito al folio 400 del registro 2004, a Eurídice se le adjudicó la unidad once en el acto de otorgarse reglamento, por nulidad del documento protocolar de 1962 que se menciona en el mismo instrumento.

Creo que conviene comenzar por el título inscripto para seguir los 20 años concluyendo con el último acto protocolar ante Agapito. Para más no da.

B) Modelo para la venta de Eurídice.

... ante mi comparecen Eurídice y Dionisio...

Eurídice vende a Dionisio la unidad once... Legitimaciones: V. Títulos: 1) Eurídice compró a Evangelina en escritura 789. 22 de abril de 1993 ante Alcides al folio 1900 registro I de Megara. 2) Por escritura 200, 10 de diciembre de 1995 ante Agapito al folio 400 del registro 2004, debido a fallas en el reglamento inicial, se sometió el inmueble al régimen de la ley 3512 y se le adjudicó la unidad 11; las otorgantes pidieron que no se inscribiera por estimar suficiente la vigencia de la oponibilidad registral VI...

Creo que de esa manera se da a conocer lo acontecido con ahorro de palabras. En las registraciones habrá que informar lo que surge de los certificados respecto de la titularidad y disponibilidad de Eurídice.

Cargat