

CARGAT: ¿QUÉ HACEMOS FRENTE A
UN PROTOCOLO SUSTRÁIDO?

¿QUÉ HACEMOS FRENTE A UN PROTOCOLO SUSTRÁIDO?

Carpóforo se había comunicado con los tres. Les pidió que se apretaran los sesos para contestar lo que dice el título. Tanto Canuta como Prócula le dijeron que estaban asustadas por los inconvenientes que representaba no sólo para el titular agraviado por la sustracción de los protocolos, sino para el resto de los escribanos, en especial para aquellos que habían escriturado sobre un antecedente ahora desaparecido.

Agapito, a la inversa, soltó un montón de imprecaciones tan virulentas que Carpóforo puso en duda lo que pensaban hacer. Estuvo a punto de suspender el tema y proponer otro. Ambas mujeres le habían insistido en que les parecía bien el tratarlo, sobre todo porque Prócula había autorizado una escritura basada en uno de los títulos desaparecidos. En definitiva, no quiso desairarlas porque un mequetrefe -ya que eso parecía a veces el ilustre colega- se alterara por un hecho, si bien infrecuente, totalmente posible, que inclusive durante el proceso ocurrió, aunque en distinta situación.

Cada uno de los cuatro, al estudiar el problema e intentar encontrar las soluciones, advirtió los inconvenientes que surgían de ambos lados. Precisamente hace poco se publicó en esta revista una consulta titulada “*Subsanación de escritura cuya matriz ha desaparecido. Confirmación (art. 1061 y conc. Cód. Civil)*” sobre despacho de Norberto Benseñor. Al parecer, no coincidían con algunas de las soluciones propuestas. Además, iban a ofrecer una fórmula (RdN. 109/97).

1. Datos concretos. Situaciones reales y posibles

El martes tal, con un solazo quemador, se encontraron los cuatro en la

Confitería De Las Artes frente a la Facultad de Derecho y a espaldas del Museo Nacional de Bellas Artes. Los aviones trazaban sus oblicuas en el espacio cercano y los vehículos sus rectas y curvas, cuando no algún apurado sus gambetas, para dejar atrás al resto de la rugiente recua en su irregular carrera.

Besos, saludos. Se sentaron con cara de poco amigos. Agapito pidió autorización. Comenzó con una estadística, es decir, con una falta de estadística. Se le concedió, aunque Carpóforo le pidió que no se diera manija y disminuyera su velocidad, porque de lo contrario comenzaban mal.

-Gracias por el permiso, acentuó Agapito. No sé si Vds. se han fijado en el disparate que significa la situación, casi imposible de imaginar. Una circular del Colegio informa como algo importante la sustracción de documentación notarial del registro 1590. Entre el año 1993 y 1994 son once tomos, cada uno de 15 cm. de espesor, pero con muy buen cumplimiento del escribano porque estaban perfectamente encuadrados. En 1995 y 1996 los folios sustraídos son 4540.

-Es cierto, dijeron al mismo tiempo Canuta y Prócula. No se me había ocurrido hacer las sumas de Agapito. Son un montón de escrituras.

-Dejo de lado el resto del montón de actas de certificaciones de firmas que apenas superan las 15.000, continuó Agapito. Tampoco sé qué tipo de actas son ni qué pasa si se impugnan porque, en medio de todo, es más difícil la solución. Me limito al protocolo donde hay títulos de ventas, poderes, reglamentos, quizás algunos testamentos. No considero las hipotecas -a menos que sean por saldo- pues si hay juicio y se presentan los títulos ejecutivos nadie se va a hacer problema, lo mismo se cancelarán. Tampoco integran un estudio de títulos que sólo verifica las transmisiones. ¿Qué puede pasar ahora? Les dejo el quid.

Luego de esta perorata se produjo un silencio que atinó a romper Prócula.

-Yo imaginé ciertas situaciones que acontecen para verificar luego los inconvenientes.

-Decí algunas, incitó Agapito. Porque debe de haber montones.

-Una, quizá de las primeras, es que los martilleros no suelen hacer estudio de títulos. Pero, eso sí, piden informes al Registro de la Propiedad. Van a figurar los titulares registrales que carecen ahora de matriz notarial. Y firmarán boletos.

-En cuanto a los escribanos -prosiguió Prócula- a) quienes no hacen estudio de títulos autorizarán escrituras de venta sobre las copias de las matrices sustraídas y la sorpresa se la van a llevar cuando alguien observe el antecedente; b) quienes hacen estudio rechazarán el título y exigirán la subsanación por los medios legales.

-También hay otros problemas consecuentes, agregó Canuta. Con el título observado no podrán solicitar préstamos hipotecarios porque los bancos, aun los privados, no van a facilitar el dinero.

Agapito dijo entonces: -Hay quienes, para no hacer el estudio de títulos, argumentan que el art. 1010 del C.C. dice que la copia de las escrituras hace ple-

na fe como la escritura matriz. Pero esta norma queda vacía cuando se advierte que si la escritura matriz no existe, la plena fe de su copia no persiste.

2. El acto notarial y la escritura pública

A esta altura dijo Carpóforo: -Si me permiten voy a hacer una pequeña digresión referida al acto notarial y a la teoría de la representación que, sobre el instrumento notarial, sostienen Carnelutti y González Palomino.

-Por mí, estás autorizado -dijo Agapito-, aunque no sé qué tienen que ver. Las dos mujeres acordaron.

-Por eso dije que sería una digresión; no tiene que ver con el tema principal. Me parece conveniente porque en este punto se ofrece un argumento más para probar que el acto notarial y su representación se integran.

-Afirman Carnelutti y González Palomino -prosiguió- que la escritura pública es solo representación de lo que sucede en la audiencia notarial: compraventa, testamento, hipoteca, etc. Concluyen, por ello, que lo principal es el acto en sí, o sea la audiencia, y la escritura pública sólo secundaria. Hice un resumen de Gattari (*Manual*, 48/52) que le paso a Agapito para que lea. Éste leyó así:

“La relación entre lo acontecido en la audiencia y en el instrumento que lo registra, ha sido objeto de numerosas interpretaciones, entre otras la teoría de la representación de Carnelutti. Alfredo Stern (*La filosofía de la historia y el problema de los valores*, Eudeba) distingue entre a) la historia como conocimiento, que es la contada oralmente o en documentos escritos, la cual tiene un objeto preciso que es b) la historia como realidad.

“Así la escritura pública (historia de segunda mano) nos da a conocer los hechos y dichos, pasados en la realidad de la audiencia (historia de primera mano). Pero tan pronto la realidad histórica, la audiencia, es conocida, se torna conocimiento histórico porque sólo puede aprehenderse de esa manera. En efecto, fuera de la escritura no poseemos nada con qué confrontarla, ya que la historia como realidad, la audiencia, ya no existe pues pasó con el tiempo.

“Stern llama realidad histórica a la cosa pública (*res publica*) experimentada subjetivamente. El conjunto de perspectivas históricas individuales se complementan y unidas componen un cuadro intersubjetivo. La historia como realidad existe realmente en el nivel subjetivo, en tanto que la historia intersubjetiva existe solamente como conocimiento histórico”. El propietario sabe que lo es, pero al no existir la matriz necesita de otro documento que la sustituya.

La desaparición física de la escritura matriz, por sustracción, no suprime la realidad histórica acontecida en una audiencia de 1993, pero elimina el conocimiento histórico que constituye firmemente sus hechos, sobre todo en el instrumento notarial que tiene en la ley una categoría especial: la fe pública. Es posible rescatar la realidad histórica por pruebas (la copia, el asiento registral), pero la re-construcción jurídica deberá realizarse por otra escritura o por medios judiciales.

-En definitiva -comentó Agapito al terminar Carpóforo- vos venís a decir

que si bien la escritura es la representación de la audiencia notarial, a ésta no es posible conocerla sino por la representación. Entonces se necesita la integración de las dos en el mismo nivel, porque sin matriz no hay audiencia cognoscible, así como sin audiencia no hay matriz. Una prueba evidente de esa integración es que, en caso de sustracción de la matriz, hay que hacer otra de nuevo o un documento judicial. Por lo cual, en el mundo jurídico, externo, seguro y firme, los hechos y dichos de la audiencia son constituidos por la escritura en forma indubitable.

-Resumiendo -concretó Prócula- *la escritura más que una representación, vendría a ser una presentación*. Precisamente el titular muestra la escritura que acredita su título para vender, hipotecar, etc. y con él prueba en caso de juicio.

3. ¿Cómo se soluciona el problema judicialmente?

-Pasemos ahora a las posibles soluciones del problema -expresó Carpóforo. Recuerden que nuestra intención declarada es ofrecer todas las soluciones que podamos porque no sería improbable que mucha gente y muchos escribanos se encuentren en dificultades. ¡Y fíjense qué situación absurda! Siendo del 93 en adelante los protocolos sustraídos, muchos escribanos autorizaron sus escrituras, luego de estudiar las del registro 1590 que encontraron bien. Y ahora se topan con el bonito balurdo: ¿sus títulos ya no son perfectos?

-Creo que podríamos dividir las soluciones en dos clases, según fueran judiciales o notariales, manifestó Agapito. Las primeras surgen del art. 1011 C.C. y del art. 29, ley 17801 y las segundas de dos figuras mentadas en la consulta antes citada.

a) *Código Civil*. -El art. 1011 -leyó Canuta- dice que “si el libro del protocolo se perdiese y se solicitare por alguna de las partes que se renovase la copia que existía, o que se ponga en el registro para servir de original, el juez puede ordenarlo con citación y audiencia de los interesados, siempre que la copia no estuviere raída ni borrada en lugar sospechoso, ni en tal estado que no se pudiese leer claramente”.

-Es precisamente la hipótesis en que estamos porque hay varias maneras de perder el protocolo: pérdida, extravío, deterioro y sustracción como es el caso, agregó Agapito. Pero tengan Vds. presente que iniciado el expediente por el titular actual, que fue el comprador, debe citarse a quien fuera su vendedor, es decir, a las partes del negocio.

Pelosi fue -continuó diciendo Agapito- quien mejor trató el asunto en *Subsanación de la pérdida de fojas del protocolo* (RdN. 2113/79 y RN. 875/79) que resumo. Pelosi estudia la fuente del art. 1011. Indica como requisitos: a) tener la copia en buenas condiciones, b) procedimiento judicial, dice quiénes pueden promoverlo; c) dictada la sentencia, se incorpora en el protocolo corriente (no en el de la fecha de la escritura faltante), con el acta del art. 1003; d) luego se expide la copia que tiene dos partes: en la primera, el texto completo de la escritura, cuya matriz falta, con su plancha de inscripción y en la segunda parte, el acta de protocolización y el concuerda.

En la provincia de Buenos Aires, una consulta dice al respecto: “Producida

la pérdida de una foja del protocolo, el notario responsable deberá presentarse al Juzgado Notarial, el que previa verificación de los supuestos del art. 1011 del C.C., procederá a ordenar la reconstrucción, sin necesidad de certificado de inhabilitación, comparecencia de las partes ni nueva inscripción en el Registro de la Propiedad” (RN, 477/82).

b) *Ley 17801*. Casi cien años después, la ley 17801 -aseveró Prócula- da una posibilidad más, que resulta muy importante. Porque ¿qué acontece si además de extraviarse el protocolo también se perdió la copia de la escritura, es decir, el título? Nada preveía el código, pero al dictarse la ley registral se cubrió esa hipótesis ofreciendo la solución.

El art. 29 dice que “el asiento registral servirá como prueba de la existencia de la documentación que lo originara en los casos a que se refiere el art. 1011 del C.Civ.” porque el asiento se hizo con la copia a la vista. Pelosi también lo trata y lo llama procedimiento del título supletorio. Estudia las fuentes e indica el procedimiento judicial con las mismas partes del 1011 C.C.; luego la sentencia. Pero en este caso, “la protocolización debe recaer en realidad sobre todo el expediente, que se agregará al protocolo y se reseñará en el acta” (2121, 2123). Son, pues, dos las posibilidades judiciales para reconstruir.

4. ¿Se puede solucionar notarialmente? a) Por reproducción del acto: fórmula

Agapito, tomando la palabra recordó: -La consulta de Benseñor antes indicada tiene dos partes, de las cuales la primera dice:

1. La escritura de venta cuya matriz ha desaparecido puede ser reconstruida mediante la reproducción del acto por parte de todos sus otorgantes. En tal caso se deberán cumplimentar los requisitos y procedimientos determinados por la resolución del Consejo Directivo del 2/11/1994 (acta 2935) que, es lástima, no se dan a conocer.

Es decir, nos encontramos con *la reproducción del acto*. En efecto, el extravío de la matriz significa que no hay tal matriz; luego esa matriz es inexistente. Y la copia que, *en el caso judicial vendría a sustituirla por reconstrucción* incorporándola luego del trámite, en lo notarial no sirve porque lo que debe reconstruirse es el acto.

Si González vendió a Jiménez ante el escribano Delatorre quien expidió copia, luego inscrita, el extravío del protocolo permite la reconstrucción judicial. El juez ordena incorporar al protocolo la copia (que sustituye a la matriz perdida) y se expide copia de ella y del acta como título del comprador, trámite en que actúan el comprador, el vendedor, es decir las partes, y aun puede pedirlo el escribano.

En cambio, en la reproducción notarial que debe serlo del acto, inexistente debido a la sustracción, la copia podrá servir de modelo para *transcribirla respecto de las partes y del acto negocial, constancias notariales, etc.* En esta escritura, González *trasfiere* a Jiménez, *a título de venta*, el bien raíz por el precio que declarará percibido antes del acto. Luego, en la parte final, en un capítulo especial (Bonificación de título) se dirá la causa por la cual se realiza el

acto, esto es, por sustracción, pérdida o extravío de la matriz. Y se expide primera copia que se inscribe. Así enseña Pelosi y la resolución general del Consejo Directivo que luce en el acta 2031 del 24/8/77, aconsejada por el mismo Pelosi como asesor.

-Les entrego la fotocopia con la fórmula hecha que me pareció conveniente. Resumo la parte común y desarrollo la parte final, en la cual -según el mismo Pelosi recomienda (2120/2121)- pongo la conexión con la perdida.

Agapito pidió a Prócula que lo leyera, lo que ésta hizo así.

50 (CINCUENTA). Reproducción de acto notarial. Venta Piperión González a Leovigildo Jiménez. En la ciudad de Buenos Aires, República Argentina, a 20 de diciembre de 1997 ante mí, Lucas Agapito, titular del registro notarial 2004, comparecen Piperión GONZÁLEZ, Sofronia MARINA y Leovigildo JIMÉNEZ, mayores de edad, a los que conozco, doy fe.

I. *Exposición.* Piperión González es propietario de la FINCA sita en ...

II. *Estipulación.* El exponente, A TÍTULO DE VENTA, transfiere la finca a Leovigildo Jiménez por el PRECIO DE \$ 38.000 (TREINTA Y OCHO MIL) que confiesa recibidos... Leovigildo Jiménez declara estar en posesión del bien desde el 10 de octubre de 1994 a cuya fecha las partes retrotraen los efectos de la presente venta...

III. *Declaraciones complementarias.* Las partes se conocen entre sí... ofrecen sus datos personales...

IV. *Artículo 1277:* Sofronia Marina consiente la venta de su esposo.

LEGITIMACIONES NOTARIALES

V. *Títulos:* Piperión González compró la finca a Gorgonio Cambrai en escritura 18, del 14 de febrero de 1986 ante la notaria Leocricia Carreta al folio 30 del registro 2500.

VI. *Registraciones:* El dominio, libre de embargos e hipotecas y sin inhibiciones, consta a nombre de Leovigildo Jiménez, en el folio real 33-3333 (certificados 215/216, fecha de ayer).

VII. *Impuestos.* No corresponde el pago del impuesto de sellos ni el de transmisión de inmuebles por haberse hecho oportunamente, según se deduce del texto de la copia de la matriz extraviada, que protocolizo, y del trámite integral hasta la inscripción definitiva del inmueble. En cuanto al impuesto a las ganancias, el enajenante las aplicó a la compra de nueva vivienda familiar. Las pertinentes constancias obran en los archivos de las respectivas reparticiones.

CAUSA DE LA REPRODUCCIÓN. Hago constar: a) las partes reproducen el contrato de venta celebrado por ellos en los mismos caracteres en escritura 1590, del 10 de octubre de 1994 ante el escribano Laureano Delatorre al folio 6278 del registro 1590 por haberse sustraído el protocolo de dicho año a su titular; con ese motivo agrego a la presente la primera copia del título mencionado con la intención de protocolizarla. b) El suceso fue dado a conocer por la manifestación de la circular 2965 de tal fecha por el Colegio Notarial de es-

ta Capital y, a mi solicitud, la citada Institución me notifica por nota de tal fecha la sustracción, sin que haya aparecido el mentado protocolo.

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

PIPERIÓN GONZÁLEZ

SOFRONIA GONZÁLEZ sello LUCAS AGAPITO

Breve explicación de Agapito. La comparecencia y las declaraciones de las partes son las comunes. El consentimiento de Sofronia conviene que conste porque fue dado en la matriz extraviada, a menos que consideremos que como está en la copia es suficiente; pero por algo se reproduce el acto que carece de matriz y con la misma razón conviene que sea reproducción íntegra.

Las legitimaciones notariales informan que el dominio consta a nombre de Piperión González según su escritura de compra; protocolizo la copia de la sustraída confiando en que no desaparezca también mi protocolo ¿Por qué el propietario es el mismo? Muy simple. Si se sustrajo un protocolo, igualmente si se perdió o extravió, las matrices no existen.

En consecuencia, no hay escritura y en el caso, es decir en la venta, sólo ella constituye el título al producir la transferencia (1184, 1 y 2609). Pero el registro certifica el dominio en cabeza de Leovigildo Jiménez; y así debe ser, pues la reproducción del acto se hace sobre la base de la copia que consta haber sido inscrita a nombre de quien ahora carece de título matriz.

El capítulo de impuestos informa que han sido pagados oportunamente. Con respecto a ganancias, como está presente el vendedor originario, ratifica que las aplicó a la compra de nueva vivienda familiar. No creo en la obligación de hacer averiguaciones concretas porque el problema sería del escribano que autorizó el acto original sustraído. Están en las reparticiones públicas.

Al final, como lo indica Pelosi, ligo el acto reproducido con su original, es decir, con la escritura de 1994, dando a conocer que el protocolo fue sustraído. Por último -terminó Agapito- comunico dos actuaciones: a) la circular 2695 dirigida a todos los escribanos; b) además, me pareció que yo debía presentar una nota pidiendo que el Colegio me informara a mí personalmente, es decir, con declaración recepticia, la sustracción y que todavía no se hallaron los volúmenes.

Creo que debe distinguirse entre la manifestación dirigida a todos y la declaración recepticia, dirigida a uno. En este caso parece prudente, porque el asunto es serio, que el Colegio notifique dos cosas: la sustracción, que será noticia reiterada y que no se halló el protocolo, como noticia nueva. Es muy conveniente tener cuidado y pedir una reiteración del informe para cada escribano que lo solicite, porque sólo el Colegio está con las últimas noticias.

5. ¿Se puede solucionar notarialmente? b) Por ratificación, **pero no cualquiera**

Canuta continuó leyendo la segunda parte de la consulta. Su texto dice:

2. El acto jurídico impugnado de nulidad puede ser confirmado de acuerdo con las disposiciones del art. 1061, siguientes y concordantes del C.Civ. Con la confirmación desaparecen los vicios de un acto sujeto a la acción de nulidad (art. 1059 C.Civ), la nulidad de la cosa de la venta de la cosa ajena queda cubierta por la ratificación que de ella hiciera el propietario, hoy sus sucesores (art. 1330) y la ratificación equivale al mandato, con efecto retroactivo entre las partes al día del acto (art. 1936 C.Civ. - RdN. 109/97).

Si no hay boleto de compraventa -afirmó Canuta- no hay compraventa. Si el boleto de compraventa está agregado a la escritura y fue sustraído con ella y con el protocolo, no hay boleto de compraventa ni escritura que transfiera el título. En tal caso, no es posible confirmar un acto inexistente. En efecto, la confirmación lo es de un acto precedente. Por hipótesis, al ser sustraído el protocolo, no se sabe a dónde fue a parar, mientras sea inhallable. De otro lado, si se encuentra no es preciso confirmar nada.

La misma posesión -intervino Carpóforo- de la cual no se suele hablar, tampoco da título. Empero sí da derechos para iniciar la acción de posesión, ahora vicinal, antes treintañal. He verificado posesiones treintañales iniciadas con copias de escrituras cuyas matrices se habían extraviado. Hace unos años, hacia 1987, hube de observar un antecedente, verdaderamente enyettato. Un sargento pide ayuda a una institución. Presenta un título de 1956, es decir, 31 años. Falta la matriz y no sólo ésa, sino otras. Hubo de intentar posesión vicinal. Se acabó su felicidad.

En cambio, veo posible la ratificación con el sistema del art. 1330, que tiene dos partes, las cuales hemos estudiado y propuesto en dos oportunidades, si bien en el caso nos interesa sólo una (Soluciones notariales, I, 3 y 8). Empero, hay muchos que confunden quiénes deben usar de la ratificación, que no debe ser cualquiera, y para ello me remito también a Pelosi, en su citado trabajo.

Le pasó la revista a Agapito, quien leyó (RdN. 2120/79):

Algunos escribanos hacen ratificar a las partes el acto o negocio de que había sido objeto la escritura correspondiente al folio o folios extraviados. Esta figura es inaplicable en estos supuestos. En un ejemplo: si se extravió el protocolo en que estaba el título de Leovigildo Jiménez, es incorrecta y no soluciona nada la ratificación que hicieran él y su vendedor, Piperión González.

Recuerda Pelosi en su mentado trabajo que Vélez Sársfield, en la nota al art. 1059 CC. dice que 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.* Y es cierto que Piperión González y Leovigildo Jiménez obraron por sí y para sí y ninguno de ellos a nombre del otro. ¿Se dan cuenta de por qué ellos no pueden ni deben ratificar y por qué no les sirve la figura?

En consecuencia, debemos centrarnos en que una persona apruebe actos que otra ha hecho a su nombre o no a su nombre. Y para solucionar la sustracción de que tratamos, debemos referirnos a la ratificación de que habla el art. 1330: **la nulidad de la venta de cosa ajena queda cubierta por la ratificación que de ella hiciera el propietario.**

La cuestión -acentuó Carpóforo- sería, pues, así: a) la compra que Leovigildo hizo a Piperión fue sustraída junto con el protocolo que integraba y, por ello, el título matriz no existe; b) el hecho de que la copia esté inscrita, según el art. 4 de la ley 17801, no subsana las nulidades extrarregistrales y aquí se sustrajo el título; c) lo cual quiere decir que, debido a la sustracción, el propietario sigue siendo el vendedor Piperión, aun cuando él no lo sepa.

Supongamos que ante el escribano Hermenegildo Peres se tramita una escritura de venta en la cual Leovigildo Jiménez vende a Marcantonio Bruzzolese. El escribano Peres verifica el título de Leovigildo de 1994, y al hacer el estudio de títulos su referencista le informa que no puede entrar en la escribanía Delatorre por estar cerrada y recuerda aquella circular del Colegio en la cual informan la sustracción de los protocolos que corresponden precisamente al título en que Piperión enajenó a Leovigildo Jiménez.

Entonces, como nos conoce, nos pregunta qué hace y le indicamos que remita nota al Colegio para el objetivo que conocemos y nosotros, como somos tan bondadosos y realmente estamos convencidos de que lo somos, hasta le preparamos un proyecto de escritura según todo lo que hemos dicho y, luego de discutir un poco, llegamos a la siguiente conclusión:

En esa situación, fíjense Vds. bien y *pay attention, please*, refirmó Carpóforo: d) podemos hacer una escritura en la que comparecen los tres: Leovigildo, Bruzzolese y Piperión; e) Leovigildo vende el inmueble a Bruzzolese conforme su mujer Maximiliana Rodríguez Aizcorbe y f) Piperión ratifica la venta precedente; g) pero eso sí, no sin haber aclarado por qué se hace todo, de lo contrario es ininteligible.

-Te ruego, Agapito, que leas el formulario que se supone preparamos.

6. Formulario de ratificación correcta. Explicaciones

(50) CINCUENTA. **Venta Leovigildo Jiménez a Marcantonio Bruzzolese y ratificación de Piperión González.** En la ciudad de Buenos Aires, República Argentina, a veinte de diciembre de 1997, ante mí Lucas Agapito, titular del registro notarial 2004, comparecen Leovigildo JIMÉNEZ, Maximiliana RODRÍGUEZ AIZCORBE, Marcantonio BRUZZOLESE, Piperión GONZÁLEZ y Sofronia MARINA, mayores de edad, a quienes conozco.

A) Compraventa

I. *Exposición.* Leovigildo Jiménez es titular registral de UNA FINCA...

II. *Estipulación.* ... que, A TÍTULO DE VENTA, TRASFIERE a Marcantonio Bruzzolese por el precio de \$... saldados en el acto.

III. *Declaraciones complementarias.* ...datos personales...

IV. *Artículo 1277.* Maximiliana Rodríguez Aizcorbe consiente la venta de su esposo y Sofronia Marina conforma el acto de Piperión González.

B) Legitimaciones notariales

V. *Títulos:* a) *último:* Leovigildo Jiménez compró la finca a Piperión González en escritura 1590, del 10 de octubre de 1994 ante Laureano Delatorre al

folio 6278 del registro 1590 de esta ciudad, título que protocolizo al agregarlo a esta escritura; b) *anterior*: en cuanto a Piperión González lo compró a Gorgonio Cambrai en escritura 18, 14 de febrero de 1986, ante la notaria Leocricia Carreta al folio 30 del registro 2500.

VI. *Registraciones*. El dominio, libre de embargos e hipotecas y sin inhibiciones, consta a nombre del vendedor en el folio real 33-3333 (certificados 301/02 de ayer) y el ratificante tampoco está inhibido, siendo titular anterior.

VII. *Impuestos de la venta actual*: sellos, Iti, ganancias... etc., según sea.

C) Bonificación de Título

VIII. *Sustracción de protocolo*. Por la circular 2695 de tal fecha, el Colegio de Escribanos de esta ciudad, informa que el protocolo de 1994 del registro 1590 que incluye la escritura de compra de Leovigildo Jiménez (ver punto V) ha sido sustraído de aquella oficina. A mi solicitud, la referida institución me notifica por nota de tal fecha la sustracción, sin que haya aparecido el protocolo de marras.

IX. *Observación*. En consecuencia, Leovigildo Jiménez carece de escritura matriz que justifique su titularidad. Por el hecho de que la copia esté inscrita y, por ende, el contrato, Jiménez resulta titular registral, pero no mejora la situación porque, según el art. 4 de la ley 17801, la inscripción no subsana los defectos que la ley establece y con la sustracción del protocolo desapareció la escritura matriz, o sea, el título notarial.

X. *Ratificación*. Por tal motivo, el propietario anterior, esto es, Piperión González que lo es actual, porque la escritura de su venta ha desaparecido por sustracción del protocolo que integraba, ratifica la venta de Leovigildo Jiménez. En efecto, éste vende cosa ajena desde el momento en que su título carece de matriz. De acuerdo, pues, con el art. 1330 CC. la ratificación cubre la venta de cosa ajena, de tal manera queda cubierto el defecto apuntado.

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

LEOVIGILDO JIMÉNEZ

MA. RODRÍGUEZ AIZCORBE

MARCANTONIO BRUZZOLESE

PIPERIÓN GONZÁLEZ

SOFRONIA MARINA DE GONZÁLEZ

sello

LUCAS AGAPITO

Breves explicaciones. Salvo Agapito, que había preparado todo, los demás se turularon un poco por la concentración que les exigió la combinación de nombres. Agapito dijo que simplificó la cosa; hizo tres papeles 1) con los nombres del vendedor y su mujer, esto es, el titular registral aparente Leovigildo y Rodríguez Aizcorbe; 2) otro del comprador Bruzzolese que era solo; 3) el último con el propietario anterior Piperión y, al desaparecer la matriz, actual titular sustantivo aunque no aparente, quien ratificó, y el de su esposa. De tal modo se armó mucho menos lío.

En cuanto a la afirmación de que Piperión es titular actual, lo que a algunos podría llamar la atención, basta recordar qué pasó en la reproducción del acto en la cual Piperión González vendió, digo bien... vendió a Leovigildo Jiménez lo que no hubiera podido hacer si no lo consideráramos titular sustantivo del bien.

7. Cotejo de los procedimientos

No habían terminado con el formulario, cuando se les acercó... ¿en quién piensan Vds.? Se levantaron todos gozosos para recibirme contentos. Era nada menos que yo, Cargat. Quise venir a acompañar a mis amados personajes por la labor que realizaban, sobre todo la de hoy, porque me pareció muy importante. Todas las consultas y trabajos estudiados sólo se refieren a unas fojas extraviadas. Nunca hubo un desastre tan grande, diez mil fojas de protocolo con lo que ellas constituyen, prueban, por fin, significan.

Me pareció que tenía que celebrar su esfuerzo. Por eso les dije:

-Mis queridos muchachas y muchachos. Los felicito de alma y para que no crean que con eso solo me quedo, los invito a comer a cualquier restaurante de Puerto Madero u otro que Vds. elijan.

Se alborotaron porque no soy muy atento con ellos. Conocida y aceptada mi invitación se pusieron de acuerdo en ir más bien al Pedemonte. Así que con dos taxis nos allegamos a la hispánica avenida de Mayo. Parece que desviaron un poco, total también estaban cerca de Puerto Madero.

Una vez asentados en medio del color refulgente de la *boisserie* a causa de las luces y del brillo de bronce y espejos, tardaron un rato en elegir menú y, sobre todo las bebidas que, en esta oportunidad me pareció merecían, mientras no se pasaran, de lo cual estaba seguro aun en el caso del querido Agapito, que podría ser más bien *Aga-pisto* por el que se daba siempre.

Me contaron con detalles los cuatro procedimientos que habían excogitado para solucionar el problema: 1) el del art. 1011 CC. de reconstrucción judicial al que 2) también puede asignarse el registral del art. 29 ley 17801 o título supletorio que dice Pelosi y que, en realidad, pueden reducirse a uno, el art. 1011. También me informaron los notariales: 3) la reproducción de la venta que había sido sustraída con el instrumento constitutivo al que obraba agregado el boleto y 4) la ratificación por el propietario anterior que enajenó al último cuyo título era precisamente la escritura corriente en uno de los protocolos sustraídos.

-¿Vds. se han planteado algún cotejo entre los procedimientos, digamos el judicial y los dos notariales?, interrogué para abrir el fuego.

-No, sinceramente no -adelantó Agapito. Es un asunto interesante. Quizá podríamos darnos cuenta de que... ¡vaya uno a saber! hemos descubierto la pólvora, y al tiempo que esto decía, en una pose clavada que corresponde a toda cara extrañada, lenta pasaba su mano por la barbilla abajo y arriba.

-Podríamos tratarlo ahora mismo -azuzó Prócula- salvo inconveniente.

Carpóforo agregó: -Salvo... que nos indigestemos.

-Yo pienso indigestarme con la comida ya que Cargat paga -se alegró fuer-

temente Agapito- porque no infrecuentemente me las hace pagar y me trata mal. Así que mientras no me impida la otra indignación, una más no me importa. Venga.

-A la voz de *aura* podemos empezar, aceptó Carpóforo y con él, Canuta.

-¿Cómo se podría tratar el asunto? pregunté.

-Acá te quiero ver -acotó con sorna Agapito. Vos, Cargat, lo pensaste. Vos debés saber qué método es el mejor. Así que decilo. Soltá.

-Por su orden... es lo que cabe, contesté.

a) *Judicial* -El judicial -expresé- reconstruye el protocolo sobre la base de la copia, empero especialmente en estos tiempos, el trámite dura más que los otros dos. Sin embargo, debe tenerse en cuenta lo que dice el CPCC sobre la copia y renovación de títulos. Le pasé la copia de los artículos a Prócula quien leyó:

Art. 778. La segunda copia de una escritura pública, cuando su otorgamiento requiera autorización judicial, se otorgará previa citación de quienes hubiesen participado en aquella, o el Ministerio Público en su defecto.

Si se dedujere oposición, se seguirá el trámite del juicio sumarísimo.

La segunda copia se expedirá previo certificado del registro inmobiliario, acerca de la inscripción del título y estado del dominio, en su caso.

-De aquí podemos concluir, aseveró Canuta, que este expediente es necesario e imprescindible *cuando una de las partes no quiere hacerlo voluntariamente porque no quiere o porque murió*. Inclusive, si una parte no se presenta en juicio el trámite sigue con el Ministerio Público, v. g.: el vendedor, porque si cobró todo aparece desinteresado. El proceso será sumarísimo (321, 3) con el trámite del art. 498.

Art. 779. La renovación de títulos mediante prueba sobre su contenido, en los casos en que no fuere posible obtener segunda copia, se sustanciará en la forma establecida en el artículo anterior.

El título supletorio deberá protocolizarse en el registro nacional del lugar del tribunal que designe el interesado.

-Cabe recordar -acotó Carpóforo- que es el trámite correspondiente al art. 29 de la ley registral, que Pelosi trata en su citado trabajo.

b) *Notariales*: La hipótesis principal es que los dos sistemas: reproducción del acto o ratificación si cabe, son voluntarios. Piperión González es quien, en un procedimiento, vuelve a vender y enajenar a Jiménez, y en el otro ratifica la venta que Jiménez hace a Bruzzone, con lo cual depura la falta de matriz.

Ambos procedimientos tienen la ventaja de ser más sumarísimos que el proceso sumarísimo judicial. Pero hay una diferencia. Tanto la reconstrucción judicial del protocolo como la reproducción notarial del acto miran hacia el pasado. En efecto, basta sólo advertir el prefijo que tienen: *re-* para darse cuenta de que algo ya pasado se hace nuevo.

En cambio, la ratificación que hace Piperión de la venta trasmisiva de Jiménez a Bruzzone mira al presente. Tan es así que por la venta, transfiere en el acto, transmisión que es ratificada también en el mismo acto. Por lo cual es reco-

mendable que si existe una venta se utilice de la ratificación, porque en ése sólo se constituye el título traslativo y se recompone el antecedente sustraído, con lo cual en una sola escritura están los dos actos juntos.

Nada impide que se hagan por separado, primero la reproducción del acto y en la escritura siguiente la venta, siendo así que de la legitimación de títulos de la última deberán surgir todos los antecedentes, entre los cuales, dicha reproducción. Por tal motivo, hemos presentado los dos formularios.

Tampoco debe esperarse a ninguna operación de venta para reproducir el acto. Al contrario, si algún interesado se anoticia del problema de su título: que carece de matriz, será obligatorio proceder a dicha reproducción para eliminar lo más pronto posible el problema que significará el día de mañana, si fallece alguna de las partes, porque en tal caso habrá que acudir a los herederos u optar por el sistema judicial que, si no acuden los herederos del vendedor, se soluciona con el Ministerio Fiscal.

Para permitir que los demás pudieran comer, se fueron turnando en las explicaciones; por tal motivo, fueron largas y sin tanto diálogo. Lo cierto es que concluyeron el asunto. Se preocupaban porque bastante gente se vería perjudicada con el problema, y había que ver si los vendedores accederían fácilmente a comparecer en las escrituras, se negarían rotundamente o se harían pagar y con cuánto o, cosa también posible, se les ocurriría ser “causantes”.

Después de tomar el café, y solicitada la cuenta, Cargat se julepeó (clásico) o se julepió (vulgar) por su monto. Reflexionó que uno de los que menos había hablado era Agapito quien se dedicó a indigestarse sin lograrlo, engullendo variados platos por cuenta de su autor, porque a veces lo trataba mal. Cuando el autor, protestando, informó lo que debía pagar, Agapito primero y luego los demás, echaron la carcajada.

Cargat, es decir yo, la recibí en mi rostro respondiendo con otra más sonora... porque mis personajes y yo mismo habíamos yantado imaginariamente en un lugar real. Pero esperamos haber servido platos suficientes en las fórmulas como para cubrir, al menos en parte, la sustracción de los actos protocolares, aunque en realidad lo ocurrido era uno de los sucesos menos protocolares.

Cargat