

UNA OMISIÓN ÉTICA. VENTA E HIPOTECA A BANCOS ANTE DISTINTOS ESCRIBANOS

Mis amigos son grandes lectores de *Revista del Notariado*. Un día entre los días, Agapito llamó a Carpóforo para comentarle algo que había leído en el N° 852, correspondiente al trimestre abril - mayo - junio de 1998 que hacía poco recibieran.

- ¡Hola, Tuttifrutti! Agapito al habla.
- ¿Cómo estás, Aga? ¿Qué causa tu *apropincuamiento* por las ondas?
- Un asunto que quizá no hayas tenido tiempo de verificar en el N° 852 de la *RdN*, sobre el cual algunos deben de estar en ayunas y podríamos desarrollar.
- ¿De qué se trata, hermano? Porque este N° 852, como todos, es muy numeroso, especialmente desde el nuevo diseño y el cuerpo más chico de letra, que debemos aplaudir porque cabe más material. ¿Qué es?
- Encontré un tema interesante para el martes, que...
- ¡Excúsame, Aga! Como vos dirías: ¿Para qué tanta introducción? ¿De qué se trata? ¿Por qué no abreviás la impaciencia que estoy con gente?
- Mirá, para decirlo rápido. Me refiero al trabajo de Susana Nora Morgens-tern sobre *Escrituras simultáneas y seguridad de tráfico jurídico inmobiliario*, que trata de escrituras simultáneas cuando un escribano autoriza la venta y otro la hipoteca ante un banco, que he juntado con la *Resolución del Consejo Directivo sobre ética profesional*, precisamente en el mismo número.
- El primero ya lo leí y me parece muy bueno, pero desconozco la resolución ética. Si vos has podido unirlos, me parece muy bien y lo podemos tratar cuando te parezca. Lo voy a leer y podremos discutirlo la próxima. Informá a las chicas. ¡Hasta el martes!

Agapito cortó satisfecho porque el martes continuaría algo que había estado estudiando en algún momento y ahora se le daba la oportunidad de profundizar.

Habló con Prócula, quien le informó que había leído prácticamente todo el número, sin encontrar empatía entre los dos temas. A pesar de que se lo pidió, el muy cretino no informó a Prócula cuál era la ligazón de ambos escritos.

En cuanto a Canuta, le dijo que habían estado engripados ella y sus hijos. Así que fue semana muy saludable, porque la había dedicado a la salud.

1. Presentación de excusas por un error grueso padecido en el N° 852

Cuando los cuatro estuvieron juntos en la consabida confitería, se les caía el rostro a pedazos. Parecían desanimados y sólo se hablaban con bisílabos... y algún trisílabo... también con más sílabas.

- ¡Qué *lorca*, hermano Tuttifrutti!- se lamentó Agapito. Nosotros dando cátedra en estas charlas informales. Y *un de repente* nos tragamos mosquitos sin colar.

- ¡Es cierto -añadió Canuta- qué vergüenza!

- Esto ya lo dije yo, -reclamó Agapito- y en mi propia lengua. Será más delicado lo tuyo, pero realmente es una *lorca* y grande.

- ¡Ánimo! -levantó Carpóforo- Vds. no recuerdan al viejo Horacio, entre otras cosas, porque nunca se manejaron con los clásicos. Pero en la *Epistola ad Pisones*, que es el arte poética, dice en un lugar: *Aliquando dormitat bonus Homerus*. De cuando en cuando, en la *Iliada* y la *Odisea* está dormitando. ¡Bien! Parece que dormimos y no somos Homero.

- ¡No! -dijo en ese momento el rebelde Agapito. La culpa la tiene nuestro autor, Cargat. Al fin y al cabo el que pasa las actas de lo que a nosotros pasa es Cargat. De él es la culpa.

Y organizaron una silbatina como para que la oyera yo como melodía reprobatoria. Pero en ese momento no estaba allí. De cualquier manera, después me informaron y les pedí excusas y perdón también a quienes descubrieron tal error garrafal.

¡Ah! Hasta ahora no hablamos de cuál es. Simplemente en la página 77, al final de la escritura de reproducción del acto notarial, ¿qué falta? Nada menos que la firma del comprador, Leovigildo Jiménez, a quien le vende Piperión conforme su esposa Sofronia. Póngala cada lector en su ejemplar.

¡Ya oigo los silbidos multiplicados! ¡Me ensordecen! ¡Ay!

2. Escrituras simultáneas

Luego de saludarse, se alegraron porque Canuta estaba totalmente recuperada, lo mismo que sus hijos. Carpóforo y Agapito dijeron que hasta ese momento tanto ellos como sus familias se habían salvado de las numerosas pestes que invadían el ambiente.

- Seguí estudiando el asunto -comenzó Agapito- y me he convencido de que hay que tratar los dos temas simultáneamente, porque ofrecen una fan-

tástica solución a los argumentos que suelen darse y tan bien resume la *re-solución* cuando el escribano del banco se descarga contestando así:

“Justifico en alguna medida la exigencia de mi comitente, el banco, en las malas experiencias habidas para escrituras simultáneas ante el vencimiento del plazo para la inscripción de los títulos y su secuela de hipotecas desprotegidas; le expresé que no estaba dentro de mis posibilidades alterar la tesitura del banco”.

- ¿Por qué no aclaramos cuál es el caso? -interrogó Canuta.

- Vos sabés, mi querida Canutita -respondió Agapito- que, en ciertas oportunidades, se firma un boleto de compraventa nombrándote escribana a vos. El comprador hizo gestiones ante el *Banco Hagarrado*, que como empieza con “h” aspirada, te traga como una aspiradora, y entonces exige a *su escribano* que él debe hacer las dos escrituras: la de venta que autorizabas vos y la de hipoteca.

Con todo candor, Canuta preguntó mirando al aire:

- ¿Por qué será eso?

Nadie le contestó, pero todos la miraron de reojo, provocándole un chucho mudo.

- Prosigamos, -impulsó Carpóforo. Recordemos el caso de las escrituras simultáneas para poder luego debatir. Agapito debe de tener los artículos.

Iba a pasar la ley 17801 a Prócula, cuando ésta memorizó:

Art. 16. No será necesaria la previa inscripción o anotación, a los efectos de la continuación del tracto con respecto al documento... d) cuando se trate de instrumentaciones que se otorguen *en forma simultánea* y se refieran a negocios jurídicos que versen sobre el mismo inmueble, aunque en las respectivas autorizaciones hayan intervenido distintos funcionarios.

En todos estos casos el documento deberá expresar la relación de los antecedentes de dominio... a partir del que figure inscrito en el registro, circunstancia que se consignará en el folio respectivo.

El art. 40 del decr. 2080/80 interpreta que las instrumentaciones simultáneas son las autorizadas en el mismo momento. Y el 41, ya directamente sobre el caso que estudiamos, expresa que *tratándose de transferencia de dominio con constitución simultánea sobre el mismo inmueble de otros derechos reales (hipoteca, usufructo, etc.), se practicará el registro definitivo de éstos, si así se pidiere.*

El documento deberá bastarse a sí mismo en cuanto a la relación de antecedentes que legitimen al disponente del derecho, y el asiento se practicará indicándolos a partir del titular inscrito y con mención de la escritura de adquisición (número, fecha, escribano).

- Creo que podríamos discurrir sobre estos dos artículos, -expresó Agapito.

- No sin remitir a los lectores al interesante trabajo de Morgenstern, -agregó Prócula- porque me parece que es muy claro. Allí está la doctrina...

- Y aquí la práctica- la interrumpió Agapito- ¿no es así?

Como cada uno estudió los artículos desmenuzándolos -comenzó Canuta- las instrumentaciones simultáneas deben versar sobre *el mismo inmueble*; es decir, el objeto las unifica. Desde el punto de vista registral, se trata del *mismo*

folio real en el cual se asientan los dos instrumentos por tracto abreviado, siguiendo el encadenamiento del art. 15.

- Y esto a pesar de que intervengan *distintos funcionarios*, -prosiguió Prúcula. Es decir, que pueden operar Canuta con la escritura de venta y Carpóforo con la de hipoteca por el mutuo que facilita el *Banco Fangote*.

- Hasta aquí la primera parte del inciso 4, del art. 16 de la ley, -dijeron.

- En cuanto a la segunda parte -intervino Agapito- *el documento deberá expresar la relación de los antecedentes del dominio, a partir del que figure inscrito*. ¿A qué documento se refiere? El primero, es decir, la venta de Canuta no puede ser, porque para ese caso está el art. 15. En consecuencia, fuera de todas dudas, se trata del segundo documento, o sea, la hipoteca que pasa ante Tuttifrutti. Le pido que aclare con ejemplos...

- ¡Gracias! -exclamó el aludido. Erixímaco vende ante Canuta a Quersifrón y éste constituye hipoteca ante mí para garantizar el mutuo que le da el *Banco Fangote*, con el fin de permitirle la compra. Como al pasar, debemos recordar que, en este caso, no es necesario el consentimiento conyugal de Rodonia, la mujer de Quersifrón.

- En la escritura ante Canuta, al legitimar los títulos de Erixímaco, inscritos en el folio real 2-222/2 en el asiento 2.1, ella dirá que el inmueble enajenado por el vendedor lo compró a Eupalinos ante P. Valery al folio 500 del registro 1 de Sete.

- Pero -prosiguió- como mi escritura de hipoteca al *Banco Fangote* es simultánea, si yo quiero que se inscriba antes aún que la de Canuta puedo hacerlo, primero si la envío con urgencia, segundo si lo pido y tercero si hago la relación de títulos. Y para comprenderlo mejor, preparamos las dos escrituras.

3. Escritura de venta ante Canuta

40 (CUARENTA). Venta Erixímaco a Clitandro. En la ciudad de Buenos Aires, a 20 de julio de 1998, a petición del comprador, me constituyo en las oficinas del *Banco Fangote*, calle de Cloris 306, donde ante mí, Canuta Monteros, titular del registro notarial 2002, comparecen ERIXÍMACO y CLITANDRO mayores de edad, conocidos entre sí; doy fe de conocerlos en los límites del artículo 1001 del Código Civil.

I. *Exposición*. Erixímaco es propietario de la unidad 30, quinto piso, que tiene superficie total de ... porcentual ... FR. 2-222/2.

II. *Estipulación*. El exponente, A TÍTULO DE VENTA, TRASFIERE a Clitandro el inmueble descrito por \$ 80.000 (ochenta mil) de los cuales confiesa recibidos \$ 30.000 (treinta mil) y recibe el saldo de \$ 50.000 (cincuenta mil) en este acto.

III. *Declaraciones complementarias*. El vendedor ... El comprador ... manifiesta que hipoteca el inmueble adquirido en la suma de \$ 55.000, mutuo que le facilita el *Banco Fangote*, según escritura 120, fecha de hoy, 20 de julio de 1998 ante el escribano Carpóforo al folio 180 del registro 2003.

IV. *Consentimiento conyugal*. Dorimena consiente la venta de su esposo Erixímaco.

Legitimaciones notariales. V. Títulos: Erixímaco compró el inmueble a Eupalinos ante P. Valery al folio 500 del registro 1 de Sete.

VI. *Registraciones...* VII. *Impuestos.*

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

ERIXÍMACO

DORIMENA

CLITANDRO

sello

CANUTA MONTEROS

oooooooooooooooooooooooooooooooooooo

Carpóforo hizo su breve comentario: - Ésta es una escritura común de compraventa en que Clitandro compra a Erixímaco. También, como al pasar, destaco que el folio real, colocado después de la descripción del inmueble, con su catastro, partidas municipal y Aguas A., implica que no se vuelva a repetir.

- Es cierto -comentó Agapito- que conviene hacerlo. He visto escrituras en las cuales en los antecedentes se menciona la compraventa inscrita en el FR 1-111/5; la declaratoria del padre inscrita en el FR 1-111/5; la declaratoria de la madre inscrita en el FR 1-111/5; la declaratoria de uno de los hijos inscrita en el FR 1-111/5, y el reglamento ¡oh casualidad! en el FR 1-111/0. Y si hubiera diez antecedentes con hipoteca vigente serían once veces 1-111/5. Por eso, prefiero ponerlo como último dato del inmueble. De esa manera también el registrador devela la incógnita más rápido.

- ¡Bien! -intervino Prúcula- pero todavía no hemos entrado en la escritura del problema, que es la de la hipoteca.

4. Escritura de hipoteca simultánea con la venta anterior

- Pasa ante mí -informó Carpóforo- me gustaría ver el formulario de hipoteca que convinimos con Agapito en que hiciera, porque interesa para el caso ya que está ligado con el problema ético que no se debe perder de vista, pues también lo resuelve en forma precisa y clara. Es una lástima que, o no estén informados los apoderados, o los bancos, angustiados por sus créditos, según afirma el descargante, o lo ignoren los escribanos. Hay otro artículo en *RdN* N° 852.

- ¡Bueno! -exclamó Agapito. No te mandarás la parte de que nada menos que tres asuntos, más nuestra metida de pata, de la misma *Revista* pueden explicarse entre ellos.

- ¡Y sí! -insistió Carpóforo. Pero no desviemos la atención. Tu fórmula:

120 (CIENTO VEINTE). Hipoteca Clitandro a Banco Fangote. En la ciudad de Buenos Aires, República Argentina, a 20 de julio de 1998, a petición del deudor me constituí en la calle de Cloris 306, oficinas del acreedor, donde ante mí, Arístides Carpóforo, titular del registro notarial 2003, comparecen CLITANDRO y Tridón, mayores de edad... El último INTERVIENE en su calidad de apoderado del BANCO FANGOTE, con sede en esta ciudad, ...

I. *Exposición.* Clitandro es propietario de LA UNIDAD ...

II. *Estipulación*. En calidad de MUTUO, Clitandro recibe del BANCO FANGOTE la suma de \$ 55.000 (cincuenta y cinco mil) que se obliga a devolver, en tantas cuotas ...

III. *Hipoteca*. En garantía del mutuo, Clitandro GRAVA el inmueble de su ...

Legitimaciones notariales. VII. Títulos.

1) *El deudor Clitandro compró a Erixímaco en escritura 40, con fecha de hoy ante la escribana Canuta al folio 80 del registro 2002.*

2) *Erixímaco adquirió, a su vez, de Eupalinos en escritura 200, del 10 de octubre de 1990 ante P. Valery al folio 538 del registro 1 de Sete.*

VIII. Registros ... IX. Impuestos ... X. Representación.

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

CLITANDRO

TRIDÓN

sello

ARÍSTIDES CARPÓFORO

oooooooooooooooooooooooooooo

Como podemos ver, la única variante está constituida por el sector títulos, primero de los capítulos de las legitimaciones notariales. En realidad, el título del hipotecante es la escritura que, en la misma fecha, se otorga ante Canuta, pero la causa de la mención del segundo antecedente se debe al procedimiento indicado en el art. 16-d de la ley 17801 y a los arts. 40 y 41 del dec. 2080/80 que posibilitan la inscripción previa de la hipoteca en las simultáneas.

Con la simple indicación del antecedente inmediato y del anterior a éste, que es el que está inscrito en los asientos registrales, *se pueda inscribir definitivamente la hipoteca antes que la venta bastando pedirlo en la ficha que se haga de la hipoteca e indicando en el*

Rubro 1. Hipoteca tracto abreviado (16-d, 17801 y 40/41, decr. 2080/80).

En el trabajo de Morgenstern hay más indicaciones sobre la ficha (20).

5. Relación de todo lo anterior con el problema ético

- Alguien podrá preguntarse ¿qué tiene que ver todo esto con la ética? -se preguntó Agapito.

- Hemos descubierto -terció Prócula- que nada tiene que ver con la ética en general. Pero dice relación con la *Resolución del Consejo Directivo sobre ética profesional* precisamente por el tema planteado, porque es exactamente el mismo que hemos tratado.

Prócula abrió la *Revista* en la pág. 87 y leyó el primer párrafo en parte:

Se presenta la escribana X solicitando sumario para determinar si el escribano Z infringió el Código de Ética, en razón de la actitud asumida por el colega, de "aparente complicidad" con el banco, frente a su desplazamiento como escribana designada en un boleto de compraventa para autorizar la respectiva escritura por imposición del banco que otorgó un préstamo con garantía hipotecaria al adquirente.

Entonces es cuando el escribano justifica -en alguna medida- la exigencia

de su banco por las malas experiencias habidas para escrituras simultáneas ante el vencimiento del plazo para la inscripción de los títulos y su secuela de hipotecas desprotegidas e informa que no puede cambiar la tesitura del banco.

- Se puede advertir claramente -explicó Carpóforo- que, en realidad, lo que informa el escribano Z es que el banco nada sabe del tracto abreviado, art. 16, inciso d, ni de los arts. 40/41 del dec. 2080/80. Y que, si hubo malas experiencias, fue simplemente porque han fallado en parte los asesores que se supone tiene el banco, entre otros el mismo escribano Z, que podría estar más cerca de las normas citadas.

- Óyeme, Carpóforo -reclamó Canuta. Lo que nosotros hemos tratado, según la reflexión que hace Morgenstern, ilumina el asunto con toda claridad como si fuera una estrella matutina. En efecto, si las normas citadas permiten inscribir la hipoteca antes que la venta con sólo mencionar los dos últimos antecedentes del inmueble, ¿qué necesidad hay de echar el fardo sobre quien escritura la venta, si la hipoteca para lograr el asiento registral es autónoma?

- Es más -dijo a esta altura Agapito- resulta un chiste que todavía ahora haya bancos que sigan con el sistema de exigir que, para otorgar una hipoteca, su escribano, el del banco, deba autorizar también la venta siendo así que está otro autorizado.

Este argumento -prosiguió- es demasiado fuerte como para pasarlo por alto: a) primero, para nosotros mismos, escribanos, que tenemos la obligación funcional de asesorar, pero nadie puede hacerlo sin saber y b) en segundo lugar, para los asesores de los bancos, que se supone tienen título suficiente para reclamar de su escribano que inscriban su escritura antes de la venta, para proteger su crédito sin estar dependiendo de lo que pasa con la escritura de venta.

- Y mucho más -refirmó Aga- cuando por el art. 26 de la ley registral en su última parte hablando de las simultáneas, dispone: “en lo que se refiere a las constancias de la certificación registral, la que se autorice como *consecuencia* podrá utilizar la información que al respecto contenga la que antecede”. La palabra “consecuencia” no quiere decir que la hipoteca se deduzca o infiera de la venta, sino la que sigue en tiempo inmediato a la que antecede. En realidad, parecería que las cosas son *al vesre*, ya que la compraventa es posible como consecuencia del mutuo hipotecario; sin el préstamo, el comprador no adquiere.

- En resumen -vino a completar Prócula-, vos venís a decir que Carpóforo puede utilizar el mismo certificado que utiliza Canuta.

- ¡*That is!* Así es, muchacha -aplaudió Agapito y, soliviantado, se volvió a Carpóforo y le dijo:

- No sé qué pensarás vos. Pero me parece que esto está listo. Quisiera saber cuál es ese famoso tercer asunto tocado en la misma *Revista* que, según vos, también tiene conexión con los que tratamos, porque yo la revisé de *pe a pa* y no encontré un pito más. ¿Te estarás mandando la parte? ¡Contá! ¡Contá!

6. Obligación de informar al consumidor

- No me estés atropellando -retrucó pacífico Carpóforo, dirigiéndose a Agapito. En esta *Revista* hay un artículo, superexcelente, que va a ser una pesadilla en pasando cierto tiempo.

- ¡A ver! No tanta introducción. ¿De cuál se trata? -inquirió Aga.

- Está en la página 55, es de Lilia Noemí Diez y su título, “El derecho del consumidor a la información registral”.

- Sí -interceptó Agapito- lo vislumbré al pasar, pero como vi información registral, lo pasé por alto. ¿Y qué tiene que ver con nosotros?

- ¡Querido Agapito! -se oyó la voz tranquila de Prócula- te podrás dar cuenta si cambiamos en algo el título: “El derecho del consumidor a la información notarial”. ¿Qué es información en nuestro caso, sino asesoramiento? ¿Y no decimos que existe un asesoramiento obligatorio, por funcional, como el de nuestras escrituras que debemos explicar, informando a las partes, los derechos y obligaciones que contraen, y los procedimientos que hacemos?

- ¡Claro! ¡Ahora lo veo claro! -exclamó Canuta. El escribano Z debió informar a su banco que no era necesario quitarle la escritura a la escribana X porque él, y sólo él, podía ingresar su escritura de hipoteca para registrarla antes que la de X utilizando el procedimiento que tratamos antes. ¡Y pensar que se descarga hablando de malas experiencias por causa de otros escribanos!

- ¡Agapito! ¡Agapito! -forzó la voz Prócula para llamarlo.

El querido Aga parecía algo pelmazo. Ante las voces de Prócula volvió en sí, se dio un palmazo en la frente y se dijo: ¡Siempre el apuro! Nunca se me podía ocurrir que nosotros pudiéramos estar incluidos en la defensa del consumidor.

- Lilia Noemí Diez -aclaró Carpóforo- invoca el art. 42 de la reforma constitucional del '94 que crea el derecho de consumidores y usuarios a recibir una información adecuada y veraz, derecho que originó la ley 24420. Luego descubre el art. 928 del Código Civil; la autora expresa que regula el error de hecho; señala que cuando quien debe informar induce a error a su contratante, es él quien debe cargar con los riesgos.

- Diez, subdirectora del Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia de Chaco, aplica la ley al registrador -continuó- porque piensa que está incluido el Estado y, por ende, el registrador. Si hiciéramos un examen de conciencia es probable que también nosotros estuviéramos incluidos, y es probable que aun antes de ahora, cuando por nuestros hechos o nuestra asistencia pudimos provocar un problema serio a quien acude a nosotros.

- Ya hemos denunciado nuestro error y la metida de pata cuando nos traíamos, nada menos que la firma del vendedor, Leovigildo Jiménez, y espero que no nos apliquen ni Jiménez ni los demás sus derechos de consumidor. Y, aunque el tema de hoy no está quizá suficientemente desarrollado, sobre todo en el punto que a mí se me escapó...

- ¡Querido Aga! -dijo Canuta- estás haciendo pucheritos. Ya pasó.

- ¿Qué ibas a decir, Agapito? -interrogó Prócula.

- Que diéramos por terminada la reunión notarial y nos dedicáramos a co-

mer. Mis medidas de pata me han abierto el apetito y tengo ganas de comerme hasta dos emparedados. Así se me manifiesta la *lorca* y la bronca. ¡Paciencia!

Y así, pacientemente, concluyó el tema notarial. Pero ¡cuántos bodrios!

Cargat