

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

(107) NUMERO 7
PLANILLA 3

Provincia de Buenos Aires
Ministerio de Economía

Acta de Folios de Dominio matriculados a Folio Real por
Disp. 10/88 correspondientes al Tomo N° 7 (Folios 1 a 227) año
1922 del Partido de Trenque Lauquen.

Nº DE FOLIO	MATRICULA ADJUDICADA	LOTE AFECTADO
		(Se detallará cuando sea más de 1 y/o existan varios folios iguales)
12	19.949	
40	18.998	
45	19.937	Chacra 82
45	19.938	Chacra 83
93	19.939	
126	19.948	
179	19.940	
181	19.942	
196	19.944	Lote 4
196	19.945	Lote 5
196	19.946	Mitad lote 3
222	20.221	Lote 5 Mz.SS
222	20.222	Lote 6 Mz.SS
222	20.223	Lote 7 Mz.SS
222	20.224	Lote 8 Mz.SS
222	20.225	Lote 10 Mz.X
222	20.226	Lote 11 Mz.X
227	19.947	

Consta de 1 foja con 18 matrículas adjudicadas.-

La Plata, 20 de marzo de 1991.

PRÁCTICA NOTARIAL

VENTA PRIVADA EN SUCESIÓN

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Agapito apuró el paso. Se encontraba algo excitado. En cierta reunión se planteó un tema que Carpóforo pensaba solucionado.

Empero la discusión entre concedores llevó más o menos hora y media y prácticamente se difirió la opinión definitiva por la diversidad que, sin embargo, se había centrado en dos.

Sentía cierto gozo por ver cómo se las arreglaba su amigo, a quien quería mucho; no lo suficiente como para no alegrarse si lo encontraba en un furcio o con un interrogatorio que no despejaba.

A veces, le reventaba un poco cierta suficiencia diluida que observaba en aquél. Esperaba contar con el apoyo de las mujeres, pero no se lo prometía porque más bien estaba seguro de que las incomodaba.

Eran como las 10.30 cuando cruzó la plazoleta que fue cementerio de los ingleses en el siglo pasado. Un grupo de pausados viejos tomaba lentamente el sol. Charloteaban alentando apenas: la jubilación no les proporcionaba suficiente aire y no querían perder el poco que tenían, ni menos quedarse sobre ese lugar, aunque no supieran cuál había sido el destino.

Saludó a la guardia, subió los escalones y, previo ascensor donde se encontró con unos amigos, casi corriendo se acercó a la biblioteca. Oía las risas del terceto que, efectivamente, lo estaba esperando; todos tenían ansias de escuchar su problema ya que Agapito abultó lo suficiente como para darse pisto.

Practicados los saludos de práctica - como diría una mala redacción de escritura -, sentáronse en sendas sillas, alrededor de una mesa de lectura. En la biblioteca no había nadie; por ende, no molestaban a nadie. Agapito soltó el tema que lo tenía a maltraer y casi dirigiéndose en forma exclusiva hacia Carpóforo hizo el

Planteo: se trata de una escritura de venta privada en sucesión. Uno solo de los herederos - si bien administrador -, previa solicitud de los tres restantes, fue autorizado por el juez a otorgar el acto notarial de transferencia; en él se copiaba la parte pertinente de la declaratoria, el auto designando administrador, la aceptación del cargo y, por fin, la autorización judicial. En el sucesorio hubo rectificación.

En aquella reunión - siguió contando Agapito - planteáronse varias posiciones.

a) Conducta jurídica

La primera, fundándose en la vida jurídica constituida por las conductas, intereses, angustias, problemas, etc. de los interesados y del mismo escribano autorizante de la escritura, consideraba el título como no observable. Se hacía referencia particularmente a la norma que indica: si todos los herederos están presentes y son capaces, la partición puede hacerse en la forma y por el acto que por unanimidad juzguen convenientes (3462).

En efecto, los tres herederos pidieron expresamente que autorizara al otro heredero, administrador, para firmar la escritura, siendo así que todos

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

habían suscrito el boleto y conformado la venta. ¿Cómo ahora podrían atacar sus actos propios? ¿Qué reclamo justificaría una impugnación válida de los mismos tres que hicieron el pedido? ¿En qué podrían fundarse para pedir la nulidad de un acto que se adecuó a sus voluntades hasta en la forma?

Por otro lado, ¿quién podría pensar que el juez aceptara la mas mínima impugnación contra el auto dictado, por más que el asunto fuera de jurisdicción voluntaria, ya que en modo alguno se interpreta como cosa juzgada? ¿Con qué argumentos se formularía ni la más mínima observación a un despacho que acordó lo pedido? ¿Y qué personería se podría reconocer a alguien que no fuera parte en el sucesorio? ¿Porque era el titular actual de lo que se transmitió en autos?

¿Y el escribano que autorizó la escritura? ¿O ustedes juzgan que no tendría ningún problema? ¿No podría atacarlo quien compró por haberle entregado un título con algún posible defecto? Pero, uno pensaba, si este juez le da la razón al comprador, simultáneamente está criticando el proveído de otro juez, ¿o no? ¿Tanto podría llevar una cuestión formal que además, se funda en un acto judicial, que puede verificarse en un expediente y, cuando no surge de la misma transcripción de la escritura?

¿Quién imagina la crisis que va a padecer el actual titular cuando se encuentre con que alguien le objeta el artículo, debido a cuestiones que no entiende ni conoce, a pesar del hermoso e imposible artículo 20, Civil, que no admite ignorancia del derecho, aunque es imprescindible y necesario que así sea? ¿Y cómo se lo remedia? ¿Así que ahora debería iniciar juicio contra el escribano? ¿Y con qué resultados, si él sólo quería comprar un inmueble y no un juicio?

Por su parte los vendedores - si viven todos - ¿por ventura se están con los brazos cruzados, aceptando la reiteración de un acto que daban por finiquitado? En todo caso, por la molestia que les puede significar - como existe cierto cretinismo algunas veces - ¿no van a querer que se les pague un adicional por el favor, ya que ellos no entienden de evicción ni de saneamiento, o también debe incluirse en el juicio contra el escribano?

Frente a este panorama, uno se siente tentado a machacar la idea de que las nulidades formales nunca pueden ser absolutas, salvo que sean esenciales, como, v. gr., la del art. 1810 que dicta nulidad para la donación de inmueble no hecha por escritura. Como escribanos que estamos en contacto con la persona de los rogantes: rostro, voz, gestos, problemas, no podemos ni debemos tratar el derecho como si fuera una abstracción de gabinete.

La vida jurídica se encarna en la gente. Esta, si tiene problemas, suscitados por observaciones de títulos que lanzamos a la circulación, observaciones que a veces carecen de fundamento, termina por sangrar. Por aferrarnos a ciertas cuestiones, que constituyen a modo de excrescencias del oficio y alborotan enseguida, no podemos perjudicar a nuestros rogantes.

Agapito había hecho suyos los argumentos que conoció. Había ido alzando la voz, casi al tiempo que su cuerpo iba levantándose de la silla. Manoteaba el aire delante de las narices de Carpóforo, con quien se encaró como si

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

éste hubiera abierto la boca, pero no pudo sacarlo de su tranquilidad. Canuta y Prócula lo miraban gesticular y habían retirado sus sillas un poco, porque las manos de aquél se convirtieron en un peligroso abanico.

- Por fin - concluyó Agapito - quien sostenía esa opinión resumió: en pro de la vida jurídica que se encuentra en las personas y en sus conductas más que en las normas abstractas, si consideramos que los herederos no pueden atacar su acto propio, el juez no se va a desdecir, y sólo se traen agudos problemas al escribano y al actual titular, que los vendedores no querrán reconocer porque sí, estimo que el título NO ES OBSERVABLE.

- ¿Qué les pareció esta opinión? - interrogó.

- Realmente, contestó Carpóforo, me afectó. No sé qué piensan ustedes, dijo dirigiéndose a las dos mujeres.

- ¡No! ¡No!, interrumpió el furibundo Agapito. Me interesa tu discurso porque yo sé también cuál fue la otra opinión, pero no la quiero adelantar, y te la quiero escuchar a vos, Tuttifrutti, porque seguro que te oponés a la que conté.

- ¡Mirá!, contestó Carpóforo. Estás sacando conclusiones sin haber comenzado. Por ahora, a pesar de tu entusiasmo por ensartarme como si fuera un chorizo, no pienso decir nada. Les toca el turno a ustedes, prosiguió mirando a las dos mujeres.

- ¡Ajá! Vos nos querés ver refritas a nosotras, saltaron ambas al mismo tiempo.

- No me interpreten mal. No quise ofenderlas, mis queridas damas. Barro el piso con mi sombrero emplumado delante de ustedes. ¡Por favor, opinen!

b) Norma jurídica

Ante este incitamento, Prócula, concentrada, se expresó así:

- Es muy interesante todo lo dicho. Pero no se me escapa que nosotros como escribanos nos movemos y vivimos en y del mundo de las formas. La escritura es una forma pública; la solicitud de los herederos se hizo en una foja privada, y por más que integre un expediente yo ...

- ¡Pará!, le cortó Agapito; hay muchos que consideran instrumento público el expediente judicial y cada una de sus fojas.

- ¡Bueno! ¡Todavía con ésas!, se lamentó Prócula, incómoda. ¿Vos podés pensar que una boleta de pago de impuesto es un instrumento como tu escritura? ¿O que un escrito presentado en autos también lo es por incorporarse a fs.58, y cuando lo desglosan a fs.128 deja de ser instrumento público para recuperar su carácter privado inicial? ¡Por favor!

- Ja, brincó Agapito. Te dije que hay muchos que así lo consideran. No que yo fuese de esa opinión. Dejalo ahí ...

- Te concedo que ese escrito en que los tres hermanos autorizan al otro para firmar la escritura traslativa es un poder especial, porque tiene por objeto transferir el dominio del bien por título oneroso (1881, 7). Pero también es conveniente recordar que deben ser hechos en escritura pública los poderes que tienen por objeto un acto que deba redactarse en escritura pública (1184, 7 - 3), y la transmisión de inmueble debe ser hecha en

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

escritura pública (1184,1).

- ¿En qué queda entonces ese escrito: es un poder que tiene formas esenciales, o no las tiene? Además, fijáte vos - prosiguió Prócula con lucidez - que deben redactarse en escritura pública los poderes para administrar bienes (1184, 7 - 2); aquí se trataba no de administrar, sino de disponer un inmueble por enajenación.

- Yo le preguntaría al juez que dictó la autorización para vender un inmueble: Su Señoría, ¿es posible que usted aceptara un poder general o especial, que no fuera escritura pública, si se le presenta en su expediente (1184,7 - 1)? ¿Ustedes recuerdan lo que dice el art. 48 de la ley ritual? El gestor - en caso de urgencia - debe justificar la seriedad del pedido que justifique la falta de presentación del instrumento acreditativo de personalidad.

- ¿Por qué debe ser menos importante la transmisión de un inmueble con una autorización judicial basada en un instrumento privado en que los tres hermanos apoderan al otro heredero, que una contestación a una demanda, la iniciación de un juicio u otro cualquiera de los trámites judiciales?

- Además, siendo todos los herederos mayores de edad, pueden pedir la venta en remate o subasta pública de los bienes relictos. Pero cuando nos encontramos con una venta privada realizada en el sucesorio, la autorización del juez no resulta suficiente para suplir, subsidiar, sustituir la voluntad expresa y formal exteriorizada en una escritura, con la comparecencia directa de todos los titulares, o por medio de apoderado con poder, suficiente no sólo en su contenido, sino también en sus formas. De mi parte, punto, concluyó.

Prócula respiró. Había acumulado argumentos que no se podían dejar a un lado. Casi podría decirse que dejó boquiabiertos a sus compañeros por el entusiasmo puesto y la secuencia: artículos que exigen poderes hechos en escritura pública para cuestiones inmobiliarias, contra argumentos tomados de los poderes para administrar y para presentar en juicio, cotejo entre lo procesal y notarial, distingo entre remate público y venta privada en una sucesión.

- ¿Qué opinás, vos, Canuta?, inquirió Carpóforo.

c) Valor

- Me parece que existen argumentos valiosos para ambas tesis, reflexionó la aludida. La primera parece de contenido más humanista, hace predominar la vida jurídica, o sea la conducta, sobre la norma, o sea la ley, aunque sin escapar de ella, la segunda se presenta inversa o, mejor dicho, pretende que una encaje dentro de la otra: busca que la conducta concreta se inserte y llene la norma vacía y abstracta dentro de los moldes de ésta. Parecería más adecuada la última.

- Pero . . . miró indefinidamente hacia el busto de Negri que está en la biblioteca.

- Así que hay un pero, anotó Agapito. ¿Cuál? ¿Cuál?

- Tanto una como otra tesis dejan una especie de sabor amargo . . . Porque en definitiva, plantean dos enfoques diversos del mismo suceso y ninguna

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

en forma aislada parece convencer. La primera, al tiempo que más humanizada, quizá relaja, los resortes de la ley; la segunda recuerda en parte aquello de dura lex, sed lex. La cuestión sería buscar un camino medio que, sin dejar a un lado las valiosas consideraciones hechas, alcance una solución que satisfaga.

- Eso es . . . eso es, meditó Carpóforo. Hasta ahora parecería que nos encontramos con las dos dimensiones; de un lado, la conducta, de otro, la norma. ¿Ustedes recuerdan la tercera dimensión de Werner Goldschmidt? No sólo hace falta la dimensión sociológica, y la normológica, sino también la ...

- Dikelógica, se apuró Agapito. ¡ Tenés razón ! Falta este miembro del terceto. ¿Quién encuentra ahora el pajarito que se le ha perdido al gran bonete?

- No terminé mi discurso, reasumió Canuta. De cualquier manera me parece que espontáneamente me estaba encaminando hacia ese rumbo. No sé si recuerdo bien - se volvió a Agapito al tiempo que le preguntaba: ¿Vos dijiste que en el sucesorio había ratificación?

- ¡Ajá! Eso conté. Ahora recuerdo que en esa reunión algunos hablaron de ratificación, otros de confirmación; quienes afirmaron que la ratificación debía ser expresa y en escritura pública, quienes aseveraron que la confirmación podía ser hasta tácita.

- Pensar - evocó Carpóforo - que en la XI Jornada Notarial Argentina, San Juan 1966, se hizo un distinguido preciso entre ambas figuras que de ningún modo pueden confundirse.

Es cierto - terció Canuta. Lo estudié en Práctica Notarial 5, de Gattari (pág. 96), quien se refiere al Código Civil. La confirmación es el acto jurídico por el cual una persona hace desaparecer los vicios de otro (realizado por ella) que se halla sujeto a una acción de nulidad; su forma debe ser la misma del acto que se confirma (1059,1062). El confirmante debe ser el mismo que realizó el acto primero.

Según esto - interfirió Agapito - el caso que tratamos no es una confirmación. ¿Será ratificación?

- La ratificación - continuó Canuta - 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 (1059, nota). De aquí se concluye que en el caso habría ratificación. Pero a diferencia de la confirmación que es formal, la ratificación tanto puede ser expresa como tácita, directa como indirecta. Ahora bien, ¿vos sabés - dijo dirigiéndose a Agapito - si se indicó en qué consistió la ratificación?

Lamentablemente - manifestó éste - no parece que se haya aclarado el tema. Pero no sé cómo pueden hacerse ratificaciones en un juicio ni tampoco qué trascendencia podría tener eso en una escritura, porque de nada sirve una ratificación en aquél, si no se consigna tal circunstancia, por ejemplo, al margen o en la venta siguiente. ¿Se les ocurre algo?

d) Experiencia

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Ahora me toca intervenir, expresó Carpóforo. Recuerdo que durante mi período de referencista, el Banco Hipotecario pedía que se verificara en el expediente si los herederos que no comparecieron directamente en la escritura de venta habían retirado los fondos que correspondían precisamente al precio de ella. De esta manera indirectamente, pero en forma expresa, había una ratificación, porque se retiraba la parte proporcional que a cada heredero correspondía en uno de los elementos esenciales del contrato: el precio. También se ha dicho que son actos ratificatorios el pago de los gastos causídicos, impuestos y tasas judiciales siempre que fuere con el dinero del precio. Estos últimos quizá sean menos convincentes, porque resulta algo difícil que aparezca tal imputación en autos. Sin embargo, no cabe descartarlos ya que lo difícil puede acontecer e incluso concluirse clara y precisamente de las actuaciones; por ejemplo, que todos los herederos imputen parte del precio depositado a esos rubros, mientras así conste, de modo que se pueda narrar en el margen de la posible observada y, sobre todo, en la escritura siguiente, que vemos enseguida.

Además ahora viene otro problemas que bien apuntó Agapito (éste se esponjó). Es - como digo - la constancia bien al margen o en la escritura siguiente a la del título otorgado por ese solo heredero. Creo que conviene poner un ejemplo concreto. Extractando ambas escrituras se podrían seguir estos modelos:

(100) CIEN. Venta Jorge Melendi y otros a Patricio Campos.

En la ciudad de Buenos Aires, . . . ante mí . . . comparecen Jorge MELENDI y Patricio CAMPOS, mayores.

INTERVIENEN ambos por sí; el primero además judicialmente autorizado en autos "Melendi Carlos s/sucesión".

I. Exposición. Los señores Melendi son propietarios de ...

II. Estipulación. Los exponentes, A TÍTULO DE VENTA

.....

VI. Títulos: 1) Carlos Melendi, viudo, compró a ...

2) Fallecido "Melendi Carlos s/sucesión", se dictaron autos: "Buenos Aires, octubre 15 de 1989... por fallecimiento de Carlos Melendi le suceden sus hijos Jorge, Anastasio, Arístides y Fulvia Melendi ... SIMEON FERNANDEZ", juzgado civil 200, secretaría 4, Axel Krönberg.

3) Autorización judicial. Fs. 18: "Buenos Aires, 5 de julio de 1989... designo administrador a Jorge Melendi ... SIMEON FERNANDEZ"; aceptó a fs.19. Fs.36: los cuatro herederos informan la venta realizada a Patricio Campos; realizan peticiones sobre las que recayó despacho a fs.37v: "Buenos Aires, diciembre 21 de 1989 . . . se autoriza al administrador Jorge Melendi para que por la sucesión y los herederos otorgue la escritura traslativa del bien sito en . . . a Patricio Campos, oportunidad en la que percibirá el saldo de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

cumplidas.

Para completar en algo el tema - continuó Carpóforo - me parece conveniente que vos, Agapito, leas en voz alta lo que dice Gattari en Práctica Notarial 8, desde el pie de la pág. 74. Le pasó el libro abierto a Agapito quien comenzó a leer:

"B) Autorización a un heredero habiendo mayores

"También encontramos consultas. Carlos Arlandini, citando a Pelosi, dice que no tratándose de una venta judicial, los condóminos o comuneros mayores capaces que han formalizado el contrato deben suscribir directamente la escritura de transmisión o hacerse representar por mandatario investido de facultades suficientes (RN, 1147/63).

"En otra consulta se dice que los jueces no tienen dentro del ámbito de su potestad, en la esfera de la jurisdicción voluntaria, la suficiente amplitud de atribuciones para otorgar mandatos en representación de los herederos, los cuales, por expresa disposición del inc. 7 art. 1184, sólo pueden ser otorgados por escritura pública (RN, 1173/56).

"Los herederos mayores de edad - tercia otra - que han vendido privadamente un inmueble de la sucesión, deben concurrir personalmente o por intermedio de representante a otorgar la escritura respectiva; la venta privada de un inmueble sucesorio efectuada por herederos mayores no requiere aprobación del juez, ni éste puede designar a alguno de ellos ni a terceros para otorgar la escritura (RN, 1249/66).

"Las consultas - hasta 1974 - prevén también que dichos títulos son observables, pero existe un medio de bonificarlos.

"La anterior agrega que la objeción que se pueda hacer a la bondad de los títulos de bienes inmuebles escriturados sin el cumplimiento de los requisitos expresados, puede en la mayor parte de los casos quedar salvada por la posterior ratificación, ya sea expresa o tácita, entendiéndose como tal la percepción del precio, el pago de los gastos causídicos, impuestos o tasas judiciales con dichos dineros, o cualquier otra exteriorización que pueda significar la ratificación (1935/36).

"Sin embargo - por eso destaqué que hasta 1974 -, una consulta de ese año dice: «El escribano requerido para autorizar una escritura traslativa de un inmueble, por parte de una persona que acredite estar judicialmente autorizada para hacerlo, tiene que acceder al pedido, siempre que de tal autorización o, en su caso, del estudio del expediente, resulte que todos los coherederos han requerido o prestado conformidad, para que se conceda tal autorización.»

"En tal caso, y no obstante lo dispuesto por el art. 1184, inc.7, las escrituras que así se otorgan son válidas y, por consiguiente, no pueden ser susceptibles de observación. Para que no pueda ser impugnada la escritura que se otorgue en base a una representación judicial como la que se considera, es necesario que sean todos los coherederos quienes requieran al juez conceda la autorización correspondiente (RN, 1543/74).

"Dictaminan en tal sentido Jorge F. Dumón y Miguel N. Falbo, éste

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

presidente de la Comisión de Consultas, siendo su argumento principal el art.3462."

Cargat

**INDIVIDUALIZACIÓN DEL APODERADO EN LOS PODERES
JUDICIALES(*) (289)**

DIEGO MARCOS JOFFE

SUMARIO

1. Del ordenamiento jurídico vigente.
2. De la individualización de la parte letrada como tal.
3. De la inclusión de los datos de matriculación del letrado.
4. De la conveniencia de dicha inclusión.

El presente trabajo tiene como finalidad referirse a la figura del apoderado como elemento esencial en todo poder, y sobre el cual, por ser innecesario el comparendo del mismo, se dejan de lado algunos recaudos para la individualización de éste. En atención a la mencionada falta de recaudos específicos para tal fin se ha visto con cierta frecuencia, en los poderes judiciales, la inclusión del nombre de personas ajenas al apoderamiento, con la intención de utilizar el prestigio del incluido para provecho de poderdante y apoderado, tema en el que me extenderé más adelante, y el cual motiva ciertos recaudos a tomar.

1. DEL ORDENAMIENTO JURÍDICO VIGENTE

Para el caso que nos ocupa he tomado dos normas pilares a tener en cuenta: a) el artículo 1184 del Código Civil que en su inciso séptimo establece que "Deben ser hechos por escritura pública: (...) Los poderes generales o especiales que deban presentarse en juicio . . ." y b) el artículo 47 del Código de Procedimientos en Materia Civil y Comercial (ley 22434) que en su texto dice que: "Los apoderados acreditarán su personalidad desde la primera gestión que hagan en nombre de sus poderdantes, con la pertinente escritura de poder..."

Con la primera de las disposiciones no existen mayores dudas atento a que la instrumentación de los poderes judiciales es un hecho (mal que les pese a los que propugnan el sistema del apud acta), pero con la segunda disposición, la frase "acreditarán su personalidad" implica sin lugar a dudas la presentación de el o los letrados en el juicio, con nombre, apellido y acreditando debidamente su matriculación al colegio que corresponda, según la jurisdicción en la que el asunto se encuentra.