

PRACTICA NOTARIAL

VENTA Y PROTOCOLIZACIÓN: SUBASTA PÚBLICA, CANCELACIÓN DE GRAVÁMENES Y MEDIDAS CAUTELARES

Prócula tenía un caso judicial que no sabía cómo resolver. Un comprador en juicio que - como es de rigor - nunca tuvo apuro en protocolizar, ahora estaba desesperado por hacerlo ya que, a su vez, había encontrado comprador urgido por ciertos negocios.

Habló con Carpóforo y éste le dijo: - No puedo resolverlo por teléfono; necesito los antecedentes. Como era un asunto interesante, le pidió a la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

misma Prócula que avisara a Canuta y Agapito para tratar el tema en conjunto y hallarle solución. Le indicó que leyera Práctica Notarial 8, de Gattari, sobre escrituras judiciales y tracto abreviado.

Al día siguiente se encontraron en la oficina de Canuta, con vistas a la Plaza de Mayo frente a la Catedral. Serían las 10 cuando todos reunidos, tipo directorio, alrededor de la mesa en la sala de firmas, comenzaron a deliberar. La decoración austera: un reloj con sonería y, a su vera, dos reproducciones de cuadros: uno, casi infantil de Miró, y otro torturante, del recientemente fallecido Bacon.

I. El caso. Prócula lo expuso: Martha Milano había comprado 1/4 ava parte indivisa en una subasta que promovió como acreedora hipotecaria. Después de bastante tiempo, la titular de las 3/4, María Clementi le ofreció muy buen precio para completar su dominio, si podía firmarle escritura en cuatro días.

Había varios problemas: no estaban protocolizadas las actuaciones; la hipoteca, de la que era titular, seguía vigente; el embargo y la inhibición, con levantamientos ordenados, no tenían oficios. A pesar de ello, la urgían y, sinceramente, no sabía por dónde rumbear. Además le prometieron que, debido a las dificultades que conocían, no tenían inconvenientes en pactar un honorario muy especial en medio de tanto lío, si les solucionaba el problema.

- Creo recordar - memorizó Canuta - que en la provincia de Buenos Aires, hay una DTR que permite realizar las cancelaciones y levantamientos decretados en el expediente por tracto abreviado, es decir, en la misma acta de protocolización.

Agapito aguzó su memoria: ¿dónde lo había leído? En algún libro estaban transcritas. De repente se fijó en Práctica Notarial 8 que había traído Prócula. Lo pidió prestado. Comenzó a hojear el índice; localizó el capítulo II del segundo tema sobre tracto abreviado, que se refería a la provincia de Buenos Aires.

II. DTR. Vio en la pág. 167, levantamiento de trabas y verificó las transcripciones desde la pág. 171 a la 173. - Aquí están, dijo contento de su memoria. Son la DTR 2/86 y la 9/87. Miró un poco por arriba y buscó en la 9, que era ampliatoria de la anterior. El penúltimo considerando decía:

"... la referida técnica (tracto abreviado) puede abarcar también la registración de documentos en los que se relacionan resoluciones judiciales que dispongan la extinción de derechos, medidas cautelares y otros supuestos... Art. 1º: No es exigible la presentación de documentos judiciales que le sirvan de apoyo, siendo suficiente la transcripción (en el documento notarial) de las partes pertinentes de las resoluciones judiciales".

-¡Listo! Ya tenés solucionado tu caso, Prócula, afirmó el lector. No te hace falta ningún oficio judicial; basta con que tengas a la vista el expediente y copias parcial los autos...

-¡Bueno! Te lo agradezco - contestó Prócula. Yo también lo había localizado. Pero resulta que esa DTR es bonaerense y no sé si hay también algo

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

parecido en la Capital Federal. ¿Vos conocés algo? se dirigió a Carpóforo.
- Mirá, para que nadie nos venga con el cuento de la impericia y nos trate de ignorantes, les puedo informar que en la Capital Federal, el Director del Registro, Isaac R. Molina, dictó la DTR 2/91, que resulta una maravilla porque significaría la apertura del Registro capitalino hacia la tesis amplia del tracto abreviado.

En ese momento una empleada trajo los cafés que había hecho preparar Canuta. Para acompañarlos presentó en un primoroso platillo unos amarettis, que todos festejaron. La dueña de casa agradeció y les pidió que no la alabaran tanto "porque ya nos conocemos".

- Aflojá, Fructidor, protestó nerviosa Prócula.

- Yo no la traje, expresó Carpóforo, pero Canuta que es ordenada nos va a salvar. Vos tenés archivo numerado de los boletines de legislación. ¿Lo puedes traer?

Canuta lo hizo alcanzar y Fructidor - luego de cierto recorrido breve - paró en el Boletín N° 1948 (11/91) sobre Calificación de escrituras de protocolización de subastas públicas, artículos 100 y 101 del decreto 2080/80. Pasó los considerandos y se detuvo en el último que, marcándolo, entregó a Prócula, la cual lo leyó; luego le indicó que saltara a la disposición.

"Art. 1º. En la calificación de escrituras de protocolización de subastas públicas, se admitirá la cancelación de hipotecas u otros gravámenes reales y el levantamiento de medidas precautorias mediante la transcripción de las resoluciones judiciales respectivas.

"En tales casos bastará con el requerimiento por parte del notario en la solicitud de inscripción (rubro 17) del levantamiento o cancelación de que se trate sin necesidad de acompañar oficio judicial de práctica."

-¡Fantástico!, exclamaron los tres que recién entonces se desayunaban del tema. Por fin, la simplificación de trámites y la ruptura del tracto reducido a los cuatro casos. Eso se llama ayudar.

-¡Y a cuántos ayuda!, comentó Agapito: a Su Señoría y al secretario que no deben firmar oficios, a los empleados que no deben cotejar nada, ni recibir, guardar y entregar el proyecto, ni preparar recibo alguno; al abogado que se despreocupa del oficio, al Registro de la Propiedad que - como dice el primer considerando - recibe en el acta notarial "la concentración de las alternativas procesales" y, sobre todo al pobre comprador quien, a veces, queda colgado, pues no conoce a nadie e inclusive debe pagar más gastos.

-¡Ojo! advirtió Carpóforo. Eso es una maravilla. Pero tengan en cuenta que en el 2080/ 80 los arts. 160/61 establecen cuál debe ser el contenido de los autos que ordenan la cancelación de gravámenes y levantamiento de medidas cautelares. De lo contrario, se rechazará el acto notarial no por sí mismo, sino por defecto en lo transcrito.

- Por otro lado, agregó, me pueden decir ¿para qué el Colegio hace tanto gasto, si luego de enviar boletín, circulares, etc. y no me quiero referir a la Revista, resulta que ustedes no las leen ni se enteran?

- No te quejes, acusó Agapito. Para algo estás vos que suponemos tenés más tiempo para leer. Te prometemos estudiar a fondo el asunto.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

III . Preparación del instrumento. -No macanees, intervino Prócula. Yo necesito saberlo ya, tengo el problema ahora. Estoy pensando que, de esa manera, no preciso de los oficios. Siguiendo adelante, ahora pregunto: ¿cuántos actos notariales son?

- Dos, expresó Agapito. Uno la protocolización y otro la venta, que son simultáneos. ¿No es así?

- No creo que se pueda hacer de otro modo, reflexionó Canuta. ¿Qué opinás vos, Fructidor?

- En apariencia tienen ustedes razón; podrían ser dos los actos. Pero, en tono de abreviar, ¿por qué no hacer todo en un solo acto notarial?

- Ya saliste con tus ideas, se quejó Agapito. Siempre queriendo comprimir. ¡No se me ocurre cómo puede hacerse en un solo acto!

-A mí tampoco, dijeron Prócula y Canuta.

- En primer lugar, expresó Carpóforo, ustedes conocen mi tesis: si en un instrumento notarial se puede registrar cinco o seis negocios que están ligados (a menos que no convenga), el rechazo que puede hacer el registro se reduce a ese solo instrumento; de lo contrario, el primero arrastra los demás.

- Entonces - terció Agapito - tenemos esas escrituras kilométricas que parecen un tren de carga con un montón de vagones.

- ¿Podés imaginar, Prócula, lo que te está proponiendo Fructidor? acotó Canuta. Protocolización del expediente de la subasta; simultánea con la cancelación de la hipoteca, el levantamiento del embargo, de la inhibición y, para este caso particular, también la venta. ¿Te das cuenta cuántos vagones arrastra este tracto abreviado? Nada menos que cinco.

- Me doy cuenta - afirmó Prócula. Lo que no puedo hacer es imaginarme el instrumento notarial en concreto. Mi querido amigo Fructidor, te estoy pidiendo que me ayudes a preparar el texto, porque me parece muy complicado.

- Al contrario de lo que piensan - meditó Carpóforo - es mucho más simple que hacer dos actos en que debe repetirse una cantidad grande de datos. El único problema de éste como de otros actos notariales similares es la arquitectura, quiero decir que las partes deben estar ubicadas donde corresponde, mostrando la íntima trabazón que las relaciona. Para esto, es muy valioso el sistema de la capitulación o del subrayado que exhibe la osatura del instrumento.

- Parlemos menos, intervino Prócula, y hagamos más. Fructidor, te dejo los antecedentes, títulos, expediente, datos, etc., la carpeta; ya pedí los certificados según me indicaste que salen mañana, siendo la fecha de la escritura pasado mañana. ¿Podríamos vernos mañana en mi oficina? preguntó a todos.

-¡Bueno! Lo hacemos. Se quedaron un rato más... hasta terminar los amarettis, mientras el sol de la Plaza entraba a raudales por los amplios ventanales. En la otra banda, la catedral contradecía con su verde oscuro y sus doce columnas su contextura griega.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

IV. El formulario. El miércoles por la mañana se encontraron todos en la oficina de Prócula. Carpóforo fue el último, razón por la cual aquélla estaba algo nerviosa. En cuanto lo vio entrar se le iluminó el rostro y, mientras se acercaba a besarlo, le dijo: ¡Te estábamos extrañando, papito!, y yo más que ellos. Hizo traer el cuarto café.

Eran las 10.30 cuando Carpóforo sacó de su portafolio sendos ejemplares para cada uno de los cuatro. Revisaron por arriba el modelo, pero esperaron pacientemente la explicación; era más barato.

- Tendrías que leerla en voz alta, Prócula, porque en definitiva, esto es para tu protocolo, siempre que estés convencida. Quiero decir que se admiten críticas tanto de lo bueno como de lo malo.

Prócula comenzó pausadamente la lectura:

(7000) SIETE MIL. Venta de partes indivisas: M. Milano a Mana Clementi. Protocolización de subasta judicial. En la ciudad de Buenos Aires, República Argentina, a treinta de diciembre de mil novecientos noventa y uno, ante mí Claudia Prócula, titular del registro 2500 comparecen Martha MILANO y María CLEMENTI, mayores de edad, a quienes conozco.

A) DECLARACIONES DE LAS PARTES

I. Exposición. Martha Milano es propietaria de UNA CUARTA parte indivisa de la UNIDAD FUNCIONAL CUATRO, entrada por Sarmiento 5595 con 70 metros cuadrados en planta baja y otro tanto en sótano o sea 140 (ciento cuarenta) metros cuadrados de superficie. Porcentual: 5,85. Integra el edificio sito en esta ciudad, calle Sarmiento 5591/93/95/97 esquina a la de Carlos Pellegrini 201/15/35. Catastro: 34 - 5 - 21 - 20 A - Partida 1001 - OSN 495.6 - FOLIO REAL 34-521/ 4.

II. Estipulación. La exponente, A TÍTULO DE VENTA, TRANSFIERE a María Clementi la cuarta parte indivisa que, sobre la unidad tiene por el PRECIO de... antes...

III. Declaraciones complementarias.

IV. Rogación de la vendedora. Martha Milano ruega de la autorizante se sirva protocolizar las actuaciones que constituyen el título que acaba de enajenar.

B) LEGITIMACIONES NOTARIALES

V. Títulos. La vendedora hubo así:

1) Enrique Diéguez y María Sofía Cúneo compraron a Sergio Kronen, 1/8 en cada una de las escrituras 165 y 188 del 30/10 y 12/12/ 84 ambas ante mí folios 269 y 307.

2) Por esc. 215, 9/12/86 autorizada por mí al folio 408 ambos titulares recibieron en préstamo de Martha Milano, la suma de A 32.000, equivalente entonces a U\$S 21.700; como garantía hipotecaron el inmueble.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

3) No pagándose la deuda, tramita el expediente 195/88, rotulado "Milano Martha c/Diéguez Enrique y otra s/hipotecario" juzgado civil 75, secret. 150, Marina Rigone; de él surge:

a) Sentencia. Fs. 12 la acreedora promueve el ejecutivo por cobro de U\$S 18.900; anexa título a fs. 8. Fs. 15 (9/3/88) por presentada y parte; líbrese mandamiento de intimación de pago; cítase de remate bajo apercibimiento de ley; cédula fs. 24 Fs. 19: Jorge Karubini por la demandada, según poder de fs. 16, pide caducidad de la instancia; a fs. 21 opone excepción de inhabilidad de título; por parte a fs. 23v (28/7/78).

Fs. 35: "Buenos Aires, agosto 19 de 1988 ... resuelvo rechazar el pedido de caducidad de instancia y rechazar la excepción ... RÓMULO CARASSA".

Fs.38: "Buenos Aires, octubre 17 de 1988... FALLO ... mandando llevar la ejecución adelante... RÓMULO CARASSA"; cédula a fs. 39/40. Fs. 51:

"Buenos Aires, 3 de marzo de 1989... el tribunal confirma la sentencia ... FIRMAS DE LOS TRES CAMARISTAS"; cédula fs. 53.

b) Ejecución. Fs. 63/65 obra título; fs. 74/79 certificados. Fs. 96, liquidación, U\$S 26.343.25, o sea A 18.045.126,25. Fs. 106: "Buenos Aires, octubre 8 de 1988... decretase la venta en pública subasta del cuarto indiviso ...

FR. 34-521/4... por el martillero Oscar Sorte. RÓMULO CARASSA"; aceptación de Sorte; fs. 110/17 oficios a distintos jueces embargantes. Fs.

126v: "Buenos Aires, noviembre 23 de 1989... caso de comprar la actora se la eximirá del pago de la seña hasta la concurrencia de su crédito... RÓMULO CARASSA". Fs. 131: Boleto suscrito en Buenos Aires, 15/12/89

en que la actora Martha Milano compra los 2/8 de la unidad en A 10.000.000; debidamente repuesto. Fs. 146: Sorte agrega boleto y comprobantes a fs. 131/45 e informa resultado; la actora conforma a fs. 148; cédula a la demandada a fs. 149.

Fs. 150v: "Buenos Aires, abril 3 de 1990 ... apruébase la subasta ... declárase adjudicataria a la actora y compensado el crédito hasta la suma indicada ... RÓMULO CARASSA".

Fs. 155: Mandamiento de posesión: "En Buenos Aires, a 6 de agosto de 1991... me constituí en ... con la autorizada Mirtha Pérez ... procedo a ponerla en posesión de 1/4 parte indivisa de la unidad funcional 4, Sarmiento 5595, planta baja y sótano... la acepta ... Hay tres firmas. Un sello: Hernán Miguel Jerez. Oficial de Justicia". "Buenos Aires, 4 de agosto de 1991 ... por designada la escribana Claudia Prócula ... RÓMULO CARASSA"; acepté a fs. 195.

c) Cancelaciones y levantamientos. Fs. 170v: "Buenos Aires, 11 de agosto de 1991 ... declárase cancelada la hipoteca del 9/12/86 ante la escribana Claudia Prócula por A 32.000 equivalentes a U\$S 21.700. Levántase el embargo 215/86 e inhibición 324/86 que obran en el FR. 34-521/4 para protocolizar la venta del inmueble Sarmiento 5595, unidad funcional 4 a Martha Milano ante la notaria Claudia Prócula, registro notarial 2500 ... Líbrese oficios al Registro de la Propiedad ... RÓMULO CARASSA". (DTR 2/91).

VI. Legitimación formal. El dominio, inscripto en el FR. 34-521/4, consta a

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

nombre de Enrique Diéguez y María Sofía Cúneo en el asiento 4; se cancelan la hipoteca y el embargo asientos 4 y 5, y la inhibición según detalle del inciso c, del capítulo anterior; la vendedora Martha Milano no está inhibida (informe de dominio 578 y certificado de inhibición 215, fecha de hoy).

VII. Legitimación impositiva.... boleto repuesto en autos ... por la venta retengo ... por impuesto a la transferencia: primera operación ... segunda ...
LEO ESTA ESCRITURA A LAS OTORGANTES; LA FIRMAN ANTE MÍ.

MARTHA MILANO

MARIA CLEMENTI sello CLAUDIA PRÓCULA

V. Breve explicación.- ¡Qué larga que la hacés, Fructidor!, comentó Agapito.
¿No podía resumirse más el expediente?

- Sí, cierto es, contestó Carpóforo. Me queda la manía (que no creo tal) de la época en que hacía estudios de títulos. Si el expediente se pierde, la relación y copia de la escritura lo suple. Siempre tengo presente a los escribanos que van a operar con mis títulos y les facilito elementos; además mi propia escritura adquiere mayor autonomía respecto del expediente.

-¿Por qué no explicás brevemente el formulario? preguntó Prócula, que se mostraba interesada en captar lo que volcaba en su protocolo, no bastando con copiar sin reflexionar sobre lo que escribía. Al fin y al cabo, la única responsable de la escritura era ella, por más que un conjunto de sabios se la hubiera enseñando.

- Carpóforo indicó que le parecía conveniente poner el folio real al concluir las partidas del inmueble. Porque ese sistema toma en consideración al objeto y al describirlo se le agrega el dato; además, con ambos, adelanto al registrador lo que le interesa.

- En el punto IV - continuó - está la rogación de la vendedora; es el acta de protocolización dentro de la escritura de venta; la subasta constituye su título. Esa petición previene del expediente y justifica que la vendedora sea tercera respecto de las inscripciones.

-¿Por qué das entidad y número propio a la hipoteca?

- Resulta ser el título ejecutivo; es anterior al expediente y aún su incumplimiento lo provoca. En cuanto a las actuaciones en tres partes: sentencia, ejecución, y órdenes al registro.

- No sabés cuánto te lo agradezco, Fructidor - aplaudió Prócula. Ya me puedo dar cuenta cómo se hace una escritura de este tipo.

- Ustedes saben - contó Carpóforo - que hace mucho estoy impresionado con una idea de Kuang-Tse:

"Si das un pescado a un hombre / lo alimentas una vez; si le enseñás a pescar / se alimentará toda la vida".

- Fíjense qué revolución para la ignorancia, comentó, ¡y qué crítica feroz para los del saber egipcio que sigue vigente!

-¿Qué les parece si - volviendo a la tierra - fuéramos a comer algo rápido? preguntó Agapito.

- Excelente idea, refirieron los demás.

Al salir de la oficina de Prócula un sol radiante iluminaba la Plaza Lavalle. El

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

movimiento de personas y de vehículos era el ordinario. Quiero decir, extraordinario: pocas plazas tienen la vitalidad que se concentra frente a Tribunales, edificio que posiblemente sea el más característico del lugar, con ese pegote de estilos arquitectónicos.

Pero nuestros amigos no veían ni admiraban nada. Si fueran turistas serían otra cosa ... ¿Por qué será que en todos los lugares es igual? ¿Es la rutina? ¿Es más interesante la búsqueda de algo que no se tiene, dejando de apreciar la dimensión de lo que se posee y está a tiro? ¡Vaya uno a saber!

Cargat