

COMPRAVENTA: EL PRECIO EN EL "MALDITO CORRALITO"*

Ayer, domingo 8 de setiembre, Natividad de la Virgen María, los cinco participamos del santo sacrificio de la misa a las 11:30. Rogamos a Dios, muy especialmente, para que su Santo Espíritu nos iluminara porque queríamos "versear" sobre el maldito corralito. Como otros Cristos, estaban crucificados la mayoría de los argentinos en su economía y, sobre todo, en sus almas; además, los notarios, también argentinos, en su protocolo. ¿Resucitaremos? ¡¡Sí...!!

El Evangelio, Mateo 18, 15-20 fue tratado en fuerte homilía. Según el cura, Jesús establece una jerarquía de valores: primero hay que dialogar con el individuo, después hay que buscar algunos consejeros, por fin, discurrir el caso a nivel de comunidad. Con esto se condena la arbitrariedad dictatorial y el terror blanco. El corralito, al revés, causa peleas entre todos, quienes lo complican son sus consejeros y mata lentamente al individuo. ¡El pálido pánico se esponja con perversa explosión!

Nos dejó pensando a los cinco, incluso en nuestra dudosa situación frente al prójimo, a nuestro rogante. Decidimos tomar el toro por las astas. Durante varios meses estuvimos estudiando las fórmulas usadas. Y ahora, temerosos, nos lanzamos y las lanzamos al ruedo, para ver si podemos matar al toro del desastre de normas, que ni los trogloditas serían capaces de inventar, no ya de hacer cumplir.

Invocando a Dios y a la Virgen en esta cruzada, comenzamos con la fórmula.

*Especial para *Revista del Notariado*.

I. Unidad de acto

En la estipulación, luego de la transferencia por venta, tratamos la contraprestación. Se ponen números ante cada párrafo para mejor explicar. La fórmula es un modelo que tiene varias opciones. En el III se las indica relacionando los números.

1. PRECIO. El convenido asciende a la suma de \$ 63.000 (sesenta y tres mil), de los cuales \$ 3.000 (tres mil) se pagarán al vendedor en tres cuotas, sin interés, de \$ 1.000 (un mil pesos) cada una, los días diez de los meses de junio, julio y agosto del corriente año, con privilegio de saldo. Por ese monto se firman tres pagarés de \$ 1.000 (un mil), con las fechas indicadas. Las partes ruegan del autorizante se sirva ligarlos con la presente escritura, certificándolos en el dorso.

2. El pago se hará en el domicilio del acreedor o de su representante, debidamente notificado. En caso de incumplimiento se producirá mora automática, haciendo exigible la deuda total de \$ 3.000 (tres mil) más un interés del 1 % (uno) sobre saldos, computado y capitalizado por mes o fracción de mes (3924). La deuda se podrá cancelar anticipadamente.

3. \$ 60.000 (sesenta mil) se transferirán desde la cuenta bancaria del comprador, Serapión, a la del vendedor, Teódulo. El comprador solicitó la remisión de \$ 60.000 de sus fondos reprogramados en el Banco de la Provincia de Buenos Aires, sucursal 20, cuenta 20-21212/0, con destino, según MEP. 2080, a la cuenta 99-404/7 del vendedor en el Banco Río, sucursal 99, como pago del precio (Comunicación "A" 3481, modificatoria de la "A" 3467, BCRA).

4. *Condición resolutoria.* Como la norma civil exige que el pago sea en dinero, las partes subordinan la trasmisión a condición resolutoria negativa que consiste en la no acreditación del dinero en el banco del vendedor (528-2, 1323, 1371/72, 1374-1, 1375, 1184, 2609, 1200, 3923).

5. Las partes estiman prudente la acreditación de la citada suma en la cuenta del vendedor, dentro de los diez días corridos desde hoy o el día hábil posterior. Si la transferencia de dinero se realiza en plazo, el contrato se perfeccionará. Al no cumplirse la condición resolutoria, el derecho es irrevocablemente adquirido como si nunca hubiera habido condición //con efecto retroactivo a este acto. Esto significa que el dinero se entenderá recibido en esta misma escritura// (554 y nota al 543).

6. Las partes ruegan del autorizante: a) que no remita este título a inscribir hasta la acreditación en la cuenta del vendedor; b) quien deberá entregar al notario certificación bancaria del recibo dentro de los 2 (dos) días del suceso y todo hasta 7 (siete) días contados desde hoy; c) que comience el trámite de inscripción luego de vencer el plazo anterior; d) que no inscriba en el Registro la condición resolutoria (17801, 33-2).

7. Si se cumple la condición resolutoria negativa, es decir, no se *acreditan* los fondos, el vendedor deberá notificar fehacientemente a su comprador y al autorizante de tal hecho en 2 (dos) días de conocido. Las partes convienen en reconducir el contrato si en los 7 (siete) días corridos siguientes, el comprador paga al vendedor los \$ 60.000 (sesenta mil) por cualquier vía en la que estén

de acuerdo, otorgando, si fuere necesario, acto notarial que complemente la transferencia.

8. Para mayor recaudo y seguridad del adquirente, el vendedor renuncia al derecho a reivindicar, si lo tuviere, a partir de la fecha de acreditación bancaria o de la reconducción (3923/24).

9. Por último, si la *acreditación es imposible* por el modo y plazo acordados y tampoco es viable la reconducción, las partes se obligan a celebrar distracto definitivo de la compraventa ante el autorizante dentro de los 15 (quince) días desde que el vendedor se anoticia de la no acreditación.

10. Las partes prorrogan la jurisdicción a los tribunales de la Capital Federal. Designan mediador al autorizante, doctor Demodoco, Matrícula 333, Ministerio de Justicia. Domicilios...

11. *Poder irrevocable*. Perfeccionado el contrato y pagadas las cuotas, es decir, cancelado el precio, el vendedor Teódulo otorgará recibo por el precio total percibido de \$ 63.000. Para tal fin, CONFIERE PODER ESPECIAL a su comprador Serapión y a la cónyuge de éste, Macedonia, para que, en su nombre y representación, cualquiera de ellos otorgue y firme escritura de recibo por el total indicado de \$ 63.000 (sesenta y tres mil) que declarará percibidos al haberse satisfecho la deuda totalmente. Comprobantes: a) la acreditación del pago de los \$ 60.000 (sesenta mil) con certificación bancaria; b) el saldo de \$ 3.000 (tres mil) librado, con los tres pagarés. Convendrá que el notario, al otorgarse la cancelación, indique que tuvo a la vista dichos documentos pudiendo agregarlos al protocolo y, si los destruye, lo haga constar (121-2 *in fine*, 2080).

El poder es irrevocable dentro de 15 (quince días) desde el último pago; además podrá declarar que el vendedor renuncia al derecho a reivindicar y al privilegio de saldo (1977, 3923/24).

12. *Esquema del texto precedente ante Demodoco: PRECIO \$ 63.000*

1. \$ 3.000 en tres pagarés certificados de \$ 1.000 pagaderos el 10/6 - 7 - 8.
2. Domicilio de pago. Mora automática, interés 1%. Se puede cancelar antes.
3. \$ 60.000: por transferencia bancaria entre cuentas según "A" 3481, BCRA.
4. *Condición resolutoria* (se indican todas las normas que las rigen).
5. *Acreditación* del pago: 10 días corridos, contrato perfecto.
6. 3 rogaciones especiales al notario.
7. *No acreditación* del pago. Plazos para reconducir el contrato (7 días).
8. Renuncia actual del vendedor a reivindicar, al acreditarse o reconducir.
9. Si no acredita ni reconduce: distracto en 15 días desde notificación.
10. *Jurisdicción* – mediador Demodoco – domicilios...
11. *Poder especial*: a) al comprador y su cónyuge para otorgar recibo.
b) comprobantes de pago: certificación bancaria y los 3 pagarés.
c) rogación: documentos a la vista, agrega, o destruye constandingo.

- d) agrega irrevocabilidad por 15 días desde el pago de los pagarés.
- e) renuncia al derecho a reivindicar y al privilegio de saldo.

II. Acto único

Ya hemos echado las pestes pertinentes por el tema durante varios meses, como para gastarnos en reiterarlas. Nos reunimos esta vez en la sala “Soldi”, el martes tal a las 17. El Colegio de Escribanos nos ha cedido gentilmente el mismo lugar en que ya se reúnen notarios –y en muy buena hora– para tratar con jueces y otros miembros de la Justicia Penal sobre temas quemantes. El Colegio nos permitió invitar; podríamos ser unos veinte.

Le dejé la dirección a uno de los invitados que podría no ser tan ilustre en derecho, pero ¡oh casualidad! todos le reconocíamos su carisma para dirigir. ¡Justo lo que hacía falta! En realidad, Filargirio hizo una pequeña introducción no sobre el tema, sino sobre el espíritu que debíamos tener; quizá una mezcla de reflexiones jurídicas con la liviandad sonriente de las “Preciosas ridículas” de Molière, que Soldi tan bien interpretó en el cuadro de la sala. Primero dialogamos los cinco.

ESCENA I. El presidente Filargirio. Nosotros cinco. Precio en dinero.

Cargat –Sería conveniente comentar la fórmula que todos tenemos, en vez de teorizar. Haríamos bien, sin embargo, en tomar algunas de las ideas de Carlos A. Pelosi sobre el “precio en dinero” que exige el 1323 (*RdN* 740-75-494). Prócula tiene un resumen.

Prócula –a) Si el precio fue pagado en cheque o en documentos es necesario que el vendedor otorgue escritura de recibo. b) Si se niega o no puede, bastará que el banco certifique el cobro del cheque. c) Si trascurrieron más de 10 años opera la prescripción liberatoria (4023).

Carpóforo –La cuestión se presenta ahora de otro modo. Como el pago se hace por transferencia de un banco a otro, sabemos del emisor porque el comprador tramita el MEP. Si no, carece de sentido que el escribano se ocupe. El problema lo ofrece el banco receptor.

Agapito –No debería ofrecerlo. Pero ¿qué pasó en la realidad? El banco –que según perjura está a tu servicio– aduce dificultades, lo recibió pero se le pega en los dedos, o bien se le ocurre quebrar, hay huelga, tiene que defenderse de cacerolas y de invasiones.

Canuta –Por eso el comprador necesita tener su comprobante de la emisión para acudir al escribano. Pero, en oportunidades, el banco receptor es problemático. Es decir, el notario permite otorgar la escritura, pero nace la cuestión del precio “en dinero” (1323).

Presidente Filargirio –Conocemos el 1323 que exige el precio en dinero; la recepción posterior a la escritura de fondos no acreditados no es dinero actual. Agapito nos ilustró sobre los inconvenientes y Canuta habló del deber notarial de ofrecer el oficio. Podemos entrar en la fórmula.

Agapito –¿Para qué cuernos tomamos el modelo de Demodoco con esos \$ 3.000 en papeles? ¿No convendría haberlos suprimido?

Carpóforo –Quizá sea válida esta inquietud de Agapito...

Agapito –Señor Presidente: “Todas” mis inquietudes son válidas.

Carpóforo –¡Por supuesto, querido! ¡Todas! Prosigo. Quizá hubiera convenido tratar el caso en que el pago es sólo por transferencia. Pero la vida no pide permiso. Yo tuve varias así.

ESCENA II. Dichos, Pitias y Clinias. El pago del precio en nuestro caso.

Prócula –Los **dos primeros puntos** se refieren a los \$ 3.000 que se pagarán en 3 cuotas de \$ 1.000 los días diez de junio, julio y agosto. Demodoco nos consultó y le recomendamos que se firmaran tres pagarés y que los ligara con la venta certificándolos al dorso.

Pitias –¿Cuál es la finalidad de firmar pagarés que no son hipotecarios como para certificarlos al dorso? ¿Le agregan algún valor porque surgen de un convenio?

Cargat –La pregunta viene adelantada; tiene media respuesta porque se conecta (o no) con el poder (11, a y c). Aunque no sean hipotecarios, la inspiración viene del 3202. Así como el deudor los lleva al registrador y éste cancela, del mismo modo si los tres se presentan ante el escribano.

Agapito –No creo que nadie le dé más valor a los hipotecarios que a estos pagarés certificados por el escribano. Les falta la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, pero constan en el Registro de Escrituras Públicas en forma originaria y se ligan con fe pública.

Carpóforo –En el **segundo punto** interesa sobre todo la posibilidad de pagarlos antes de sus vencimientos. Son \$ 3.000 que Serapión no tiene. Ahora debe cargar con los gastos del martillero, de la escritura y seguir viviendo en esta época. Quizá los consiga rápido o con préstamo familiar.

Prócula –El **tercer punto** es fundamental. Se indica cómo se pagan los \$ 60.000. Primero se menciona la remisión desde la cuenta del comprador Teódulo a la de Serapión; la declara o la documenta el comprador a su vendedor y al notario.

Canuta –La comunicación “A” 3481 incorpora a la 3467 el 3.11 por el cual, en el caso de uso de los certificados de depósitos reprogramados, es previamente exigible la inscripción registral a nombre del adquirente o constancia del requerimiento de la inscripción.

Agapito –¡Disparate, no! Un asunto netamente notarial tratado por manos profanas que se sienten “iluminadas” para dominar cualquier asunto. Así salen. ¡En todos los países se harán tantos emuntorios, unos detrás de otros, para llegar a algo que no pasaría de hablar con los peritos?

Clinias –Me parece altisonante lo de “emuntorios”. Pero no sé qué pito sea.

Agapito –¡Ja, ja, ja, ja! No tengo inconveniente en aclarar. Si Filargirio me permite...

Cargat –¡Perdón, señor Presidente! No lo estimo oportuno. Yo tampoco lo sabía hasta que el ácido Agapito nos lo contó en una reunión. Mejor evitar temas odoríferos...

Agapito –¡Ah, mi querido Cargat! Al final ¡con una indirecta lo aclaraste! ¡Bravo!

Presidente Filargirio –Parece un episodio de “Las preciosas”. Terminemos el punto tres.

Canuta –Menos mal –y aquí hay que aplaudirlos– algunos bancos aceptan la copia simple certificada, con lo cual simplificaron el absurdo de inscribir algo que quizás no se pagara. Otros, mejor aún, aunque raros, hasta informan la acreditación antes o en el acto de la escritura.

ESCENA III. Dichos, Lucía y Silvana. La condición resolutoria y la posesión.

Prócula –El **punto cuarto** registra la **condición resolutoria negativa** de la transmisión que consiste en la no acreditación de los fondos para el pago al vendedor. Dado el tembladeral de las normas, hay que prevenir la falta de pago. Lamentable, pero cierto. ¡Hay bancos que quebraron!

Presidente Filargirio –Aquí hay un montón de normas civiles que cita Demodoco. Vamos a verlas porque algunas aclaran bastante. Invito a nuestros invitados a que lean algunas.

Lucía –528. La obligación es condicional cuando la adquisición de un derecho (1) o la resolución de un derecho adquirido (2) se subordina a un acontecimiento incierto y futuro que puede o no llegar. La primera es la condición suspensiva, la segunda es la resolutoria.

Carpóforo –Según Marcelo de Hoz, la *condición suspensiva* no se aplica porque recién cuando se cumple se adquiere el derecho. En cambio –dijo– el titular que vende bajo *condición resolutoria* se despoja completamente de su propiedad y si hay resolución vuelve la cosa al antiguo propietario que en el intervalo dejó de serlo (nota al 3117). Por la escritura del 1184-1 y 2609, el comprador adquiere el bien y hace perder el dominio al vendedor, ambos más la posesión.

Silvana –En la Convención asistí al taller registral. Alguien dijo que se inscribe el derecho real, es decir, el título y la **posesión**. Pero –como enfáticamente dijo Antonio Iapalucci– la ley 17801 se refiere sólo a títulos y no a la posesión. Además carece de sentido inscribirla, si es un hecho.

Agapito –¡Recórcholis! La ley registral en el 2 dice que se inscriben documentos y el 3 aclara cuáles son; en ningún lado se habla sobre posesión. Sé de algunos registradores que observaron la falta de posesión en alguna escritura porque las partes también le aplicaron la resolución.

Prócula –¡A mí me pasó! Me observan con el 577: Antes de la tradición no se adquiere ningún derecho real. Contesté que la **posesión consiste en actos materiales** (2379, 2384); de modo que es **extrarregistral** y **extranotarial**. La declaración de las partes no es un acto posesorio.

Carpóforo –También a mí. Contesté algo similar. La registradora puso el mote vacío y rápido: “Subsiste observación”. Replico con aquellas normas legales y reitera: “Subsiste observación”. ¿Qué sentido tiene argumentar normativamente con quien no es capaz de retrucarte con otras normas, ni siquiera las propias, las registrales? ¿Qué pito significa el mote?

Prócula –Muchos escribanos consignaron que se entregaba la posesión lisa y llana. Pero en algunas escrituras se lee: “El vendedor da al comprador la te-

nencia del inmueble, que intervertirá en posesión definitiva cuando se acredite el dinero en la cuenta del vendedor”.

Carpóforo –El 1372 dice que “si hay duda, la venta condicional se reputa hecha bajo condición resolutoria, siempre que antes de cumplirse la condición, el vendedor hubiese hecho tradición de la cosa al comprador”. En nuestro caso no hay duda, pero parecería que debiera estar implicada. Con todo, debemos recordar que la posesión consiste en actos materiales y no en declaraciones que sólo valen entre partes.

Agapito –Algunos registradores exigían la constancia de la toma de posesión, sobre todo en este caso de tenencia, olvidando lo que dijo el ilustre “doctor” Carpóforo ¿no es así?

Presidente Filargirio –Dijimos que el discurso iba a ser lineal, sin sobradas sornas.

Canuta –Resulta que el 1323 habla de “precio cierto en dinero” y en la escritura que tratamos no lo hay, sino una remisión a una transferencia que normalmente todavía no se hizo.

Prócula –La condición resolutoria negativa está expresa; por ella se obligan vendedor y comprador como si la venta no fuera condicional. Pero si se cumple, es decir, si no se produce la transferencia al banco receptor, el contrato se disuelve y hay restituciones (1371/72, 1200).

Presidente Filargirio –Resumiendo, a) la condición suspensiva no cabe en el caso, sí la resolutoria. Hubo dos digresiones: b) la posesión es un hecho extrarregistral y extranotarial, nada hay que poner en la ficha; c) se criticó la observación reiterada sin criticar las razones aducidas.

En este momento, el presidente Filargirio advierte cansancio en los rostros de los asistentes por la concentración del discurso. Mira su reloj e incita: “Hacemos un break”. Es el entremés clásico que pasó de la comida liviana a la dispersión de la mente por medio de un austero café. Luego de diez minutos de distracción vuelven a entrar ordenadamente en el salón “Soldi”. Como todo grupo profesional que se precie de tal, se distrajeron hablando sobre temas... ¡notariales! ¡Je!

ESCENA IV. Dichos. Epafras y Eutice. Pago de contado. Rogaciones.

Prócula –El **punto quinto** pone **plazo** para acreditar en la cuenta del vendedor los \$ 60.000; si se trasfiere se consolida el contrato, porque no se cumple la condición resolutoria que lo sometía a restitución. Hay dos efectos: declara inexistente la condición y retroactivamente.

Epafras –Según el Código, no cumplida ni siendo posible la resolución, el derecho queda irrevocablemente adquirido como si nunca hubiera habido condición. Por eso los efectos de la obligación se retrotraen al día en que se contrató (554 y 543).

Canuta –Además, se aclara por la nota al 543. El derecho condicional “existe o no” desde el presente; es decir, el pago “en dinero” existe desde la escritura si se realiza la transferencia bancaria porque entonces queda eliminada la resolución por la falta de pago.

Carpóforo –En la misma nota, Vélez se remite a Zachariae, quien dice que se trata de obligaciones de dar. Entonces, el cumplimiento de la condición, es

decir, el no rechazo de la transferencia “hace remontar o cesar los efectos de la obligación al día en que ella se celebra”. Si la escritura es del 10 de junio el pago se retrae al 10 de junio.

Agapito –Vds. no recuerdan la *fictio juris*. Como el efecto retroactivo de la escritura entrada dentro de los 45 días; el 5, 17801, la registra con oponibilidad al día de su otorgamiento... ¡Oia! Es un nuevo modo de bonificar la falta real de pago en dinero que, por una ficción legal (la condición), es pagado en el momento mismo de la escritura de transferencia. ¡Y sin recibo alguno! Aunque no agregue mucho a la norma civil, la “A” 3481 del BCRA dice en el 5.2.1 que “los certificados cedidos son considerados como pago del precio convenido”.

Prócula –Como la condición resolutoria negativa no cumplida retrae al momento del acto notarial, el pago “existe” en ese acto y el recibo se da en ese acto (nota 543), sin que sea necesario otorgarlo expresamente por otra escritura: es lo que piensa Agustín Braschi.

Eutice –¿Por qué las tres *rogaciones* de las partes al escribano en el punto sexto?

Carpóforo –Le piden a) que no inscriba el título por si acaso hay distracto; si sucede, evita el gasto y una inspección querrá saber por qué no se inscribió: a pedido; b) el vendedor trae la certificación bancaria de haberse acreditado el dinero: otro modo de comprobar el pago, según Pelosi (b); c) el plazo total es de 7 días, pero la certificación debe traerla en 2 días dentro de los 7; d) acreditado el pago ante el notario, le piden que comience el trámite de inscripción; no se pone plazo para que muestre su diligencia; d) le ruegan que no inscriba la condición resolutoria.

Eutice –¡Ah, no! A mí me exigieron esta inscripción. Un registrador me observa que falta consignar en rubro 1 la existencia de la condición y en el 17, copiarla.

Agapito –¡Fantástico! No supiste levantar la observación. ¿Les pasó a otros también?... Veo que hay varias manos levantadas. Por favor, Clinias, ¿quieres leer el 33-2, ley 17801?

Clinias –El cumplimiento de condiciones que resulten de los documentos inscritos se hará constar en el folio respectivo, cuando expresamente así se solicite.

Carpóforo –No conviene hacerlo: no vaya a ser que algún registrador, cuando se vuelva a vender, exija que en la nueva venta se diga algo acerca del cumplimiento de la condición.

Agapito –¡Si Vds. lo pusieron es porque no sabían! Tampoco lo sabía el registrador que observó la falta; alguno, a la contestación del 33-2, puso el mote: “Subsiste observación”.

ESCENA V. Dichos, Tercia y Tito. Reconducción del contrato. Renuncia a reivindicar.

Prócula –El punto siete se funda en la no acreditación de fondos en la cuenta del vendedor, es decir, en el cumplimiento de esa condición negativa. Pero abre una opción según el principio del *favor negotii*. Permite conservar y reconducir el negocio.

Canuta –El plazo es de 7 días desde la notificación de la negativa del ban-

co, plazo que da al comprador la posibilidad de obtener el dinero de otro modo. Empero, como se cambiarían la forma de pago y los fondos, será conveniente complementar con otro acto notarial.

Tercia –¿Por qué el **punto ocho** está todo subrayado? ¿En qué resulta ser mayor recaudo para la seguridad del comprador? ¿La **renuncia a la reivindicación** no es otra garantía que ofrece el vendedor? ¿Tiene el mismo valor que las otras?

Cargat –Pediría a Tercia que leyera el 3923.

Tercia –“El vendedor de cosas inmuebles que no ha dado término para el pago, puede reivindicarlo del comprador o de terceros poseedores”.

Carpóforo –En nuestro caso, hay término para pagar: 10 días según la cláusula 5; además, está la reconducción en la 7. Luego carece de sentido renunciar a la reivindicación durante esos períodos. Pero nada impide pactar ahora, para después de la acreditación o de la reconducción.

Prócula –En realidad, esta renuncia es fantástica. Según opina Jaime Giralt Font, cubre todos los problemas que pueda haber. ¿Qué es la acción reivindicatoria? La que tiene por objeto el ejercicio de derechos dominiales a efectos de obtener su devolución por el tercero (3923).

Agapito –¡Ah! Toda la bambolla que hicimos aumenta, y grandemente, con este último argumento. A ver, Tito: ¿qué es un título perfecto, según la jurisprudencia?

Tito –Es aquel que no está sujeto a acción reivindicatoria; repele cualquier molestia directa del propio vendedor y de terceros permitiendo al titular del bien el goce perfecto de las facultades dominiales sin inconvenientes. ¡Uy, uy, uy! Esta sola renuncia es más que cualquier recibo.

Agapito –De esa manera, venimos a decir que con esa renuncia el título es perfecto, por si tuviera algún resquicio por otro lado, lo que no creo.

Prócula –En el **punto 9** se elimina el negocio si la acreditación en la cuenta del vendedor es tan imposible como la reconducción (1371-2). El siguiente paso tiene dos vías: la notarial y la judicial.

Canuta –Por la notarial se celebra distracto por escritura que retrasfiere al vendedor el inmueble, dándole además la posesión, a menos que fuera tenencia que caduca (1200). Por la judicial, con la acción reivindicatoria llega al mismo punto.

Tercia –En el **punto 10** las partes se someten a la justicia local y nombran mediador.

Prócula –El **punto 11** es el poder especial irrevocable que le da el vendedor a su comprador para el sistema b) de Pelosi, es decir, con los comprobantes de la acreditación bancaria (6, b) y con los pagarés en la mano (1, 2), prueba que el precio está cancelado (*RdN* 809-87-509 y circulares del Colegio de Escribanos de la provincia de Buenos Aires 10, N° 28 [4-02]).

III. Estudios de títulos. Recibos de precio. ¿Bla, bla, bla?

Presidente Filargirio –Primero creo que convendría aclarar por qué hemos tratado este tema. Entiendo que algunos lo juzgarán inútil a esta altura, desde

el momento en que no se cree que haya alguien del gobierno que reitere esa inspiración. Se les acabó el aire, que casi nunca tuvieron.

ESCENA VI. Tutti. Recibo de dinero. ¿Conveniente? ¿Necesario o no?

Agapito –Cierto es lo que dices. Nadie cree que haya un otoño inmobiliario como el pasado. Y la prueba está en la fábula que inventaron no sé con qué disposición normativa, qué comunicación, qué decreto, qué resolución tan inspirada que, si mal no recuerdo, creó los Boden cercanos al “bodrio”. Con ellos se podrían adquirir inmuebles *nuevos*. Alguien iluminado se dijo: “Con esto la construcción vuelve a florecer. Todo el país se llena de nuevos empleos”. ¡Genial! ¿De dónde sacarían la “guita” los constructores? ¿Se la daría el Estado quebrado? ¡Buff! En tanto, resulta difícil vender los bienes construidos. ¡Otra vez, por los cerros de Úbeda!

Prócula –Fue el decreto 905/02 que creó los Boden, otro fiasco más.

Presidente Filargirio –Les debo confesar que mi nombre significa “amigo de la guita”. Me quedé sólo con la primera parte y, en todo caso, con el onomástico griego. ¡Excusas! Me desvié.

Cargat –Señor Presidente, todos somos sus amigos y lo acompañamos en su amistad.

Carpóforo –La causa de este estudio no sería el futuro, como acaba de probarse; pero puede servir para los estudios de títulos y despejar la cargazón que tengan algunos meticulosos frente a fórmulas que no son las suyas, pero que pueden indudablemente estar bien.

Cargat –Creo que mis personajes tienen sus explicaciones e incluso el complemento de la fórmula, es decir, el famoso recibo del precio, de una manera u otra, o de ninguna. ¿Quién empieza?

RECIBO, UNO. Canuta –Tengo el más simple. Cuando el banco receptor ha ingresado *todo* el precio enviado por el emisor y se **conoce antes de la escritura**, la fórmula podría ser (usar 3 y 8):

3. El precio es de \$ 60.000 (sesenta mil) que, remitidos por el Banco de la Provincia de Buenos Aires desde la cuenta del comprador Serapión 20-21212/0, según MEP 2080, fue recibido en la cuenta del vendedor Teódulo 99-404/7 del Banco Río de la Plata el 17 de mayo de 2002, quien lo declara percibido en su totalidad, según lo acredita con la certificación bancaria que exhibe.

8. Para más seguridad del adquirente, Teódulo renuncia al derecho de reivindicar (3923/24).

RECIBO, DOS. Prócula –Supuesto que la venta hubiera sido tal como aparece en las cláusulas 1/10, sin el poder, la fórmula podría ser:

a) Si el vendedor otorga directamente la cancelación:

... comparece TEÓDULO... que ha vendido tal inmueble a Serapión escritura...

3. Confiesa percibida la totalidad del precio de \$ 63.000 (sesenta y tres mil). Su comprador, Serapión, acreditó fondos reprogramados por \$ 60.000 (sesenta mil) en su cuenta 99-404/7 del Banco Río de la Plata el 17 de mayo de 2002 y pagó \$ 3.000 (tres mil) contra entrega de los tres pagarés. 8. Para mayor se-

guridad del adquirente, renuncia al derecho de reivindicar y al privilegio de saldo (3923/24).

En las *legitimaciones notariales. Títulos*. 1) Teódulo compró a... 2) Tengo a la vista la certificación bancaria del recibo de los \$ 60.000 y los tres pagarés de \$ 1.000 cada uno certificados por mí. Procedo a destruir los cuatro documentos.

b) Si se hace con el poder, la cancelación la otorga la cónyuge del comprador. Así:

II. ... comparece MACEDONIA... quien acude en nombre y representación de TEÓDULO a mérito del poder 100, fecha... al folio 200 de este registro. Se halla vigente y tiene facultades suficientes para el acto. Por escritura... Teódulo vendió a Serapión tal inmueble por el precio de \$ 63.000 (sesenta y tres mil) suma por la cual, en ejercicio del poder, declara que su mandante percibió en su totalidad. Serapión le acreditó... (*como en la anterior*)... *Legitimaciones notariales...*

RECIBO INNECESARIO. Agapito –Si el precio consiste sólo en fondos reprogramados y en la escritura se tomaron solamente los números 3 - 4 - 5, o sea, la forma de pago de los fondos, la condición resolutoria negativa y la previsión de que se acreditaran los fondos. ¿Qué estiman los invitados: es necesario dar algún recibo?

Clinias –Creo que por lo menos es conveniente.

Eutice –De esa manera, nadie podrá poner en duda que el vendedor recibió el precio porque lo declara él o su apoderado. De otro modo, parecería que queda algo inconcluso...

Agapito –Algunos más asienten con la cabeza. Ayúdenme a probar lo contrario, aunque no es menester demasiado discurso, sino recordar. Epafras, ¿podrías leer la cláusula 5?

Epafras –“5. Las partes estiman prudente la acreditación... Si la transferencia de dinero se realiza en plazo, el contrato se perfeccionará. Al no cumplirse la condición resolutoria, el derecho es irrevocablemente adquirido como si nunca hubiera habido condición // **con efecto retroactivo a este acto. Esto significa que el dinero se entenderá recibido en esta misma escritura (554 y nota al 543).**

Agapito –¿Y? ¿Se entiende que no hace falta recibo porque ya está dado en el acto?

Eutice –Ahora capto. La condición resolutoria negativa desaparece de raíz y ese hecho retroactiva. Ahora recuerdo que vos mismo (se dirige a Agapito) pusiste el ejemplo del 5, 17801.

Tito –¡Un momento! Capto perfectamente lo que dicen. Pero es cierto que puede suceder lo contrario, es decir, que no se acredite. ¿Cuál es la situación si faltan las cláusulas: 7 y 9?

Agapito –¡Muy bien, Tito! ¿Quién le contesta?

Tercia –Creo que es así: a) la cláusula 7 abre la reconducción; si no está, no hay reconducción; b) la cláusula 9 plantea que la acreditación sea imposible...

Lucía –¿Eso, qué sucede entonces?

Silvana –Y... lo dice bien claro el 1371, 2: Cuando la condición fuese resolutoria y se cumple, es decir, en el caso no se pagan los fondos, “la cosa debe restituirse más la tradición”.

Pitias –Soy bastante novato y me llama la atención algo. Las cláusulas 6, 7, 8, 9 podrían faltar. En la 6 hay tres rogaciones que pudieron no estar escritas y decirse de palabra; la 7 es opcional para reconducir; la 8 es la renuncia a reivindicar; la 9 es la acreditación imposible. Alguna la podemos suprimir sin afectar el contrato porque, como vimos, vale con las cláusulas 3 - 4 - 5 o porque no son forzosas o lo son por ley, aunque no se expresen formalmente. ¿Para qué entonces escribirlas, si la ley provee las normas y fuerza las voluntades?

Carpóforo –¡Muy buena la secuencia de Pitias! Lo que está diciendo, en resumen, es para qué hacer un bla-bla-bla si la ley prevé conductas y se debe aplicar. Hay una cuestión preliminar: la gente suele ser lega, a pesar del 22 C. Civil, no la conoce. Y no es raro, cuando hay gentes de derecho que desconocen leyes y menos las viven. ¿A qué se debe la cantidad de normas que se contradicen? Creo que Cicerón decía: *Plurimae leges, corrupta res publica* (Muchas leyes corrompen a la República). Aquí tenemos un motivo: el notario debe enseñar la ley y la realidad.

Agapito –Además, y para no mandarnos la parte, nosotros mismos que manejamos leyes, no todas, las olvidamos. En realidad, debemos recordarlas de manera continua para alcanzar nuevas interpretaciones, entre otras, como ahora, para defender los títulos. También hay actitudes que son racionales, pero no toda racionalidad alcanza para forzar una voluntad si no hay una ley especial, como la del contrato, sea nominado, innominado y aun creado por las partes.

Prócula –Por ejemplo, las rogaciones del 6: el notario debe inscribir, pero le piden que no lo haga porque si inscribe antes de la acreditación, que luego no sucede, vuelve atrás todo, incluso la inscripción; el vendedor puede entregar la certificación, pero es mejor imponerle el deber y en un plazo; por fin, le piden que no inscriba la condición por el 33-2, ley 17801, que permite no solicitarla, es decir, no escribirla en la ficha para evitar el registro de la que puede cumplirse antes de la inscripción porque el plazo para la acreditación es muy corto.

Finale: Plaudite Manibus

Presidente Filargirio –Señores, creo que en este punto debemos finiquitar nuestra reunión. Hemos presentado una fórmula completa y algo compleja, que luego de estudiar analíticamente, procedimos a aplicar a diversas situaciones, desde la constitución hasta el recibo por escritura. Por último, incidentalmente hemos justificado que nuestras cláusulas no son vacuas repeticiones, sino ilustrativas de nuestros rogantes y siempre presentes ante nosotros para nuevas interpretaciones.

Agradezco la paciencia que todos han mostrado y la cortesía que exhibieron, en especial, a Agapito, que espero no se ofenda. Si es destacable porque es díscolo, entonces se produce lo de siempre: quien normalmente se porta mal

es aplaudido cuando lo hace bien y quienes se portan magnífico ni siquiera reciben una palabra de aliento, la que sí resalto para todos los demás.

El aplauso estruendoso hacia el Presidente y hacia quienes se portaron bien apagó el griterío que se notaba en el cuello enrojecido y con las venas hinchadas del furibundo Agapito.

Cargat