

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

El Pago del Precio en la Compraventa de Inmuebles con Cheque Certificado

Con referencia a los trabajos sobre el tema publicados en la sección "Cartas de los lectores" del diario La Nación, reproducidos en el N° 710 de esta revista, completamos la información con los publicados en la mencionada sección del diario citado, los días 7 y 21 de junio del año en curso y de que son autores, respectivamente, los Escribanos Dr. Sergio González Pagliere y Francisco Ferrari Ceretti. De este último insertamos el texto íntegro conforme al original que nos ha remitido el interesado

EFFECTIVO EN LAS ESCRIBANÍAS

Dr. Sergio González Pagliere

"A raíz de un meduloso artículo de Lo Nación del 31/12/69 sobre los cheques, como pago de las compras en las escribanías, sugerí modificar el artículo 1323 del Código Civil, el 14/2.

"Poco después, un notario expresó: «Si bien el Colegio de Escribanos declaró que podía considerarse como dinero el cheque... no estoy de acuerdo con lo expuesto por el Dr. González Pagliere y con lo resuelto por el Colegio»; y el 12/3 otro colega dijo: «El Colegio resolvió que el cheque certificado podía considerarse como dinero en efectivo», agregando que «en su escribanía se pagan desde larga data con cheques simples las operaciones».

"El cargo era muy grave tanto para mí como para el Colegio, y me propuse esclarecerlo.

"Y bien, después de investigar hasta 1940, se me informa que no se ha encontrado ninguna resolución del Colegio de Escribanos en ese sentido, y que ninguno de notarios ha podido ubicarla.

"No podía ser de otra manera. No existe.

"El Código sólo puede modificarse por una ley, y si el artículo 1323 exige «Pago cierto en dinero» no pueden admitirse cheques, sin otra norma que lo disponga.

"Aún más, suponiendo que se hubiera autorizado, sería una resolución nula, por carecer de potestad legislativa y cuesta admitir cómo ambos profesionales pudieron sostener que esa institución autorizó lo que no estaba dentro de sus atribuciones.

"Por consiguiente, debe modificarse el sistema autorizando los pagos con cheques certificados o con cheques especiales - como se sugirió en alternativa -, a cuyo fin se están realizando los estudios correspondientes".

Del escribano Francisco Ferrari Ceretti

PAGO EN EFFECTIVO O CHEQUES EN LAS ESCRIBANÍAS

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

El 7 del corriente en la sección "Cartas de Lectores" aparece una réplica a la del suscripto del 12/3, que me veo obligado a contestar.

Se afirma en ella que no existe una resolución invocada por mí y que "cuesta creer cómo ambos profesionales (se alude a la de otro colega del 27/2) pudieron sostener que el Colegio de Escribanos autorizó lo que no estaba dentro de sus atribuciones".

Trataré de ilustrar sobre la materia al firmante de esa nota y a la opinión general, ya que de eso se trata.

I. Entre las atribuciones y deberes del Colegio de Escribanos está la de dictar resoluciones de carácter general tendientes a unificar los procedimientos notariales y la de evacuar las consultas que las autoridades, instituciones o los escribanos le formulen (leyes 12990 y 14054, arts. 44 y 45).

II. Igualmente el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires tiene idénticas facultades (ley 6191, art. 90, incs. f] y j]; Reglamento Notarial de 1959, art. 126, inc. 6).

III. Este último Colegio, el 29/4/55 aprobó el dictamen del consejero doctor Tomás Diego Bernard, producido en una consulta que se registra en Revista Notarial, N° 702, pág. 38, que en concreto establece: "El hecho de haberse consignado en la forma de pago que parte del precio se satisface con un cheque bancario a la orden no vulnera el requisito o elemento esencial del contrato de que se trata, de que el precio, sea cierto en dinero (art. 1328, Cód. Civil) que es lo que interesa en el instrumento y a cuyo respecto, a mi juicio, no cabe discusión, pues a todas luces el precio establecido es cierto, concreto, determinado y en dinero moneda nacional, ya que el cheque es orden de pago de dinero moneda nacional por importe también cierto y determinado (arts. 798, 799, 817, 818 Cód. de Com.)".

"Corresponde también tener presente que: El pago queda hecho cuando el acreedor recibe voluntariamente por pago de la deuda alguna cosa que no sea dinero en sustitución de lo que se le debía entregar (Cód. Civil, arts. 779 y 781)".

IV. La Dirección General de Asuntos Legales del Banco Hipotecario Nacional resolvió que: "La venta realizada por el precio de \$ 200.000 moneda nacional pagados en el acto de la escritura en acciones ordinarias e integradas de la sociedad adquirente, configura un contrato de compraventa atento a que en él concurren los tres requisitos típicos que caracterizan el acto, o sean: la cosa, el precio y el consentimiento".

"La venta no está realizada en el sentido de transmitir el bien a cambio de tantas o cuantas acciones sino por el precio de \$ 200.000. - m/n. y el pago de ese precio se verifica en acciones integradas y al portador emitidas por la sociedad adquirente; por lo que el título reúne las calidades exigidas por el art. 35 de la Ley Orgánica".(Boletín de Asuntos

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Legales, t. 1, N° 4, pág. 20 y Revista del Notariado, N° 539, pág. 450).

V. Nuestros tribunales han resuelto que "Es compraventa, no permuta, el contrato por el cual una de las partes enajena una cosa por un precio cierto en dinero, cuyo importe se determina en ese acto y simultáneamente adquiere de la contraparte otra cosa; por un precio menor el que también se determina en dinero, debiendo cobrar solamente la diferencia entre ambos precios" (J. A., 48 - 203; La Ley, 25 - 250). "Las modalidades que puedan afectar el pago del precio no alteran la naturaleza del contrato"(J. A., 43 - 83; 14 - 1200), y "El cheque como título de crédito que sustituye al numerario para el pago de las obligaciones es un instrumento de circulación destinado a evitar el movimiento de dinero" (J. A., 1968 - III - 171).

VI. La resolución del Colegio de Escribanos de esta Capital, adoptada en otra consulta, en el sentido de que: "La escritura que consigna el pago del precio mediante la entrega de un cheque debe ser complementada por otra de recibo, donde surja que el cheque ha sido cobrado, para evitar observaciones de que el precio no ha sido abonado en dinero efectivo" (Revista del Notariado, N° 657, pág. 400) contempla otro aspecto del problema y no destruye nuestra posición.

VII. La Jornada Notarial Bonaerense N° 6 ha puesto en evidencia dos posturas perfectamente definidas sobre este tema; por la aceptación del pago en cheques, están: Orione, Borda (Contratos, I, 85); Segovia (pág. 381); Machado (t. 4, pág. 52); Acuña Anzorena (Salvat, Fuente de las obligaciones, t. I, nota 427); Garo (Compraventas mercantiles, t. 1, pág. 187); Bredadán, Belcaguy, Pondé, Rocha, Solari ; Estados Unidos de América, México, Rusia, Colombia, Costa Rica, Santo Domingo; y por la prohibición: Caracciolo, Falbo, García Coni, Alemania Suiza, España, Chile, Brasil (Revista Notarial, año 1962, VI Jornada Notarial Bonaerense, N° 703, pág. 9; N° 723, pág. 327).

VIII. Es de hacer notar que las opiniones contrarias al uso del cheque han sido publicadas por esos autores en 1962, es decir, con anterioridad a la sanción de la ley 16613, dictada precisamente para proteger al cheque certificado de los peligros enunciados por esos autores, con lo que se destruyen los fundamentos esgrimidos.

IX. De lo expuesto se desprende que: a) Los Colegios de Escribanos tienen atribuciones para dictar normas sobre procedimientos notariales; b) La existencia de la consulta en la que se adoptó la resolución invocada por el suscripto; c) La adopción de la misma por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires en uso de atribuciones expresamente conferidas por la ley; d) La doctrina y la jurisprudencia admiten que en la compraventa de inmuebles el precio puede ser pagado con un cheque certificado y más aún "simple" si el vendedor lo

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

recibe voluntariamente.

El pago del precio en la forma predicha no modifica la naturaleza del contrato ni causa la nulidad de la escritura de compraventa (Código Civil, art. 1004).

Ello avala las bondades del sistema adoptado por el suscripto siguiendo las directivas de Alberdi: "Para vivir como el inglés y el francés, vida civilizada y confortable y lujosa, es preciso trabajar, producir como el inglés y el francés" (Juan Bautista Alberdi, Estudios económicos, ed. 1956, pág. 435).

X. En Estados Unidos y en Inglaterra se paga con cheque hasta la nafta que se expende en los surtidores.

Aprendamos entonces a no crear problemas que sólo sirven para mortificar a los contratantes y para dar oportunidades a los delincuentes. Es conveniente que el Colegio de Escribanos de la Capital, que está abocado al estudio de este problema, propicie normas de aplicación en la práctica sin incursionar en la línea peligrosa de la modificación del Código Civil (art. 1323).