

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

IV REUNIÓN JURÍDICO NOTARIAL DE SANTA FE

Durante los días 22, 23 y 24 de julio, tuvo lugar en la ciudad de Santa Fe la reunión del epígrafe, con la participación de delegaciones de escribanos de la Capital Federal y diversas provincias, en la que fueron analizados los

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

distintos puntos del temario y se arribó a las conclusiones de que informan los siguientes

DESPACHOS APROBADOS

COMISIÓN 1ª(*) (717)

Tema I. Derecho civil. Venta de bienes embargados. Obligación que asume el comprador: 1º) Extensión de ésta. 2º) Sustitución de lo embargado por el importe efectivo. 3º) Levantamiento del embargo.

LA IV REUNIÓN JURÍDICO NOTARIAL DE SANTA FE,

DECLARA

Que ratifica lo resuelto en la IX Jornada Notarial de San Luis de 12 a 15/10/1962 y en la Segunda Reunión de Directores de Registros de la Propiedad, de Tucumán de 1965, en cuanto establecieron que:

1º) La venta de bienes embargados es lícita.

2º) Ella puede realizarse: a) Compulsivamente por el juez (art. 1324 Cód. Civil), b) voluntariamente por el propietario (art. 1174 Cód. Civil).

3º) En el supuesto a) del punto 2º), el bien se transmite libre de la traba porque el embargo se traslada al precio.

4º) En el supuesto b) del punto 2º), si la venta se realiza con el consentimiento del embargante, sucede lo mismo.

5º) En el mismo supuesto b) del punto 2º) en que el bien se transfiere embargado puede ocurrir: a) que el enajenante lo transmita libre, con o sin buena fe del adquirente. En este caso el bien seguirá embargado y el tercer adquirente no podrá oponer su buena fe al embargante (art. 3270 Cód. Civil).

En este caso el transmitente incurre en el delito del art. 1179 Cód. Civil, 172 y 173 Cód. de Procedimiento y debe responder al adquirente de los daños y perjuicios.

b) Si el bien ha sido embargado con anterioridad a la fecha de la enajenación el adquirente debe responder al embargo y soportar los resultados del juicio.

El conocimiento del embargo por el adquirente surge del principio de la publicidad registral, mediante el pertinente certificado.

La responsabilidad del subadquirente (3º registral) es semejante, respecto al embargante, a la del 3º adquirente de un bien hipotecado (art. 3162 y siguientes Cód. Civil) de acuerdo al art. 3266, las obligaciones pasan a los sucesores tanto universales como particulares.

c) Si el embargo se traba con posterioridad puede perjudicar al 3º adquirente o hipotecante de acuerdo al principio de prioridad, si éstos dejan vencer el plazo de la ley registral.

6º) El registrador en ningún caso puede dejar de efectuar la inscripción del título en virtud del art. 1174 Cód. Civil.

7º) Aunque no es obligación legal, el escribano que autoriza el acto sobre un

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

bien embargado, debe notificar al embargante, para que conozca la realidad jurídica.

Igual obligación debe regir para el Registro de la Propiedad en el caso del inciso b) del punto 5º).

EN CUANTO A LA RESPONSABILIDAD EN QUE INCURREN LAS PARTES,

DECLARA

El vendedor, está sujeto a responder de los daños y perjuicios que el contrato ocasione a terceros (Cód. Civil art. 1174) y en caso de obrar de mala fe puede incurrir en el delito de estelionato (art. 1179 Cód. Civil) y de defraudación (arts. 172 y 173 Cód. de Procedimientos).

El comprador, si actúa de buena fe, no tiene más responsabilidad que resarcir el perjuicio con la cosa adquirida porque el dominio es un derecho real (art. 2503, inc. 1º) que no crea relaciones personales (nota al título "de los derechos reales").

El caso es similar al del adquirente de un bien hipotecado y el límite, en este caso, está dado por la cosa o el precio que la sustituye.

Si actúa de mala fe, incurrirá en las responsabilidades determinadas por los artículos 906 907, 1044, 1051 y 1109 del Cód. Civil y aquí juegan los principios de la culpa y de la negligencia.

Si ambos actúan con malicia la responsabilidad es la misma que la del caso en que el comprador actúa con mala fe.

En este caso, además, la venta será nula.

Si el comprador toma a su cargo la deuda que originó la medida precautoria, contrae una obligación personal con todos sus bienes.

EN CUANTO A LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD

En ningún caso pueden oponerse a la inscripción de bienes embargados. En ese sentido la ley registral de Santa Fe N° 6435, en su art. 20, como toda otra disposición similar de otras jurisdicciones locales, atenta con las disposiciones de la ley de fondo (Cód. Civil art. 1174) y ley nacional registral N° 17801 arts. 4º Y 41.

En el caso de que los adquirentes se hagan cargo de la medida precautoria, deben anotarla a nombre de éstos.

A pesar de lo dispuesto por el art. 586 de la ley 17454, para evitar informaciones erróneas es conveniente que se manden levantar las trabas existentes.

EN CUANTO A LOS ESCRIBANOS

Deben hacer conocer a los contratantes las medidas precautorias de las que tengan noticia (publicidad registral), para que éstos conozcan las responsabilidades en que pueden incurrir, basados en la seguridad que

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

deben brindar a todos los documentos que emanan de ellos.

COMISIÓN 2ª(*) (718)

Tema II. Legalizaciones. A. ¿Deben o no examinarse los documentos a legalizar? B. Situación que se presenta. C. Responsabilidad del legalizador sobre el texto.

DESPACHO APROBADO POR LA MAYORÍA

LA IV REUNIÓN JURÍDICO NOTARIAL DE SANTA FE

DECLARA

1º Que legalización es el acto administrativo emanado de la autoridad competente por el que se califica o inviste de credibilidad extrajurisdiccional a la certificación documental del notario, su firma y sello.

2º Que en materia de legalizaciones el análisis debe remitirse a los aspectos extrínsecos e intrínsecos de la certificación documental del notario.

3º Que la responsabilidad del legalizador queda encuadrada dentro de lo dispuesto en el artículo 1112 del Código Civil.

DESPACHO APROBADO POR LA MINORÍA

VISTO: Las recomendaciones de los congresos internacionales de Roma y Montreal y aspirando a que la legalización notarial sea la única instancia que confiera la plena eficacia extraterritorial del documento para simplificar el trámite, facilitar el tráfico jurídico internacional y reducir demoras y costo.

LA IV REUNIÓN JURÍDICO NOTARIAL

DECLARA

La legalización es el acto emanado del órgano jerárquico competente que emite un juicio de valor respecto de la autenticidad de la firma y sello del notario, que el mismo actuó en ejercicio de sus funciones y que el documento carece de vicios esenciales y manifiestos.

COMISIÓN 3ª(*) (719)

Tema III. Hipoteca constituida por el condómino sobre la parte indivisa: A. Efectos y consecuencias con respecto a la parte deudora. B. Ídem con respecto a la parte acreedora. C. Lo aconsejable desde el punto de vista notarial.

LA COMISIÓN III DE LA IV REUNIÓN
JURÍDICO NOTARIAL DE SANTA FE ELEVA AL PLENARIO EL
SIGUIENTE

DESPACHO

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

A y B: Efectos y consecuencias con respecto a la parte deudora y la acreedora.

I. Es un instituto en cuya virtud ese derecho real de garantía adquiere plena existencia desde su constitución.

II. Se extingue con efecto retroactivo al momento de su constitución, si el inmueble, como consecuencia de la eventual partición no es adjudicado total o parcialmente al condómino constituyente.

III. La partición extrajudicial no notificada al acreedor hipotecario es válida. Con referencia a los efectos de la misma respecto al acreedor hipotecario se sustentaron dos posiciones

A. MAYORÍA: Surte plenos efectos entre otras razones, en virtud de no existir disposición legal que obligue a realizar tal notificación.

B. MINORÍA: Es inoponible, por interpretación analógica de lo dispuesto por el artículo 3474 del Código Civil. (Norma aplicable a la especie dado lo estatuido por el artículo 2698 del mismo código).

IV. Es procedente la acción hipotecaria.

En lo atinente a la posibilidad de ejecutar la respectiva sentencia, se sostuvieron dos posturas:

a) MAYORÍA: No es posible ejecutarla hasta tanto se efectúe la partición en razón de lo prescripto por los artículos 2678, 2695 y 3123 del Código Civil.

b) MINORÍA: Procede la ejecución de la sentencia aun en el estado de indivisión conforme con lo preceptuado por los artículos 2677 y 3504 del Código Civil.

C: Lo aconsejable desde el punto de vista notarial.

I. Aun cuando no existe impedimento legal para que el escribano autorice escrituras por las que se constituyan hipotecas sobre partes indivisas, como profesional de derecho y asesor de las partes deberá advertirlas de los riesgos que la misma puede acarrear.

II. Soluciones aconsejables.

A) Específicas: Que todos los condóminos propietarios del inmueble gravado convengan la partición adjudicando al constituyente de la hipoteca sobre su parte indivisa, la totalidad o una parte del mismo proporcionada a su cuota parte en el condominio. Esto puede complementarse con el otorgamiento por ellos a favor del acreedor o de la persona o personas que éste indique de un poder irrevocable a los efectos de llevar a cabo la referida partición, en el supuesto de que la obligación se haga exigible y los condóminos no la realicen.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

B) No específicas: Entre otras garantías, que los condóminos del hipotecante se constituyan en codeudores de éste.

III. En razón de la oscuridad de las normas que regulan el instituto y la actual interpretación de ellas realizada por la jurisprudencia, es anhelo de esta Reunión Jurídico Notarial que sean modificadas a fin de aclararlas.