

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

su existencia, deben proceder a la liquidación, bajo la misma firma, con el aditamento «en liquidación» a no ser que por consentimiento unánime de los socios, o a pluralidad de votos, en caso de discordia, se encargue la liquidación a alguno de los otros socios, o a personas de fuera de la sociedad".

Los artículos 101 y 102 de la ley 19550, de sociedades, establecen:

"Artículo 101. La sociedad en liquidación conserva su personalidad a ese efecto, y se rige por las normas correspondientes a su tipo en cuanto sean compatibles".

"Artículo 102 La liquidación de la sociedad está a cargo del órgano de administración; salvo casos especiales o estipulación en contrario. En su defecto, el liquidador o liquidadores serán nombrados por mayoría de votos dentro de los treinta días de haber entrado la sociedad en estado de liquidación. No designados los liquidadores o si éstos no desempeñaren el cargo, cualquier socio puede solicitar al juez el nombramiento omitido o nueva elección. El nombramiento del liquidador debe inscribirse en el Registro Público de Comercio. Los liquidadores pueden ser removidos por las mismas mayorías requeridas para designarlos. Cualquier socio, o el síndico en su caso, puede demandar la remoción judicial por justa causa".

No vale la pena comentarlos porque hay toda una serie de expresiones que no pueden conjugarse jamás con el régimen de bienes del matrimonio, ya que son totalmente incompatibles con su dispositivo. Pienso que debemos seguir insistiendo en que esto debemos resolverlo a través del juego armónico no sólo de las normas de liquidación del régimen de bienes, sino siempre teniendo en cuenta la calidad de cónyuge. Pero debemos reiterar que las palabras "comunidad" y "sociedad conyugal" no nos dejan ver con claridad todos los fenómenos cambiantes que se han ido produciendo.

En fin, y en cuanto al régimen de división de deudas y de responsabilidad, él se mantiene para que los acreedores del cónyuge no propietario no se vean favorecidos con una garantía que no tenían en el momento de celebrar el crédito.

Cabe reflexionar que las instituciones debemos determinarlas, definir las, considerarlas, clasificarlas por los matices fundamentales que tienen, no por lo que ocurría antes cuando realmente el cambio se ha producido, porque de esa forma, de continuar en esa postura, jamás vamos a llegar a encontrar la naturaleza clara que los derechos deben tener.

ESCRITURAS JUDICIALES(*) (615)

JOSÉ MARÍA FERNÁNDEZ FERRARI(**) (616)

ESC. FERNANDEZ FERRARI. - Agradezco la presentación hecha por la escribana Mabel Vigo así como la asistencia de los escribanos a este acto. El tema que se me ha encomendado, como lo señaló la escribana Vigo; es el de las escrituras judiciales, pero dentro de este género de escrituras voy a referirme a la que debe realizarse con motivo de una transmisión de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

dominio operada como consecuencia de una subasta pública.

Comenzaremos con las definiciones que la doctrina notarial ha dado sobre escrituras judiciales. Cuando hablamos de doctrina notarial no podemos dejar de mencionar a Carlos Pelosi, quien ha dicho lo siguiente:

"La calificación de escrituras judiciales se hace en función de su contenido y no precisamente de su forma ni de las partes o personas que las otorgan. Se consideran judiciales las escrituras que tienen por objeto instrumentar contratos o actos jurídicos de origen judicial que emanan de actuaciones tramitadas ante los Tribunales, o caso común que exteriorizan un contrato perfeccionado en expedientes judiciales"

Al comienzo de esta definición Pelosi nos dice que no hay que considerar a las partes que firman la escritura. Esta definición la ha hecho a raíz de un expediente tramitado en la justicia de la provincia de Buenos Aires, donde un juez manifiesta, en un fallo, que una escritura es judicial cuando el juez la otorga, cuando la firma el juez.

Nos decía Pelosi que, según este criterio, si la escritura está firmada por un funcionario bancario o por un funcionario administrativo, la escritura debería llamarse escritura bancaria o escritura administrativa.

Nada tiene que ver la persona que lo firma sino el contenido del acto que se instrumenta. Si en una escritura estamos instrumentando un acto formado en un expediente judicial, la escritura será judicial, no importa que el juez la otorgue o no.

Otro distinguido escribano, el señor León Hirsch, dice que se dan los supuestos para calificar a una escritura como judicial cuando el poder jurisdiccional actúa a través de todo el negocio jurídico. Advertimos en esta definición que el órgano jurisdiccional debe haber actuado en el negocio jurídico formal.

Otras definiciones nos dicen que la escritura judicial es aquella en la cual el órgano jurisdiccional ha tomado intervención, ya sea autorizándola a pedido de parte u ordenándola aun contra la voluntad de las partes. Aquí el sentido de autorizar no es el de suscribir la escritura, sino que, cuando las partes están de acuerdo en formar un acto jurídico que se produce dentro del expediente judicial, el juez autoriza esa escritura. Contra la voluntad de las partes se da, por ejemplo, en el caso de la ejecución.

Dentro de género de las escrituras públicas podemos citar a los inventarios judiciales y a la protocolización de testamentos que, como vamos a ver, siempre es un acto jurídico que se forma en el expediente judicial. Pero como anticipáramos, vamos a referirnos a la venta de inmuebles.

En la venta de inmuebles, el órgano jurisdiccional actúa en este proceso, el cual puede ser ejecutivo, voluntario o juicio por escrituración.

En el proceso ejecutivo la venta del inmueble se va a realizar a través de una subasta. En el proceso voluntario la transferencia de dominio se lleva a cabo por medio de un remate.

Para algunos autores, la transferencia de dominio, ya sea en el proceso ejecutivo como en el proceso voluntario, ya fuere en la subasta o en el remate, se produce en el expediente, mientras que en el juicio por escrituración se va a producir en el acto de la escrituración.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Veamos ahora cuáles son los elementos dados para la adquisición del derecho real de dominio. Ellos son: título, modo y forma, debiendo agregar, a los efectos de la oponibilidad a terceros, la registración.

Comencemos analizando el modo. Nuestro derecho civil se enrola en uno de los sistemas que se encuentran en el derecho comparado por el cual hace de la tradición el único modo de adquirir el dominio por acto entre vivos. Efectivamente, el artículo 3265 del Código Civil nos dice que "los derechos que una persona transmite por contrato a otra persona, sólo pasan al adquirente de esos derechos por la tradición, con excepción de lo que se dispone respecto a las sucesiones". Por esto decimos que por acto entre vivos el único modo de transmitir los derechos es por medio de la tradición.

Dijimos que nuestro derecho civil se enrola en uno de los sistemas del derecho comparado, y vamos a analizar brevemente la historia de estos modos de transmitir el dominio.

En el derecho romano no bastaba el acuerdo de voluntad: se exigía, además, el empleo de los modos establecidos por las leyes. Estos modos eran la *mancipatio*, la *in iure cessio* y la *traditio*.

La *mancipatio* consistía en un proceso que se operaba a través de un funcionario público, que era el *libripens*, y cinco testigos, y estaba destinado a ser recordado para el futuro.

La *in iure cessio* era un sistema de un juicio simulado. En términos procesales modernos podríamos decir que es un juicio de reivindicación en el cual el actor es el adquirente y el demandado, el transmitente. El demandado accedía a la petición del actor, y de esa forma se transmitía el dominio.

La *traditio* - la tradición - es la entrega real y efectiva del objeto de la contratación. Esta entrega real podría sufrir ciertas excepciones. Tenemos así la *traditio symbolica*, o tradición simbólica, que se produce con la entrega de las llaves, lo que también *recepta* nuestro Código Civil. Cuando se entrega la llave de una casa se está haciendo tradición del contenido de ella. A veces se confunden las cosas, por ejemplo, no sucede a menudo pensar a los escribanos que en el acto de la entrega de la llave de un departamento estamos haciendo la tradición.

La *traditio longa manu* se operaba en el derecho romano cuando se vendía un fundo y desde la colina o desde el punto más alto de ese fundo se señalaban los límites de éste, y de esta forma se realizaba la tradición.

La *traditio brevi manu* y el *constitutio posesorio* son dos instituciones que nosotros conocemos porque nuestro Código también las *recepta*. Es el caso del propietario que vende el inmueble y lo sigue ocupando por otro título sea por comodato o por locación, o el caso al revés, el del inquilino que compra el inmueble y en lugar de tener o poseer él la cosa a nombre de un tercero pasa a poseerla a nombre propio.

En el sistema del derecho francés la propiedad se transmitía por el solo efecto de las convenciones. Se asignaba gran importancia al acuerdo de voluntades, el cual se plasmaba en el contrato, y por esa misma cláusula el vendedor decía desprenderse de los derechos de propiedad y dominio, los

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

que pasaban al adquirente sin necesidad de la tradición, de la entrega de la cosa; es decir, que se daba por cumplida la tradición en la cláusula inserta en el contrato.

Tenemos que analizar estos antecedentes porque muchas veces leemos en el texto de las escrituras que el vendedor desiste de los derechos, los que pasan al adquirente. Pero no confundamos estos términos con la tradición.

El tercer sistema es el germánico, y se partía del concepto de que la propiedad pertenecía a la comunidad, la cual debía estar presente en todas las transmisiones de dominio posteriores. Lo que la comunidad presenciaba en un primer momento cuando se hacía la entrega fue sustituido, a raíz de la existencia de poblaciones numerosas en las ciudades, por el sistema registral, o sea, inscribiendo ese contrato. No hacía falta ni comprobar la tradición ni tampoco quedaba supeditado el contrato, el acuerdo de voluntades, con respecto a la nulidad que podía existir en ese acuerdo, a los derechos reales de dominio, que se adquirían por la registración. En otras palabras, la registración era constitutiva de ese derecho real.

Dijimos que nuestro sistema estaba dentro de uno de esos tres, y es justamente el del derecho romano. Quiere decir que para nuestro Código la tradición debe ser real y efectiva.

El artículo 577 del Código Civil nos dice que "antes de la tradición de la cosa, el acreedor no adquiere sobre ella ningún derecho real".

El artículo 2524 del Código nos dice también que "el dominio se adquiere: ...inciso 4º por la tradición". El 2378 establece que "la tradición se juzgará hecha cuando se hiciere según algunas de las formas autorizadas por este Código. La sola declaración del tradente de darse por desposeído, o de dar al adquirente la posesión de la cosa no sufre las formas legales". Este artículo se aparta del sistema francés al disponer que la sola declaración no sufre las formas legales.

Las formas legales son los actos materiales y los actos posesorios, que están dados por los artículos 2379 y 2380, respectivamente.

La tradición es un acto jurídico bilateral. El artículo 2377 expresa que "habrá tradición cuando una de las partes entregare voluntariamente una cosa, y la otra voluntariamente la recibiese".

El hecho de que sea un acto jurídico bilateral no significa que sea un contrato. Justamente, es el cumplimiento de un contrato. Existiendo la convención, o sea, el acuerdo de voluntades, esa convención debe cumplirse por otro acto jurídico bilateral, que es la tradición, la entrega voluntaria de la cosa y la recepción voluntaria de esa misma cosa.

Todo esto que vamos analizando es una especie de recapitulación de cosas ya conocidas, pero que nos van llevando a establecer con más claridad el problema de la escritura judicial, es decir, de la transmisión del dominio en la escritura judicial.

Hay ciertos requisitos para que la tradición haga adquirir el dominio. Estos requisitos son: capacidad (arts. 2392 y 2601), titularidad (art. 2603) y título suficiente (art. 2602).

Con respecto a la capacidad, el artículo 2392 se refiere a la capacidad para

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

aceptar una tradición, una entrega de la cosa y el 2601, a la capacidad para contratar. Por eso hay una diferencia doctrinaria entre los autores Lafaille y Salvat.

Para Lafaille, cuando hablamos de tradición, debemos referirnos al artículo 2392, en tanto que para Salvat la capacidad está regida por el artículo 2601. Vamos a verlo en un ejemplo práctico.

Si A vende una casa a B, la capacidad va a estar dada para efectuar la compraventa en el artículo 2601. Para Salvat nos tiene que dar esa capacidad. Pero si luego en la entrega material, cuando se hace la tradición, el comprador B no concurre sino que manda a un hijo suyo de 14 años de edad, para Lafaille, en virtud del artículo 2392, el contrato sería válido porque la compraventa se celebró entre dos personas capaces, y la tradición, si bien no la toma directamente el adquirente, lo hizo en su lugar una persona que por el artículo 2392 está capacitada para recibirla. Para Salvat, en cambio, esa venta no sería válida porque el artículo 2601 habla de la capacidad del contrato para poder tomar la posesión.

Respecto a la titularidad, el artículo 2603 se refiere al principio de que nadie puede transmitir un derecho más amplio ni mejor del que tenía o poseía.

En cuanto al título suficiente, el artículo 2602 está referido a la justa causa possessionis, o sea, que debe haber un acuerdo de partes previo a la entrega de la tradición que sea causa de esa entrega, de esa tradición.

Si bien el artículo 2524 nos da los modos, que es la tradición, no existe en nuestro ordenamiento jurídico ningún artículo que nos diga cuáles son los títulos. Por eso, aunque están legislados, no hay ninguna norma que nos diga cuáles van a ser los títulos, así como el artículo 2524 nos dice cuáles van a ser los modos.

¿Cuáles pueden ser esos títulos? Compraventa, donación, permuta, aporte de inmuebles en la formación de sociedades, dación en pago. Ahora vamos a analizar la compraventa.

La compraventa - estamos en el título - puede ser privada o judicial. Respecto a la privada, no hay problema, está en el Código y no la vamos a tratar, pero sí vamos a ir a la compraventa judicial.

Dice el artículo 1324: "Nadie puede ser obligado a vender sino cuando se encuentre sometido a una necesidad jurídica de hacerlo, la cual tiene lugar en los cargos siguientes. . . Inciso 4º) cuando los bienes del propietario de la cosa hubieren de ser rematados en virtud de ejecución judicial". Y el inciso 3º del mismo artículo establece que "cuando la cosa fuese indivisible y perteneciese a varios individuos, y alguno de ellos exigiese la licitación o remate". Ahí estamos en las ventas judiciales.

El Código también habla de ventas en remate y subasta. Los artículos 3393, 136 y 441 están referidos a estos temas: menores, incapaces.

Vamos a ver la venta forzosa que establece el artículo 1324, que se produce a través de una subasta o remate judicial.

La palabra "subasta" proviene de los términos "sub," y "asta", o sea, bajo el asta. En el derecho romano las ventas de derecho público se producían bajo un asta o una lanza que se colocaba frente a los objetos que se estaban vendiendo, como un signo o señal de que esas ventas estaban amparadas

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

por la fuerza de la autoridad. Bielsa también nos habla del origen de este vocablo y se refiere al hecho de que los soldados, cuando regresaban de sus conquistas, vendían los bienes que habían arrebatado a sus enemigos, bajo una lanza que colocaban delante de los objetos, y se vendían, en una especie de lo que hoy podría ser el remate, al mejor postor. Esos dos tipos de ventas hechas bajo ese formulismo de colocar una lanza como señal de autoridad no exigían entonces ningún otro formulismo, ni la tradición, sino que todos esos requisitos estaban cumplidos porque se vendían bajo la fuerza de la autoridad.

El derecho español también nos habla de la subasta, que era la señal que se colocaba frente a los objetos que debían ser vendidos en un acto público y en el cual el adquirente iba a ser el último que ofreciese las mejores condiciones. Pero la ley española exigía la intervención de un juez, de un pregonero y de un escribano. El juez verificaba, ordenaba y daba autoridad a ese acto público; el pregonero era aquel que señalaba las condiciones en que se encontraban las cosas, cuáles eran las bases y las ofertas ya recibidas con anterioridad, y el escribano, el que apuntaba, como decían las leyes españolas, todo lo acontecido durante ese acto y al final del cual daba al último postor una copia de esa acta, la cual servía de título, es decir, no se exigía ningún otro requisito porque la escritura era justamente la que realizaba el escribano en el acto de remate.

Entre nuestros tratadistas existen tres criterios diferentes para analizar si existe actualmente entre nosotros la subasta o es realmente una reminiscencia de legislaciones pasadas.

Para Colmo y Cabral Texo no existe en nuestro derecho actual la subasta como se la entendía cuando Vélez Sársfield redactó el Código Civil. En ese momento estaban en vigencia las leyes españolas, y ya dijimos que ellas preveían que en la subasta estuvieran presentes el juez, el pregonero y el escribano que levantaba el acta, documento que servía de escritura única para transmitir el dominio.

Para estos dos autores, como en los remates, en las subastas actuales no están presentes el juez ni el escribano, no se puede hablar de subastas. Ya veremos cómo las otras posturas refutan esta teoría y nos dicen por qué en ese acto no están el juez ni el escribano.

Los procesalistas hacen una diferencia. En la ejecución forzada, hablan de subasta; cuando es por voluntad de las partes, hablan de remate, aun judicial. Esto es importante porque aquí existe gran discrepancia, o sea, se habla de subasta solamente en el caso de ejecución forzada. Por ejemplo, en la división de condominio, cuando hay acuerdo de las partes en vender a través de un remate, no habría subasta sino remate, aun judicial.

Podetti, dentro de los procesalistas, es el que hace esta diferenciación.

Volviendo a la doctrina notarial, volviendo a citar a Pelosi, en un trabajo publicado en la Revista nos dice que subasta y remate son la misma cosa. Toda formulación se basa en jurisprudencia, doctrina, análisis de los artículos del Código y análisis de las otras teorías. Por eso decía que si bien el juez no está presente en el acto de remate, como sostenían Colmo y Cabral Texo, sí lo está el martillero, que es el representante del juzgado en

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

ese acto, y agregaba que la función del martillero en un remate en el que se hace presente por una convención de las partes es distinta de la función de ese martillero en el momento de una subasta judicial, porque en ese acto es el representante del juez. El juez delega sus funciones en un martillero para poder receptor las ofertas que se produzcan en ese acto.

La mayor parte de la doctrina notarialista está de acuerdo con Pelosi en que subasta y remate son la misma cosa. Por tanto, cuando debamos realizar cualquier escritura, producida la venta en un expediente judicial, podemos hacerla sobre la base del artículo 585 del Código de Procedimientos, que es el que establece la escritura de protocolización siguiendo esa teoría.

Siguiendo la teoría de los procesalistas, que diferencian la subasta del remate judicial, ya no podríamos hacer la escritura del artículo 585, sino solamente en el caso de subasta.

Dijimos que en la subasta judicial el título era la compraventa, y el modo, la tradición.

En cuanto a la forma, veamos el artículo 1184. En la compraventa judicial debemos analizar la voluntad de las partes y también, como en toda materia de derecho, las teorías.

Para una teoría, la voluntad del transmitente es la voluntad del ejecutado, que está suplantado por el órgano jurisdiccional.

Para otra teoría, es la voluntad del acreedor, porque éste cuando realizó el convenio, vamos a decir que hipoteca, ya está previendo que en el caso de incumplimiento su voluntad es la que va a hacer vender ese inmueble.

Para una tercera teoría, es la voluntad del juez como órgano jurisdiccional, la voluntad del Estado, que tiene, a través de los artículos del Código, que hacer cumplir las obligaciones aun contra la voluntad del ejecutado.

Dijimos que el modo es la tradición. También la tradición debe cumplirse en las ventas judiciales, es decir, la entrega real y efectiva de la cosa. El juez es el que debe entregar esa posesión, y lo hace por medio de un acta que se levanta en el lugar de ubicación del inmueble; acta que levanta el oficial de justicia, en la que deja constancia que se entrega la posesión real y material de ese inmueble a un tercero.

Nuestra legislación no habla de la forma de manifestación unilateral. Ya habíamos dicho antes que la entrega, la tradición, es un acto jurídico bilateral, es decir, que el que recibe y el que da prestan su conformidad, su asentimiento. Por lo tanto no hay una manifestación unilateral, no puede el adquirente manifestar que ya se encuentra en posesión de la cosa. De cualquier manera, tiene que pedir judicialmente la entrega de esa cosa, de esa posesión.

Veamos los requisitos que se necesitan para la perfección del acto de compraventa. Aquí entramos a analizar el Código de Procedimientos. El artículo 588 establece que para que quede perfeccionado un contrato de compraventa tiene que haberse pagado el precio y efectuado la tradición. El precio puede ser pagado en forma total o parcial; y para la forma tenemos que analizar el artículo 1184 del Código Civil.

La transmisión del dominio se opera por escritura pública, pero el artículo 1184 nos da la excepción: cuando la venta se produce en una subasta. El

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

artículo 585 del Código de Procedimientos nos dice que la escritura de protocolización de las actuaciones será extendida por el escribano sin que sea necesaria la comparecencia del ejecutado. Esto nos dice que debe ser efectuada con la comparecencia del adquirente.

En cuanto a si debe ser otorgada o no por el juez, tenemos que remitirnos a lo que hemos visto sobre si las escrituras en subasta o las escrituras en remate son asimilables, porque aquí juega la voluntad de las partes.

En un remate en una división de condominio, la voluntad del vendedor exige, por ejemplo, que los herederos se pongan de acuerdo en vender por el sistema de remate. La voluntad del comprador va a ser dada en el acto del remate, cuando él hace la oferta, que será la última en tomarse en cuenta.

Pero en el acto se celebra un boleto - que es el boleto de compraventa - , que luego debe elevarse a escritura pública porque la ley exige que la voluntad del vendedor y la del comprador deben transmitirse por escritura pública.

Otra teoría que dice que aun en procesos voluntarios la venta en ese remate es judicial, asimilando los términos subasta y remate, estaría dentro de lo previsto en el artículo 1184, que dice que no hace falta la escritura pública cuando se vende en subasta. En muchos artículos del Código Civil los términos subasta y remate se injertan entre ellos.

Respecto de la voluntad de la parte vendedora, en aquellos supuestos en que no quisiera o no pudiera firmar, su voluntad será suplantada por el juez. El juez va a actuar en ejercicio de la voluntad del ejecutado. El adquirente siempre debe comparecer en la escritura.

Vayamos ahora al artículo 585 del Código de Procedimientos y al procedimiento notarial.

En el procedimiento notarial tenemos diligencias previas. Una de ellas es la aceptación del cargo. El adquirente tiene derecho a exigir, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 585, que se haga esa escritura pública de recopilación de antecedentes. Así, propone al escribano, que es admitido por el juez en el expediente, que generalmente dispone de un auto que dice que previa aceptación del cargo deberá cumplir con el cometido.

Para algunos autores no serían necesarias ni la propuesta, ni la designación, ni tener por designado a ese escribano por parte del juez. Porque si es facultad del adquirente y no es necesaria la escritura pública, tampoco sería necesario que el juez lo tenga por nombrado. Sin embargo, por una disposición técnico - registral, que luego veremos, debe decir cuál es el escribano autorizado o tenido por nombrado por el juez para otorgar esa escritura de protocolización.

Respecto de la aceptación del cargo, debemos tener en cuenta la competencia jurisdiccional del escribano. Si el expediente judicial tramita en una jurisdicción, no podrá aceptar el cargo un escribano de otra jurisdicción.

Las diligencias previas que debe realizar el notario para la escritura del artículo 585 son: estudio del expediente, estudio de títulos, disponibilidad de fondos y problemas vitales.

En el estudio del expediente tenemos que ver la calificación, los vicios y el cumplimiento de las formalidades. En el estudio de títulos, la agregación del

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

título al expediente. Según el artículo 572 del Código de Procedimientos, el título del inmueble que se subasta debe estar agregado al expediente. Si no estuviera agregado al expediente, el comprador puede pedir la indisponibilidad de los fondos y aparte la prórroga del plazo para pagar. . . Esto se relaciona con un problema, el de la evicción. Conforme a lo dispuesto en el artículo 2122, el ejecutado no responde por evicción. A raíz de ello, los escribanos nos preguntamos si debemos efectivamente realizar o no el estudio de títulos. Todos coincidimos, y también la jurisprudencia dijo, que nadie puede ser obligado a comprar algo por bueno lo que no lo es. El problema está en saber si en la subasta judicial, o sea, esa compra en ese remate puede o no subsanar todos los vicios de que podría adolecer el inmueble.

Ahora vamos a hablar de disponibilidad de fondos.

El adquirente en la subasta puede pedir la indisponibilidad de los fondos hasta tanto le sea otorgada la escritura prevista en el artículo 585 o bien la inscripción en el Registro de la Propiedad de las constancias en el expediente en el cual se le tendrá por adquirente y por titular del dominio, es decir, los dos supuestos. El previsto por el artículo 1184, que dice que no hace falta la escritura pública, en cuyo caso el juez deberá autorizar la inscripción en el Registro de la Propiedad de las constancias del expediente, porque la compraventa ha quedado perfeccionada en el expediente judicial por el auto de aprobación del remate con el pago del precio y con la tradición.

El abogado del adquirente será el encargado de confeccionar las minutas para enviar al Registro de la Propiedad e inscribir en éste la transmisión del dominio. Pero esta indisponibilidad de fondos que puede pedir el adquirente está dada hasta el momento en que inscriba las constancias del expediente o se inscriba la escritura prevista en el artículo 585. Según la jurisprudencia, el lapso está supeditado a la diligencia que ponga el adquirente en cumplimentar esa registración. Quiere decir que si pasa el tiempo sin que el adquirente haya promovido esa inscripción, el juez puede ordenar la disponibilidad de esos fondos.

Esa indisponibilidad no surte efectos con respecto al escribanos que puede pedir los fondos necesarios para hacer frente a las deudas que tenga el inmueble, deudas que pueden surgir antes o después de la subasta. Por ejemplo, las deudas impositivas municipales o de Obras Sanitarias, el impuesto a las ganancias eventuales y el impuesto de sellos.

El adquirente en la subasta adquiere el inmueble libre de deudas; si existieran deudas impositivas, éstas deben cubrirse con el producido de la venta.

Respecto al impuesto de sellos, lo que se ha abonado por el boleto celebrado entre el martillero, delegado del juez, y el adquirente, es un pago a cuenta del impuesto de sellos a la transmisión del dominio y debe abonarse en el acto de la escritura, porque la ley de sellos nos dice que en ese acto los escribanos deben prever el pago del impuesto. Quiere decir que el hecho imponible se produciría en el acto de la escritura.

Aquí hay una diferencia con respecto a sellos y a ganancias eventuales.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Para ganancias eventuales el hecho imponible se produce con el acto de aprobación del remate; siempre pasa un tiempo entre el auto de aprobación del remate y el otorgamiento de la escritura, y los escribanos tenemos el problema de que en ese momento, cuando hacemos la escritura de protocolización, tenemos que cumplimentar las disposiciones impositivas con respecto a ganancias eventuales, para lo cual tenemos que sacar un cálculo tomando ese costo, actualizándolo hasta el momento del auto de aprobación del remate. Ahí es donde se produjo el hecho imponible.

Si debe tributar el impuesto desde el auto de aprobación del remate hasta el momento en que hagamos la escritura, corresponderá indexar el impuesto y pagar los recargos que correspondan.

Como estas disposiciones fiscales son bastante complicadas para los que no somos contadores, mi experiencia me indica la conveniencia de pedir que se dé vista del expediente al Agente Fiscal o a Impositiva a efectos de que determine si corresponde el pago o no del impuesto a las ganancias. Impositiva, por supuesto, va a contestar diciendo que ustedes tienen en el expediente todos los elementos para hacer la liquidación. Por lo tanto, tenemos que analizar el impuesto a las ganancias eventuales hasta el auto de remate y ahí sí podemos pedir ayuda a la D.G.I. para que nos diga cuáles son esos recargos, intereses o multas si correspondieran. Para el impuesto de sellos el hecho imponible se produce en la escritura.

Yo he preguntado qué pasaría si no hacemos la escritura y el adquirente intenta inscribir directamente las constancias en el expediente judicial. Parece ser que Impositiva pide al Registro de la Propiedad que no acepte esas constancias sin estar pago el impuesto de sellos. Desde ya que los jueces nunca son responsables de la falta de pago del impuesto de sellos o del impuesto a las ganancias eventuales.

Entremos a analizar la escritura.

A este tipo de escritura Pelosi la denomina escritura - acta porque lo que el escribano hace es transcribir en su protocolo, en una escritura pública, otros instrumentos públicos que son todas las constancias del expediente judicial que hagan a la transmisión del dominio.

Son escrituras - actas en cuanto a su forma, pero escrituras públicas porque no admitimos, como lo dijimos, clasificar las escrituras en judiciales y no judiciales. Quiere decir que siempre es necesaria la concurrencia del adquirente, quien en esta escritura va a ser el requirente, además, que nos va a solicitar la transcripción en nuestro protocolo de las constancias del expediente judicial.

Por eso a menudo difiere la redacción de esa escritura. Hemos visto escrituras que comienzan diciendo que el escribano tiene a la vista el expediente judicial y sobre tal o cual cosa, y el adquirente comparece al final prestando su conformidad.. Hemos visto escrituras que dicen que conforme lo autoriza el artículo 585 del Código de Procedimientos el escribano procede a protocolizar las constancias del expediente judicial caratulado tal y aparece el compareciente al final de la escritura prestando su conformidad.

La forma correcta es que el requirente comparezca, como en todas las

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

escrituras públicas, al comienzo y que él requiera al escribano que transcriba en esa escritura las constancias del expediente que el escribano tiene a la vista y del cual va a surgir la transmisión de dominio.

Debemos cumplir con los artículos del Código en cuanto a todo compareciente, con sus datos identificatorios y de tener a la vista el expediente.

Respecto de la competencia, como habíamos anticipado, para algunos, el escribano debe ser de la misma jurisdicción en que tramitó el expediente judicial. ¿Por qué? Porque el escribano no acepta ningún cargo, el escribano es propuesto por la parte adquirente y, por tanto, no estaría obligado a actuar dentro de la jurisdicción donde tramitó el expediente judicial. Es decir, un escribano de la Capital puede ir a un juzgado de provincia retirar el expediente, llevarlo a su domicilio de la Capital y ahí transcribir las constancias del expediente.

Otra parte de la doctrina, quizá mayoritaria, opina que el escribano debe ser de la misma jurisdicción porque no podría tener el expediente judicial si no fuera de esa jurisdicción porque en principio no tendría las piezas legalizadas.

Podríamos evitar ese problema si el juez de la provincia emitiera un testimonio de todas las piezas judiciales, y ese testimonio legalizado lo tendríamos a la vista en la Capital y lo transcribiríamos. Este procedimiento no es habitual.

En cuanto a la naturaleza jurídica de esta escritura, ya dijimos que es de protocolización. A veces es mal llamada protocolización, y en este sentido dice Pelosi que la protocolización se da cuando el juez ordena la transcripción en el protocolo. Aquí el juez no ordena: aquí estamos dentro de la facultad del adquirente, de adoptar este procedimiento para que se recojan en una pieza notarial todas las constancias de un expediente judicial para inscribirlas en el Registro de la Propiedad y tener en un solo documento todas las constancias que están dispersas en un expediente.

De acuerdo con lo que habíamos visto en el proceso voluntario o en procesos de ejecución forzosa, estábamos ante la postura de quién debe otorgar la escritura. Siempre será el adquirente porque ha de ser nuestro requirente de que la transcribamos. Pero en los procesos voluntarios, la doctrina opina que deben ser los que adoptaron el procedimiento de remate público los que también tienen que otorgar, en carácter de vendedores, esa escritura pública.

En su trabajo, Pelosi asimila remate y subasta y nos dice que en todo procedimiento judicial donde actuó el órgano jurisdiccional, donde se produjo una subasta o un remate, donde el adquirente pagó el precio y en el cual el juez otorgó la posesión, o sea se hace tradición de la cosa, la venta quedó perfeccionada. La venta ya está hecha, la escritura pública no va a ser constitutiva del derecho real. La constitución del derecho real se produjo en ese expediente. Entonces, siempre el escribano puede actuar dentro del procedimiento del 585 para analizar la escritura de protocolización de todas las constancias del expediente, al solo efecto de poder inscribir y tener reunidas en una sola pieza notarial todas las constancias del expediente

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

judicial.

No haría falta la firma de la parte vendedora en esa escritura pública ni en el proceso voluntario ni en los casos de sucesiones donde los herederos adoptan el sistema de venta en remate.

Respecto de la inscripción, la Disposición técnico - registral número 10 de 1973 trata el problema de la inscripción de este tipo de escrituras.

El problema surgió a raíz de que en un expediente judicial, por ejemplo, de ejecución hipotecaria, existían embargos que pesaban sobre el inmueble: embargos que podían haber sido anteriores al auto donde se accedía a la subasta, donde se decretaba la subasta, o posteriores incluso al auto de aprobación del remate.

Cuando los escribanos pedíamos el certificado de dominio nos traían un certificado con las prevenciones o con los embargos que pesaban sobre ese inmueble. Nos dirigíamos al juzgado, solicitábamos al juez el levantamiento del embargo al solo efecto de escriturar. Cuando el juez ordenaba el levantamiento del embargo, previa citación de los jueces embargantes, volvíamos a pedir otro certificado porque se había vencido el primero, y automáticamente volvía a salir otro embargo, y había que ir nuevamente a los tribunales.

Por eso el Registro de la Propiedad da sus argumentos y establece en su Disposición técnico - registral 10 de 1973 que: "1° Toda vez que se ruegue la toma de razón de subastas judiciales relativas a derechos reales inscribibles y las mismas se presenten en escrituras de protocolización que contengan como mínimo el auto de remate, el aprobatorio del mismo, el que ordena la puesta en posesión y el que designa al funcionario que autoriza el documento traído, se procederá a inscribir según corresponda, sin que deba exigirse procedimiento diferenciado alguno para tales supuestos. Estos recaudos se enuncian sin perjuicio de aquellos que en virtud de las normas registrales y catastrales vigentes sean menester respecto del bien. 2° Toda vez que se ingrese escritura o documento portante de mutación del derecho, causado por subasta judicial y que se encuentre afectado por embargo, el asiento del dominio al que se refiere, anotado con posterioridad a la fecha del auto que ordena la subasta, se tomará razón lisa y llana, comunicando al o a los juzgados oficiantes de la cautela el desplazamiento operado por efecto de la subasta asentada, señalando para debido conocimiento Juzgado, Secretaría y autos en los que se realiza. Igual tratamiento se conferirá a los documentos enunciados que por haberse asentado provisionalmente a su ingreso se encuentren en la situación indicada precedentemente".

El embargo que pesaba sobre el inmueble va a pesar ahora sobre el producido de la venta en la subasta. Entonces, no es necesario estar solicitando esos levantamientos de embargos para efectuar la inscripción de esa escritura.

Dijimos que en la primera parte de la escritura teníamos que poner el compareciente, el requirente. Luego vendrán las constancias del expediente que tenemos a la vista, y en la Disposición técnico - registral 10 figuran algunas de las pautas que deben constar en una escritura. Nos dice: el auto

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de remate, el aprobatorio del mismo, el que ordena la puesta en posesión y el que designa al funcionario que autoriza el documento traído. También tenemos que dejar constancia, porque nos habla del auto que ordena la puesta en posesión, del pago efectuado. O sea, tradición efectuada y pago realizado.

En cuanto al funcionario que autoriza el documento traído, para el Registro de la Propiedad es necesario que el juez o haya designado al escribano o lo haya tenido por designado al que ha propuesto la parte adquirente.

Después de las constancias del expediente debe consignarse las que se producen en cualquier compraventa, es decir, datos del inmueble, su ubicación y todo lo que sea la individualización del objeto, del inmueble vendido.

PARTICIPANTE. - La Disposición técnico - registral habla del auto que ordena la puesta en posesión...

ESC. FERNÁNDEZ FERRARI. - Según esa Disposición, el auto que ordena la puesta en posesión.

Los escribanos debemos dejar constancia de que este auto ha sido diligenciado y cumplido.

Los escribanos, luego del estudio del expediente, debemos hacer la calificación, ver los vicios y si están cumplidas las formalidades. Debemos tener en cuenta que las formalidades de la tradición deben ser cumplidas, sino, no se hubiera producido la compraventa.

Estos son los requisitos que pide el Registro de la Propiedad, y nosotros, los escribanos, debemos cumplimentarlos.

Respecto de los certificados, antes del auto que ordena el remate, los jueces deben tener en cuenta si es factible realizar el remate de ese inmueble, o sea, deben determinar si el bien está a nombre del ejecutado y que se pueda disponer del bien, para lo cual es necesario que se acompañe en el expediente un certificado de dominio. Ese certificado de dominio no tiene vigencia dentro del plazo que exige la ley 17801. El certificado de dominio para hacer la transferencia es de quince días para los escribanos de la jurisdicción. Los jueces no tienen esa limitación de tiempo y queda exclusivamente al arbitrio judicial fijar el plazo de ese certificado. Así lo dice la jurisprudencia en dos fallos.

PARTICIPANTE. - En primera instancia se fija la duración del certificado de dominio. Puede haber jurisprudencia encontrada, pero el noventa por ciento de los juzgados fija la validez del certificado de dominio. Además, para decretarse el remate judicial, el bien tiene que estar embargado, ya que no hay disponibilidad.

ESC. FERNÁNDEZ FERRARI. - La disponibilidad del embargo no produce el efecto de las condiciones del dominio.

PARTICIPANTE. - Desde luego que no, pero los juzgados no cumplen las condiciones del dominio.

ESC. FERNÁNDEZ FERRARI. - ¿Qué término dan los Jueces?

PARTICIPANTE. - Estuve en primera instancia en lo civil, y le aseguro que allí dan el término exacto que fija la ley.

ESC. FERNÁNDEZ FERRARI. - No he visto ningún expediente judicial en el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

cual el auto por el que se ordena la subasta disponga la inscripción en el Registro de la Propiedad en el plazo de quince días.

PARTICIPANTE. - Reitero que he estado en primera instancia en lo civil y ahora tengo un cargo en la Cámara Civil, pero ratifico que en primera instancia se cumplen los términos.

ESC. FERNÁNDEZ FERRARI. - Usted indicó que la jurisprudencia está encontrada y en cuestiones de derecho...

Para los escribanos que hacen escrituras de protocolización de actuaciones judiciales no surge la obligación de solicitar certificado de dominio. En una escritura nosotros hacemos la transcripción de los documentos de una venta la que ha quedado perfeccionada en el expediente judicial. Por ello no tenemos obligación de pedir un certificado de dominio. Me refiero al certificado que nosotros entendemos tiene vigencia por quince días, con las restricciones que él nos informa. Si nos informan de embargos, éstos automáticamente van a ser suplantados; es decir, el embargo sobre el inmueble al precio producido en la subasta. Y el Registro de la Propiedad inscribirá igualmente esa escritura.

Además de las constancias del certificado, en la escritura debe hacerse constar lo que comúnmente llamamos el corresponde cómo le corresponde al ejecutado el bien subastado.

Además de las constancia del corresponde, tratándose de venta sobre bienes en propiedad horizontal, las constancias que nos exige la ley.

PARTICIPANTE. - Eso significa que nos limitamos a dejar constancia de que hay hipotecas, embargos. . .

ESC. FERNÁNDEZ FERRARI. - Automáticamente la escritura se va a inscribir de acuerdo con la Disposición técnico - registral. El Registro de la Propiedad avisará al juzgado y secretaría embargantes lo pertinente.

Confeccionada la escritura, inscrita en el Registro de la Propiedad quedaría solamente la rendición de cuentas; o sea, del cheque que el notario pidió para hacer frente a todos los gastos, tiene que rendir cuentas de cuales fueron los impuestos abonados, las cargas abonadas, y presentarla al juzgado.

Otro aspecto a tomar en cuenta es el caso de la cesión de los boletos de compraventa o la compra en comisión. El Código de Procedimientos da al adquirente cinco días para que denuncie a su comitente. Vencido este término, se lo tendrá por adjudicatario definitivo. Quiere decir que luego solo podrá ceder los derechos emergentes de ese poder de compraventa. Pero una vez que se apruebe el remate, que se pague el precio y que se entregue la posesión, vale decir, cuando la venta queda perfeccionada en el expediente judicial, no podrá hacer la cesión del boleto, sino la transmisión del dominio. Y estamos acostumbrados a ver en el expediente judicial la cesión de los boletos después de haber quedado perfeccionada la compraventa.

ESC. VIGO. - Pasamos a las preguntas que fueron presentadas por escritos.

Un colega solicita su opinión en los siguientes casos de subasta o remate judicial en: a) Sucesorio en que por disenso de los herederos se acuerda

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

vender en remate un bien (voluntario). ¿El procedimiento que corresponde al escribano es el del artículo 585 del Código de Procedimientos o deben concurrir los titulares del dominio para transmitirlo?

ESC. FERNÁNDEZ FERRARI. - Antes de pasar a la siguiente pregunta quiero señalar que este tema lo hemos abordado en nuestra exposición al indicar las dos posturas que existen en materia de dominio.

La del artículo 585 del Código de Procedimientos está tratada, dijimos, en el título de las ejecuciones. Quiere decir que la doctrina que no comparte la idea de que podemos realizar escritura de protocolización nos habla de que en estos procesos no existe la ejecución forzada de que habla el artículo 585, sino el proceso voluntario. Para esta doctrina tendrían que firmar la escritura los herederos que han dispuesto del remate como una fórmula de venta del inmueble.

Para Pelosi y la doctrina que lo sigue, toda subasta judicial, por aquello de que la compraventa ha quedado perfeccionada en el expediente judicial, podría hacerse por el procedimiento del artículo 585.

ESC. VIGO. - Continúa la pregunta: ¿El juez debe suplir la falta de voluntad de aquéllos otorgando la escritura en su nombre, o puede delegar en un heredero esa función, que no creo sea delegable?

ESC. FERNÁNDEZ FERRARI. - Cuando la parte vendedora no cumple con el acto de la escrituración, el juez puede otorgar la escritura. La facultad del juez no es delegable, no obstante lo cual hemos visto que a veces se designa a personas que nada tienen que ver con el expediente, a terceros, para otorgar una escritura pública. Esa facultad es privativa del juez y depende de él.

PARTICIPANTE. - Esa es una doctrina judicial perniciosa y mala. Los jueces no pueden delegar esa facultad en un tercero. Comparto, escribano, su manera de pensar.

ESC. FERNÁNDEZ FERRARI. - A veces la designación recae en el martillero que hizo la venta.

ESC. VIGO. - Sigue la pregunta: Para el Registro de la Propiedad de la Capital Federal hay dos criterios: el mayoritario, sostenido por el escribano Puig, en el sentido de que debe procederse por el artículo 585, y el del escribano Echenique, que entiende que al no haber desapoderamiento por falta de sentencia de trance y remate debe concurrir el propietario o en su defecto el juez.

ESC. FERNÁNDEZ FERRARI. - No sé a qué escritura se refiere cuando menciona los dos criterios.

PARTICIPANTE. - Aquí se quiere saber si no habiendo sentencia de trance y remate, que es voluntaria, existe o no existe desapoderamiento, el cual es necesario para poder otorgarlo en virtud del artículo 585. Seguimos en el problema de siempre.

ESC. FERNÁNDEZ FERRARI. - No es que haya o no haya desapoderamiento. Lo importante es que en el expediente judicial se haya producido la venta.

PARTICIPANTE. - Lo que me preocupa es la percepción.

ESC. FERNÁNDEZ FERRARI. - Toda materia de derecho es opinable, y la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

mitad de la biblioteca nos va a decir una cosa, y la otra mitad una cosa distinta Pero en este caso la mayoría de los escribanos opinamos que en toda venta producida en un expediente judicial, podemos llegar a protocolizar las actuaciones porque la venta quedó perfeccionada en el expediente. Además, el Registro de la Propiedad, que no perfecciona los títulos, inscribe esas escrituras sin formular observaciones.

ESC. CALANDRA. - Como el consultante citó a dos funcionarios del Registro de la Propiedad, quiero aclarar que ellos, como hombres de derecho, pueden dar su opinión Pero el juicio que ellos puedan tener respecto de ésta como de cualquier otra cuestión, no puede comprometer al Registro de la Propiedad, porque no es tema registral, sino que debe dilucidarse en sede notarial.

En cuanto a la consulta en sí, el problema se me planteó en una oportunidad en la cual el juzgado entendía, en una venta que se producía en una sucesión, que debía seguirse el procedimiento del artículo 585. Yo pedí expresamente al juez que ordenara la inscripción de esa manera, volcando un poco la responsabilidad de la cuestión en esa orden judicial.

ESC. FERNÁNDEZ FERRARI. - Generalmente los jueces aceptan, cuando es a pedido de parte, que se hagan por el procedimiento establecido en el artículo 585. Toda la jurisprudencia está contenta en sostener que en toda venta que se produce en el expediente, corresponde hacer la escritura conforme al artículo 585.

El problema está un poco en el aspecto notarial, que mencionó el escribano Calandra. ¿Qué pasa con esa escritura ante el eventual estudio de título para una posterior venta? ¿Qué pasaría con esa escritura si la presentamos en un banco para solicitar un crédito?

En este sentido, tenemos que estar en buena medida de acuerdo con el criterio sustentado por la mayoría de la doctrina, y la mayoría de la doctrina la acepta, como también la aceptan los jueces. Por eso no veo cuál será el motivo para ser más papistas que el Papa y decir que no la aceptamos en un estudio de título.

PARTICIPANTE. - En ese caso el juez había ordenado la solución por el procedimiento del artículo 585. Solicité la comparecencia de los herederos para que firmaran, pero no se hicieron presentes, lo que hice notar al juez, así como la vigencia del artículo 585 porque no había otra solución.

ESC. FERNÁNDEZ FERRARI. - Aquí hemos tratado de demostrar el hecho de la compraventa, o sea, el modo y el título. Teniendo modo y título la compraventa está hecha. Nos queda la forma, y ella está dada por lo dispuesto en el artículo 1184 del Código Civil, que nos dice que toda compraventa debe ser hecha en escritura pública, con excepción de la subasta pública. No nos dice que esa subasta tiene que realizarse en juicio ejecutivo o en juicio voluntario.

Por lo tanto, si el artículo 1184 nos da la excepción, quiere decir que podemos realizar la escritura de protocolización pero nunca va a ser una escritura constitutiva de un derecho real porque tenemos el título que está dado en el expediente judicial.

Si usted, escribano, cita a las partes, tampoco va a poder decir que la venta

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

se está realizando en ese momento ni, como vemos a menudo que se pone en una escritura de protocolización, que se realiza "bajo tales conceptos", porque fundamentalmente no se realiza, sino que se realizó. El precio del que hay que dejar constancia en la escritura es el abonado en el expediente. Dejando de lado la expresión "bajo tales conceptos", que Pelosi entiende arcaica, debe especificarse que la venta se realizó por equis pesos, o que el precio de la venta fue de tantos pesos, abonados según las constancias del expediente judicial. No estamos ante una escritura constitutiva, sino solamente copiando la constancia judicial. Recordemos una vez más que el artículo 1184 del Código Civil nos dice que la escritura no es necesaria en el caso de subasta.

PARTICIPANTE. - ¿Qué puede hacerse en el caso de un expediente judicial donde está aprobada la cesión del boleto?

ESC. FERNÁNDEZ FERRARI. - Si está entregada la posesión y pagado el precio correspondiente, debe hacerse la transmisión del dominio. En ese caso hay que tener cuidado de no hacer un título observable, porque la transmisión del dominio no se opera por medio de una cesión. Si estamos diciendo que la compraventa queda perfeccionada en el expediente judicial, queda perfeccionada por el auto de aprobación del remate, con la entrega de la cosa y con el pago del precio.

PARTICIPANTE. - Cuando usted habló de ganancias eventuales, dijo que tanto los jueces como los funcionarios no son responsables de la evasión del impuesto que pueda haber. Eso es exacto. Yo, que actúo en tribunales, afirmo que los jueces no conocen nada de impuestos.

ESC. FERNÁNDEZ FERRARI. - ¿Por qué tenemos que conocerlos nosotros? (Risas).

PARTICIPANTE. - En estos cursos se aprenden muchísimas cosas. Los jueces desconocen la materia tributaria, pero me ha llamado la atención, por lo que usted dijo, que los letrados piden la inscripción directa, en los casos de ejecución forzada, haciendo hincapié en el artículo 41 de la ley 17801, que dice que el Registro de la Propiedad no puede dar curso de ningún pedido de inscripción si no está pagado el tributo correspondiente.

ESC. FERNÁNDEZ FERRARI. - El problema está en que cuando nosotros pedimos a Impositiva, cuando han pasado varios expedientes...

PARTICIPANTE. - El juez puede pedirla de oficio en los casos de inscripción directa.

ESC. FERNÁNDEZ FERRARI. - En el caso de la inscripción directa de las piezas del expediente judicial, el Registro de la Propiedad podrá observarla por falta del impuesto de sellos, pero no por falta del impuesto a las ganancias eventuales.

PARTICIPANTE. - Hay que aplicar ese artículo.

ESC. FERNÁNDEZ FERRARI. - El problema está en otros casos; por ejemplo, en el caso de quiebra, cuando no hay fondos suficientes el escribano se transforma en agente de información, no de retención. Si no hay fondos suficientes en autos, los escribanos quedamos liberados porque somos agentes de información.

PARTICIPANTE. - Los jueces ignoran por completo la materia tributaria.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

ESC. FERNÁNDEZ FERRARI. - Nosotros tuvimos que aprender mucho sobre impuestos a pesar de que nuestra materia de derecho nada tiene que ver con ellos.

ESC. CALANDRA. - Quisiera hacer una aclaración respecto del artículo 41 de la ley 17801 que fue mencionado hace unos momentos.

El artículo 41 fue incorporado al proyecto cuando prácticamente, a último momento, se enviaba al Ministerio de Justicia, y establece que los Registros de la Propiedad no podrán impedir la inscripción de títulos por deudas fiscales posteriores al otorgamiento del acto. El escribano tiene la obligación de cumplir con todos los requisitos que le impone la ley para la confección de la escritura. Pero con posterioridad a la escritura, ninguna norma fiscal puede impedir la inmediata inscripción del título. Por ejemplo, en cierta época se producían a menudo huelgas en Impositiva, por lo que no se podía sellar el documento. Frente a ello, los escribanos no presentábamos al Registro de la Propiedad, el que inscribía el título provisoriamente hasta tanto se cumpliera el pago. Reitero, el título ingresado se ingresado se inscribía.

Este es el motivo de la inclusión de este artículo en la ley 17801.

ESC. FERNÁNDEZ FERRARI. - En el momento de realizarse la escritura, las obligaciones fiscales deben haberse cumplido. En el caso de la cesión de boletos, el hecho imponible se produce en el momento de la cesión, pero he visto ninguna cesión de boletos privada que venga cumplimentada con los requisitos de las ganancias eventuales.

PARTICIPANTE. - ¿Y el impuesto de sellos...?

ESC. FERNÁNDEZ FERRARI. - El impuesto de sellos sí, porque se paga el 10 por mil por la cesión del boleto. Y como dice el doctor, la materia tributaria no la conocen los jueces, y tampoco las personas que deben conocerla.

PARTICIPANTE. - Yo he tenido dos casos de cesión de boletos donde ya había sido aprobada la venta. No se ha cumplido el sellado de la cesión, pero de acuerdo con lo que usted dice son ventas que deberían haber pagado impuesto.

ESC. FERNÁNDEZ FERRARI. - Reitero que si se ha pagado el precio y dado la posesión, tiene que haber venta. No puede haber cesión porque no existe boleto de compraventa, ya que es un derecho de dominio que tiene el adquirente porque queda perfeccionada la venta.

ESC. VIGO. - Agradecemos la colaboración brindada por el escribano Fernández Ferrari.

CONSULTAS **JURÍDICONOTARIALES**

I. S.R.L. Gerentes liquidadores (arts. 99 y 102, ley 19550)

DOCTRINA: Los gerentes de una sociedad de responsabilidad limitada, cuyo término