

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

***EL CONTRATO DE MATRIMONIO***

HONORATO de BALZAC(\*) (1493)



## **REVISTA DEL NOTARIADO**

### **Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

La magistral fuerza descriptiva y la agudeza y profundidad psicológica con que Balzac exhibe a los personajes de sus obras, nos permite entrar en contacto con una realidad social europea tal cual lo es el prestigio y predicamento del escribano en la familia.

A través de los diálogos del notario Mathias con su colega Solonet y con sus respectivos clientes, el lector no sólo disfrutará de un despliegue de ingenio literario, sino que, sin mayor esfuerzo, también captará lo que es objetivo del autor poner en relieve cuando hace decir por boca de uno de los protagonistas: "Señora..., ya sabéis lo que es un notario de familia"; o cuando resalta: "Aquellos "condottieri" matrimoniales que iban a batirse por sus clientes respectivos y cuyas fuerzas personales eran tan decisivas...".

Balzac en su genial obra, también hace Historia del Notariado. Conscientes de ello, y por el enorme valor de lo escrito, haciendo una selección reproducimos las partes más tocantes de estas "escenas de la vida privada".

El Director

No es el tema de este estudio la transición del estado de soltero al de hombre casado, pintura que, ampliamente desarrollada, no carecería del atractivo que suministra la tormenta interior de nuestros sentimientos a las cosas más vulgares de la vida. Los sucesos y las ideas de los que derivó el matrimonio de Pablo con la señora Evangelista son tan sólo una introducción a la obra, cuyo único objeto es describir la gran comedia que precede a toda vida conyugal. Hasta hoy, tal comedia ha sido desdeñada por los autores dramáticos, aunque ofrece nuevos recursos a su numen. Esta comedia, que influyó, dominándolo, en el porvenir de Pablo, y que la señora Evangelista veía acercarse con terror, es la discusión a que dan lugar los contratos matrimoniales en todas las familias, nobles o burguesas: ya que las pasiones humanas se ven agitadas con tanta fuerza por los grandes como por los pequeños intereses. Esas comedias representadas ante notario se parecen todas, en mayor o menor grado, a ésta, cuyo interés se encontrará menos en las páginas de este libro que en el recuerdo de las personas casadas.

A principio del invierno de 1822, Pablo de Manerville pidió la mano de la señorita Evangelista por conducto de su tía abuela, la baronesa de Maulincour. Aunque la baronesa jamás pasaba más de dos meses en Médoc, quedóse allí hasta fines de octubre para asistir a su sobrino nieto en aquella ocasión y desempeñar a su lado el papel de madre. Después de su primera entrevista con la señora Evangelista, la tía, anciana experimentada, fue a comunicarle a Pablo el resultado de su gestión.

- Hijo mío - le dijo - vuestro asunto está hecho. Al hablar de intereses, se me ha dicho que la señora Evangelista no le da nada de por sí a su hija. La señorita Natalia se casa sólo con sus derechos.

¡Cásate, hijo! Los que tienen un nombre y tierras que transmitir, y familia que conservar, tarde o temprano deben acabar por ahí. Yo quisiera ver a mi querido Augusto seguir el mismo camino. Podréis casaros muy bien sin mí; no tengo otra cosa que daros que mi bendición; y las mujeres tan viejas como yo no tienen nada que hacer en medio de una boda. Por lo tanto, mañana saldré para París. Cuando presentéis a vuestra mujer en el gran mundo, la veré en mi casa mucho más cómodamente que aquí. Si no

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

hubieseis tenido un hotel en París, habríais encontrado un albergue en ella, cuyo segundo piso hubiera tenido mucho gusto en arreglar para vosotros.

- Os lo agradezco - dijo Pablo -, querida tía. Pero ¿qué me habéis querido decir con estas palabras: "su madre no le da nada de por sí, y ella se casa con sus derechos?".

- La madre, hijo mío, es una mujer muy larga que se aprovecha de la belleza de su hija para imponer condiciones y no cederos sino lo que no puede negaros, la fortuna del padre. Nosotros los viejos le damos mucha importancia al "¿Qué posee él? ¿Qué aporta ella?". Os recomiendo que prevengáis bien a vuestro notario. El contrato, hijo mío, es el más santo de los deberes. Si vuestro padre y vuestra madre no hubiesen hecho bien su cama, hoy estaríais quizá sin sábanas. Tendréis hijos, que son las consecuencias más corrientes del matrimonio, y hay que pensar en ellos. Ved, pues, a maese Mathías, nuestro notario.

La señora de Maulincourt partió dejando sumido a Pablo en extrañas perplejidades. ¡Su suegra era una mujer larga! Era menester discutir sus intereses en el contrato, y defenderlos necesariamente; ¿quién iba a atacarlos? Siguió el consejo de su tía, y confió a maese Mathías el cuidado de extender su contrato. Pero aquellos presentidos debates le preocuparon; así es que, cuando fue a ver a la señora Evangelista para anunciarle sus propósitos, no entró en su casa sin una viva emoción. Como todos los tímidos, temblaba ante la idea de que pudieran traslucirse las sospechas que su tía le había sugerido y que le parecían insultantes, y, para evitar el más ligero choque con una persona que le imponía tanto como su futura suegra, inventó esos circunloquios propios de todos aquellos que no se atreven a abordar de frente las dificultades.

Señora - le dijo aprovechando un momento en que Natalia se ausentó -, ya sabéis lo que es un notario de familia: el mío es un excelente anciano para quien constituiría un pesar verdadero no estar encargado de mi contrato de...

- ¡Pues cómo no, querido! - le respondió, interrumpiéndole, la señora Evangelista - . ¿No se han extendido siempre nuestros contratos de matrimonio con la intervención de los notarios de ambas familias?

Todo el tiempo que había estado Pablo sin atreverse a entablar esta cuestión, lo había empleado la señora Evangelista en preguntarse: "¿En qué está pensando,", pues las mujeres poseen en alto grado el poder de adivinación de los pensamientos más íntimos por el juego de las facciones. Sospechó las observaciones de la tía en la mirada inquieta y en la voz conmovida, que dejaban traslucir el combate que en el interior de Pablo se libraba. "En fin - díjose a sí misma -, ha llegado el día fatal, y la crisis comienza, ¿cuál será el resultado?"

- Mi notario es el señor Solonet - dijo después de una pausa -, el vuestro es el señor Mathias; mañana les invitaré a que vengan a comer, y discutirán el asunto. ¿No es su oficio el de conciliar los intereses sin que nosotros nos mezclemos en ello, así como los cocineros se encargan de prepararnos una buena mesa?

- Tenéis razón - respondió él, dejando escapar un imperceptible suspiro de

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

alivio.

Por un singular cambio en los papeles, Pablo, inocente de toda culpa, temblaba, y la señora Evangelista aparecía tranquila mientras experimentaba una ansiedad horrible. La viuda debía a su hija la tercera parte de la fortuna que había dejado el señor Evangelista: un millón doscientos mil francos, y no le era posible satisfacer su deuda, ni aun cediendo todos sus bienes. Iba a encontrarse, pues, a merced de su yerno. Si bien hubiera podido dominar a Pablo solo, ¿transigiría éste, advertido por su notario, con motivo de la rendición de las cuentas de tutela? Si se retirase, todo Burdeos sabría las causas, y el matrimonio de Natalia llegaría a hacerse imposible. Aquella madre, que quería la dicha de su hija, y que desde la cuna había vivido tan noblemente, pensó que el día siguiente sería ímprobo. Como esos grandes capitanes que querrían borrar de su vida el momento en que, sin que nadie lo advierta, han sido cobardes, hubiera ella deseado hacer desaparecer aquel día del número de los suyos. Seguramente, algunos - de sus cabellos encanecieron durante aquella noche en la que, frente a frente con los hechos, se reprochó su descuido, al verse en las duras alternativas de su situación. En primer lugar, tenía que confiarse a su notario, a quien había mandado llamar para la hora en que se levantaba. Tenía que confesar una angustia interior que jamás había querido confesarse a ella misma, pues siempre había caminado hacia el abismo confiada en una de esas casualidades que jamás ocurren. Germinó en su alma, contra Pablo, un ligero sentimiento en el que no había ni odio, ni aversión ni nada de malo todavía; pero ¿no era él la parte contraria en aquel proceso secreto? ¿No se convertía, sin saberlo él mismo, en un enemigo inocente al que hay que vencer? ¿Ha habido alguna vez alguien que haya sentido amor hacia su víctima? Forzada a engañar, la española resolvió, como todas las mujeres, desplegar su superioridad en aquel combate, cuya vergüenza no podía borrarse sino por medio de una total victoria. En la calma de la noche, disculpóse con una serie de razonamientos que su orgullo dominó. ¿No se había aprovechado Natalia de sus dispendios? ¿Había en su conducta uno solo de esos motivos bajos e innobles que arrojan sobre el alma una mancha? Si ella no sabía contar, ¿acaso era un crimen o un delito? ¿No era ya un hombre lo bastante feliz con la posesión de una joven como Natalia? ¿No valía por una liquidación de cuentas el tesoro que ella había conservado? ¿No compran muchos hombres a una mujer amada con mil sacrificios? ¿Por qué se iba a hacer menos por una mujer legítima que por una cortesana? Por otra parte, Pablo era un hombre nulo, incapaz; ella desplegaría en beneficio suyo los recursos de su talento y le abriría en el mundo un hermoso camino; le sería acreedor del poder; y ¿no llegaría ella a cancelar algún día con creces su deuda? ¡Sería un imbécil si vacilase! ¿Vacilar por algunos escudos de más o de menos?... Sería infame.

- Si el éxito no se decide inmediatamente en favor mío - se dijo -, me iré de Burdeos, y siempre podré constituir una buena dote a Natalia capitalizando lo que me queda, palacio, diamantes y mobiliario, dándole todo y no reservándome sino una pensión.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Cuando un espíritu bien templado se procura una retirada como Richelieu en Brouage, y se traza un final grandioso, cuenta con ello con un punto de apoyo que facilita su triunfo. Tal desenlace, en caso de derrota, tranquilizó a la señora Evangelista, que se durmió, por otra parte, llena de confianza en su padrino en aquel duelo. Tenía en mucho el concurso del más hábil notario de Burdeos, el señor Solonet, joven de veintisiete años, condecorado con la Legión de Honor por haber contribuido muy activamente a la segunda vuelta de los Borbones. Orgulloso y feliz por ser recibido en casa de la señora Evangelista, menos como notario que como miembro de la sociedad realista de Burdeos, Solonet había concebido por aquella hermosa puesta de sol una de esas pasiones que las mujeres como la señora Evangelista rechazan, pero por las que se sienten halagadas, y que las más mojigatas de entre ellas dejan a flor de agua. Solonet se mantenía en una vanidosa actitud llena de respeto y de esperanza muy decorosos. Presentóse, pues, este notario al día siguiente con la solicitud del esclavo, siendo recibido en la alcoba de la coqueta viuda, que se mostró ante sus ojos en el descuido de un estudiado déshabillé.

- ¿Puedo contar - le dijo ella - con vuestra discreción y vuestra completa fidelidad en la discusión que tendrá lugar esta noche? Ya habréis adivinado que se trata del contrato matrimonial de mi hija.

El joven se deshizo en protestas galantes.

- Al asunto - dijo ella.

- Ya escucho - contestó él, haciendo como si se concentrase.

La señora Evangelista le expuso crudamente su situación.

- Mi bella señora, eso no es nada - dijo Solonet adoptando un aire presuntuoso, una vez que la señora Evangelista le hubo dado cifras exactas. ¿Cuál ha sido vuestra conducta con el señor de Manerville? En estos casos, las cuestiones morales suelen dominar a las de derecho y de intereses.

La señora Evangelista se envolvió en su superioridad. El joven notario se enteró con vivo placer de que hasta aquel día su cliente había conservado en sus relaciones con Pablo la más alta dignidad; y que, parte por afectado orgullo y parte por un cálculo involuntario, había obrado constantemente como si el conde de Manerville fuese inferior a ella, y como si constituyese para él un honor su matrimonio con la señora Evangelista; ni ella ni su hija podían ser sospechosas de haber obrado con miras interesadas; sus sentimientos aparecían limpios de toda mezquindad; a la menor dificultad pecuniaria suscitada por Pablo, encontrábanse ellas en el derecho de retirarse a una distancia inconmensurable; por último, ella ejercía sobre su futuro yerno un ascendiente decisivo.

- Siendo así - dijo Solonet -, ¿cuáles son las últimas concesiones que estáis dispuesta a hacer?

- Las menos posibles - dijo ella riendo.

- Respuesta de mujer - exclamó Solonet - . Señora, ¿tenéis mucho deseo en casar a la señorita Natalia?

- Sí.

- ¿Y queréis que se os perdone el millón ciento cincuenta y seis mil francos de los cuales seríais deudora según las cuentas de tutela que habríais de

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

presentar al citado yerno?

- Sí.

- ¿Qué queréis conservar?

- Treinta mil libras de renta por lo menos - respondió ella.

- ¿Es cuestión de vencer o morir?

- Sí.

- ¡Pues bien! Voy a reflexionar sobre los medios necesarios para alcanzar ese fin, pues tenemos que desplegar mucha habilidad y no derrochar nuestras fuerzas. Os daré algunas instrucciones cuando vuelva; ejecutadas puntualmente, y desde luego puedo predeciros un éxito completo. ¿Ama el conde Pablo a la señorita Natalia? - preguntó levantándose.

- La adora.

- No basta. ¿La desea lo suficiente, como mujer, hasta el punto de pasar por encima de algunas dificultades pecuniarias?

- Sí.

- ¡He aquí lo que considero como un haber en los bienes de una joven! - exclamó el notario - . Haced que aparezca hermosa esta noche - añadió con aire sutil.

- Tenemos el traje más lindo del mundo.

- El traje del contrato lleva en sí, en mi opinión la mitad de las donaciones - dijo Solonet.

Parecióle a la señora Evangelista tan importante este último argumento, que quiso asistir al arreglo de Natalia, tanto para vigilarlo como para convertirla en una cómplice inocente de su conspiración financiera. Peinada a la Sévigné, y vestida con un traje de cachemira blanco adornado de lazos color de rosa, su hija le pareció tan bella que presintió la victoria. Una vez que la doncella hubo salido, y que la señora Evangelista estuvo seguro de que nadie podía estar lo bastante cerca para oírla, arregló algunos bucles del peinado de su hija a manera de exordio.

- Hija querida, ¿amas sinceramente al señor de Manerville? - le dijo con voz en apariencia firme.

Madre e hija lanzáronse, una a otra, una extraña mirada.

- ¿Y por qué, madrecita, me hacéis esa pregunta hoy y no ayer? ¿Por qué me lo habéis dejado ver?

- Si fuera preciso separarnos para siempre, ¿persistirías en ese matrimonio?

- Renunciaría a él y no me moriría del disgusto.

- Tú no amas, querida mía - dijo la madre besando a su hija en la frente.

- ¿Pero por qué, mi buena madre, haces hoy de gran inquisidor?

- Quería saber si deseabas casarte sin estar loca por el marido.

- Le quiero.

- Tienes razón, es conde, y entre las dos le convertiremos en par de Francia; pero encontraremos algunas dificultades.

- ¿Dificultades entre seres que se aman? No. La Flor y nata, madre querida, ha arraigado demasiado bien aquí - dijo mostrando su corazón con un ademán gracioso - para que presente la más leve objeción. Estoy segura de ello.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

- ¿Y si no fuese así? - dijo la señora Evangelista.
- Quedaría olvidado por completo - respondió Natalia.
- Bien. ¡Eres una Casa Real! Pero, si a pesar de amarte como un loco, se suscitasen discusiones a las que él sería extraño, y sobre las cuales hubiese de pasar tanto por ti como por mí, ¿eh? Natalia.. . ¿Si, sin faltar en modo alguno a la decencia, fuese preciso algo de coquetería en las maneras para decidirle? Vamos, ¿una cosa insignificante, una palabra? Los hombres son de tal modo que se resisten en una discusión seria y caen ante una mirada.
- ¡Ya comprendo! Un pequeño golpe para que Favorito salte la valla - dijo Natalia haciendo el gesto de darle un fustazo a su caballo.
- Angel mío, no te pido nada que se parezca a la seducción. Tenemos un sentido del viejo honor castellano que no nos permite pasar los límites. El conde Pablo tendrá que conocer mi situación...
- ¿Qué situación?
- No lo comprenderías. ¡Pues bien! Si, después de haberte visto en todo tu esplendor, su mirada revelase la menor vacilación, y he de observarle, no hay duda de que en el momento romperé todo, liquidaré mi fortuna, marcharé de Burdeos e iremos a Douai a casa de los Claës, quienes, a pesar de todo, son parientes nuestros por su alianza con los Temnink. Después te casaré con un par de Francia, aunque tuviese que refugiarme en un convento, con el fin de cederte toda mi fortuna.
- ¿Y qué es necesario hacer, madre mía, para impedir tales desgracias? - dijo Natalia.
- ¡Jamás te he visto tan hermosa, hija mía! Sé un poco coqueta, y todo irá bien.

La señora Evangelista dejó a Natalia pensativa, y fue a arreglarse de tal modo que le permitiese sostener la comparación con su hija. Si Natalia debía mostrarse atractiva con Pablo, ¿no tenía ella que inflamar a Solonet, su paladín? La madre y la hija encontrábanse ya de punta en blanco cuando Pablo se presentó trayendo el ramo de flores que desde hacía algunos meses tenía la costumbre de ofrecerle diariamente a Natalia. Luego pusiéronse los tres a hablar mientras esperaban a los dos notarios.

Aquel día sostuvo Pablo la primera escaramuza de esa larga y fatigosa guerra llamada matrimonio. Es, pues, necesario ordenar las fuerzas de cada parte, elegir las posiciones de los beligerantes y el terreno en el que deben maniobrar. Para sostener una lucha cuya importancia no llegaba a comprender en absoluto, Pablo no contaba con otro defensor que su viejo notario Mathías. Uno y otro iban a ser sorprendidos sin defensa, por un suceso inesperado, hostigados por un enemigo cuyo plan estaba trazado, y obligados a adoptar una resolución sin contar con el tiempo necesario para reflexionar. ¿Y qué hombre no hubiese sucumbido, aunque le asistiesen Cujas y Bártolo en persona? ¿Cómo creer en la perfidia donde todo parece fácil y natural? ¿Qué podría Mathías solo contra la señora Evangelista, contra Solonet y contra Natalia, sobre todo cuando su enamorado cliente iba a pasarse al enemigo en cuanto viese amenazada su felicidad por las dificultades? Ya Pablo comenzaba a encadenarse al declamar las lindas frases que se acostumbra entre enamorados, pero a las cuales

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

prestábalas en aquel momento su pasión un valor enorme a los ojos de la señora Evangelista, que le alentaba a comprometerse.

Aquellos condottieri matrimoniales que iban a batirse por sus clientes respectivos, y cuyas fuerzas personales eran tan decisivas en aquel solemne encuentro, los dos notarios, representaban las antiguas y las nuevas costumbres, el notariado viejo y el moderno.

Maese Mathías era un buen viejo de sesenta y nueve años, que se vanagloriaba de sus cuarenta de práctica notarial. Sus enormes pies de gotoso estaban calzados con zapatos adornados con broches de plata, y eran el final ridículo de unas piernas tan delgadas, de rótulas tan prominentes, que, cuando las cruzaba, hubieseis dicho ser los dos huesos dibujados encima de los aquí yace. Sus cortos y delgados muslos, perdidos en unos amplios calzones negros con hebillas, parecían doblarse bajo el peso de un redondo vientre y de un torso desarrollado como suele estarlo el de las gentes de bufete; una gruesa bola, empaquetada siempre en una casaca verde de faldones cuadrados, que nadie recordaba haber conocido nueva. Sus cabellos, bien estirados y empolvados, reuníanse en una coleta pequeña, como cola de rata, siempre escondida entre el cuello de la casaca y el de su chaleco blanco con florecillas. Con su redonda cabeza, su rostro del color de una hoja seca de parra, sus ojos azules, la nariz en trompa, una boca de labios gruesos y una sotabarba, aquel buen hombrecillo provocaba en cualquier sitio en que apareciese sin que lo conocieran la risa que el francés suele conceder generosamente a las creaciones grotescas que la naturaleza se permite, que el arte se entretiene en sobrecargar, y a las que llamamos caricaturas. Pero en maese Mathías el espíritu había triunfado de la forma, y las cualidades del alma habían vencido las extravagancias del cuerpo. La mayoría de los bordeleses le manifestaban un respeto amistoso y una deferencia llena de estimación. La voz del notario llegaba al corazón haciendo resonar en él la elocuencia de la probidad. Por toda estratagema, iba derecho al asunto, derribando las malas ideas con preguntas precisas. Su rápido golpe de vista y su larga práctica de los asuntos le habían conquistado ese sentido adivinatorio que permite llegar al fondo de las conciencias y leer en ellas los pensamientos secretos. Aunque grave y reposado en los negocios, aquel patriarca poseía la jovialidad de nuestros antepasados. Tenía que atreverse a corear las canciones de sobremesa, admitir y conservar las solemnidades de familia, celebrar los aniversarios, los santos de las abuelas y de los hijos, enterrar ceremoniosamente el leño de Navidad; tenía que agradecerle dar aguinaldos, preparar sorpresas y ofrecer huevos de pascua; tenía que creer en las obligaciones del padrino y no abandonar ninguna de las costumbres que matizaban la vida de otros tiempos. Maese Mathías era una noble y respetable reliquia de aquellos notarios, grandes hombres oscuros, que nunca daban recibo al aceptar millones, pero que los devolvían en los mismos sacos y atados con el mismo bramante con que los recibieran; que ejecutaban al pie de la letra los fideicomisos, extendían como se debe los inventarios, se interesaban como segundos padres en los intereses de sus clientes, cerraban muchas veces el camino ante los pródigos, y a los cuales las familias confiaban sus

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

secretos; en fin, uno de aquellos notarios que se creían responsables de sus errores en las escrituras y las meditaban durante largo tiempo. Jamás, durante su vida notarial, tuvo que quejarse ninguno de sus clientes de haber perdido alguna imposición, o de una hipoteca mal colocada o mal asegurada. No había logrado una fortuna, lenta y honradamente adquirida hasta después de treinta años de ejercicio y de economía. Había establecido a catorce de sus escribientes. Religioso y generoso sin ostentación, Mathías se encontraba allí donde el bien se hiciese sin retribución. Miembro activo del comité de los hospicios y del comité de beneficencia, inscribía por la mayor suma en las imposiciones voluntarias destinadas a socorrer las desgracias repentinas o a la creación de algunos establecimientos útiles. Todo esto hacía que ni él ni su mujer tuviesen coche, que su palabra fuese sagrada, que sus sótanos encerrasen tantos capitales como podía tener el Banco, que se le llamase el buen señor Mathías, y que cuando murió asistiesen a su entierro tres mil personas.

Solonet era ese joven notario que llega a las casas canturreando, se presenta con un aire ligero y pretende que los asuntos pueden ventilarse lo mismo riendo que conservando la seriedad; el notario capitán de la guardia nacional, a quien le molesta que se le tome por un notario, y postula la cruz de la Legión de Honor, que tiene coche y abandona el cuidado de la verificación de las escrituras a sus pasantes; el notario que va al baile, a los espectáculos, que compra cuadros y juega al écarté, que tiene una caja en la que ingresan los depósitos, y devuelve en billetes de banco lo que ha recibido en oro; el notario que marcha con su época y arriesga los capitales en inversiones dudosas, que especula y quiere retirarse con treinta mil libras de renta después de diez años de ejercicio; el notario cuya ciencia proviene de su doblez, pero al que muchos temen como a un cómplice que posee sus secretos; en fin, el notario que ve en su cargo un buen medio para casarse con alguna heredera rica.

Cuando el esbelto y rubio Solonet, rizado, perfumado y calzado como un primer galán del vaudeville, y vestido como un dandy cuyo asunto más importante es un duelo, entró precediendo a su viejo colega, que se había retrasado a causa de un recrudecimiento de su gota, ambos hombres representaron al natural una de esas caricaturas tituladas ayer y hoy, que tanto éxito alcanzaron bajo el Imperio. Si la señora y la señorita Evangelista, que no conocían al buen señor Mathías, sintieron al principio ciertas ganas de reír, quedaron al punto impresionadas por la gracia con que las saludó. Las palabras del buen viejo respiraban esa amenidad que los ancianos amables saben poner lo mismo en las ideas que en la manera de expresarlas. El joven notario, con su aire bullicioso, vióse entonces postergado. Mathías atestiguó la superioridad de su experiencia en el modo mesurado con que abordó a Pablo. Respetó la nobleza en el joven, sin comprometer sus canas, pues sabía que a la ancianidad le corresponden ciertos honores y que todos los derechos sociales son solidarios. Por el contrario, el saludo de Solonet había sido la expresión del convencimiento de una igualdad perfecta que no podía menos que herir las pretensiones de las gentes del gran mundo, dejándole en ridículo a los ojos de las personas

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

realmente nobles. El joven notario hizo un gesto bastante familiar a la señora Evangelista para invitarla a venir a hablar con él en el hueco de una ventana. Durante algunos momentos habláronse al oído dejando escapar algunas risas, sin duda para disimular la importancia de aquella conversación, en la cual Solonet comunicó el plan de batalla a su soberana.

- Pero - le dijo al terminar -, ¿tendréis valor para vender vuestro palacio?

- Sin duda - dijo ella.

La señora Evangelista no quiso comunicar a su notario la razón de aquella heroicidad que le impresionó; el celo de Solonet se hubiera enfriado acaso de haber sabido que su cliente iba a marcharse de Burdeos. Ni aun a Pablo se lo había dicho todavía, con el fin de no asustarle con lo extenso de las circunvoluciones que exigían los primeros trabajos de una vida política.

Después de la cena, los dos plenipotenciarios dejaron a los enamorados al lado de la madre, y se trasladaron a un salón contiguo preparado para su conferencia. Tenía, pues, lugar una doble escena; en un ángulo de la chimenea del gran salón, una escena de amor en la que la vida se mostraba riante y gozosa; en la otra estancia, una escena grave y sombría, en la que el interés descarnado desempeñaba por adelantado el papel que suele jugar bajo las floridas apariencias de la vida.

- Mi querido maestro - dijo Solonet a Mathías -, la escritura quedará en vuestro estudio, pues conozco mis deberes para con un colega más antiguo que yo. (Mathías saludó gravemente). Pero - prosiguió Solonet desenrollando una minuta inútil que había hecho garrapatear por uno de sus pasantes -, como somos la parte oprimida, ya que somos la novia, he redactado el contrato para evitaros ese trabajo. Nos casamos con nuestros derechos y bajo el régimen de comunidad: donación general y recíproca de bienes en caso de muerte sin herederos, o si no, donación de un cuarto en usufructo y de otro cuarto en nuda propiedad; la cuarta parte de lo que aporten los cónyuges constituirá la suma puesta en comunidad, y el cónyuge superviviente conservará los muebles sin estar obligado a hacer inventario. Todo ello es sencillo como unos buenos días.

- Ta, ta, ta, ta - dijo Mathías - ; yo no ventilo los asuntos como quien canta un aria. ¿Cuáles son vuestros derechos?

- ¿Y los vuestros? - dijo Solonet.

- Nuestra dote - dijo Mathías - la constituyen las tierras de Lanstrac, que producen veintitrés mil libras de renta limpia, sin contar los tributos en especie. Item, las granjas de Grassol y de Guadet estimadas en tres mil seiscientas libras de renta cada una. Item, la finca de Belle - Rose, que da un año con otro diez y seis mil libras: en total, cuarenta y seis mil doscientos francos de renta. Item, una casa patrimonial en Burdeos, cuya renta se tasa en novecientos francos. Item, una hermosa casa con patio y jardín sita en París, en la calle de la Pépinière, tasada su renta en mil quinientos francos. Toda estas propiedades, cuyos títulos obran en mi poder, provienen de nuestra sucesión paterna y materna, exceptuando la casa de París, que es una de nuestras adquisiciones. Tenemos que contar igualmente el mobiliario de nuestras dos casas y el del castillo de Lanstrac, estimados en cuatrocientos mil francos. He aquí la mesa, el mantel y el primer servicio.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

¿Qué es lo que aportáis vos para el segundo servicio y para los postres?

- Nuestros derechos - dijo Solonet.

- Especificadlos, mi querido colega - replicó Mathías - . ¿Qué me aportáis?

¿Dónde está el inventario hecho cuando murió el señor Evangelista? Mostradme la liquidación y el empleo de vuestros fondos. ¿Dónde están los capitales, si es que hay capital? ¿Dónde vuestras propiedades, si es que las hay? En una palabra, presentadnos una cuenta de tutela, y decidnos lo que os da u os asegura vuestra madre.

- ¿Ama el señor conde de Manerville a la señorita Evangelista?

- Quiere hacer de ella su mujer, si no hay intereses contrapuestos - - dijo el viejo notario - . Yo no soy un niño; aquí se trata de nuestros negocios, y no de nuestros sentimientos.

- El asunto puede considerarse fracasado si no poseéis generosidad de sentimientos. He aquí por qué - prosiguió Solonet - . No hicimos inventario después de la muerte de nuestro marido, siendo como somos española, criolla e ignorante de las leyes francesas. Por otra parte, nos encontrábamos lo bastante dolorosamente afectada para pensar en las miserables formalidades que preocupan a los colazones fríos. Es público y notorio que el difunto nos adoraba, y que le hemos llorado enormemente. Si tenemos una liquidación precedida de un principio de inventario formulado sobre datos conocidos agradecédselo a nuestro tutor subrogado, que nos obligó a establecer una situación y reconocerle una fortuna a nuestra hija, cuando tuvimos que retirar de Londres rentas inglesas cuyo capital era inmenso, y que deseábamos colocar en París, donde duplicábamos sus intereses.

- No sigáis diciéndome bobadas. Existen medios de comprobación. ¿Qué derechos de sucesión habéis pagado a la Hacienda? La cifra nos bastará para establecer las cuentas. Id derecho al asunto. Decidnos francamente lo que os rentaba y lo que ahora os queda. Luego, si estamos lo bastante enamorados, ya veremos.

- Si os casáis con nosotros por el dinero, id a paseo. Tenemos derecho a más de un millón, pero a nuestra madre no le queda más que esta casa, su mobiliario y cuatrocientos mil y pico de francos empleados hacia 1817 en títulos del cinco por ciento, que producen cuarenta mil francos de renta.

- ¿Y cómo lleváis un tren de vida que exige cien mil libras de renta? - exclamó Mathías aterrado.

- Nuestra hija nos ha costado un ojo de la cara. Por otra parte, nos gusta el lujo. En suma, vuestras jeremiadas no nos harán recuperar ni dos ochavos.

- Con los cincuenta mil francos de renta que pertenecían a la señorita Natalia, podíais haberla educado brillantemente sin arruinaros. Pero si con tan buen apetito habéis comido cuando erais soltera. devoraréis sin duda cuando seáis casada.

- Entonces dejémoslo - dijo Solonet - ; la joven más hermosa del mundo debe siempre gastar más de lo que tiene.

- Voy a decirle dos palabras a mi cliente - replicó el viejo notario.

"Anda, anda, mi viejo Casandro, ve a decirle a tu cliente que no tenemos ni un ochavo", pensó maese Solonet, quien en el silencio de su gabinete había

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

dispuesto estratégicamente sus masas, escalonado sus proposiciones, establecido los giros de la discusión y preparado el punto en el que, creyéndolo todo perdido, las partes se encontrarían ante una feliz transacción que le daría el triunfo a su cliente.

.....  
Maese Mathías entró en el salón y le hizo una seña a su cliente para que viniese a hablar con él.

- ¿Qué ocurre, amigo mío? - dijo Pablo dejándose llevar hacia el hueco de una ventana.

- Señor conde - dijo el buen hombre -, no hay ni un ochavo de dote. Mi opinión es aplazar la conferencia para otro día, con el fin de que podáis adoptar el partido que más convenga.

## Consultas Jurídonotariales



**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

***I COMPRAVENTA. Descripción fehaciente del inmueble en la escritura.***  
***Autosuficiencia del documento notarial***

DOCTRINA: La descripción de los inmuebles en las escrituras debe ser efectuada con la precisión necesaria e individualizado, en su caso, de acuerdo con las normas que establecen los regímenes especiales, de forma tal que el documento notarial sea autosuficiente para determinar, fehacientemente, el bien a que se refiere, sin necesidad de ser complementado con otros instrumentos.

(Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto del escribano Federico E. Ramos, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 8 de setiembre de 1982). (Expte. 5525 - F - 1982).

CONSULTA: El escribano J.R.F.S. consulta sobre la "bondad jurídica" de un título antecedente, referente a un inmueble respecto del cual debe autorizar una escritura de compraventa.

Al concurrir el consultante al seno de la Comisión, aclara su consulta en los siguientes términos:

1. Que él ha observado el título antecedente, cuya fotocopia acompaña, por carecer, a su entender, de una adecuada individualización de las unidades adjudicadas, considerando insuficiente la nota marginal puesta por el escribano autorizante, observación que el consultante notificó formalmente a las partes interesadas, como fundamento a su negativa a autorizar la aludida escritura de compraventa.
2. Que limita su consulta a requerir la opinión de la Comisión, exclusivamente con referencia a la suficiencia del título antecedente y por ende si se considera procedente la observación formulada. Expresamente excluye como tema de consulta la forma de subsanar, eventualmente, el referido título.

ANTECEDENTES: En el título cuya fotocopia se acompaña, los sucesores del titular dominial (causante), procedieron a formalizar el reglamento de copropiedad y administración del inmueble calle Fraga Nº 1142/44 de esta ciudad. Que se trata de dicha finca resulta del artículo tercero del reglamento que dice: "Queda constituido el consorcio de propietarios de la finca calle Fraga 1142/44", ya que de la descripción que surge del antecedente, según título y según plano MH, no resultan los números de entrada del inmueble. Al describir las unidades, tampoco se establece por qué entradas tienen cada una de ellas acceso desde la vía pública.

A continuación de las disposiciones concernientes al reglamento de copropiedad y administración, se expresa: "Acto seguido los comparecientes en el carácter invocado agregan que vienen a cumplimentar el convenio de adjudicación y partición de bienes, obrantes a fs. 259 de los autos «Mena, Adolfo s/sucesión», ya relacionado y aprobado judicialmente a fs 270 del referido expediente, el que en su parte pertinente es del siguiente tenor: Formulan convenio sobre partición y adjudicación de

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

bienes...1º) Se adjudica a...el domicilio conyugal ubicado en la calle Fraga Nº 1140/42 (pericia punto 1º). 2º) Se adjudica a...el galpón ubicado en los fondos de la finca calle Fraga Nº 1142 (pericia punto 4º). 3º) Se adjudica el departamento interior de la planta baja con entrada por Fraza 1142 a...(pericia punto 3º). 4º) Se adjudica el departamento de la planta alta, que se encuentra desocupado, de la finca Fraga Nº 1142 a...(pericia punto 2º)...". Se transcribe resolución del 14/5/71 por el que se aprueba la partición. Sigue la escritura: "En consecuencia, agregan los comparecientes que se adjudican las unidades del bien cuyo reglamento de copropiedad y administración pasó por la presente en las proporciones y en la forma consignada en el convenio de partición y adjudicación de bienes transcripto, cuya cláusulas se dan aquí por reproducidas".

En un papel carta del escribano autorizante de la escritura aludida. cuya fotocopia se acompaña. hace constar que en la matriz obra la siguiente nota marginal: "Por haberse omitido en el cuerpo de la escritura, se deja constancia que las unidades funcionales uno y tres, se adjudican a...y las unidades funcionales dos y cuatro se adjudican a...Conste. Doy fe".

El consultante hace saber además en forma verbal, que la unidad cuya escritura de venta fuera designado para autorizar es la número tres, y correspondería al galpón de que habla el convenio de partición, el que a su vez se remite al punto 4 de la pericia obrante en los autos sucesorios (no transcrita en la escritura) y de la que se acompaña fotocopia. Informa además el escribano F.S. que tiene conocimiento que los restantes herederos ya han enajenado las unidades que les fueron "adjudicadas".

**CONSIDERACIONES:** La consulta queda circunscrita, en consecuencia, a establecer:

a) si la determinación de las unidades adjudicadas, resultante del título antecedente y su nota marginal, es suficiente, y b) si consecuentemente es procedente la observación formulada por el consultante.

De lo relacionado resulta:

I. Que el convenio de partición y adjudicación formalizado en el expediente sucesorio debe reputarse como meramente provisional ya que a la fecha de dicho convenio y su aprobación (14/5/71) no existían jurídicamente como unidades funcionales las "partes materiales" adjudicadas. Por ello, independientemente de la voluntad expresada, subsistió la indivisión en cuanto a la propiedad y sólo quedó eventualmente configurada una división del uso y goce de esas "partes materiales indicadas en el convenio (art. 3464 Código Civil)

II. El carácter meramente provisional de la partición convenida no obstaba a la demanda de partición definitiva que hubiera podido solicitar cualquiera de los herederos (art. 3464 Código Civil, in fine). De ese convenio surgió un derecho de las partes a la propiedad horizontal, que les posibilitaba exigirse recíprocamente el cumplimiento de las obligaciones pactadas. Dichas

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

obligaciones consistían en "cumplir entre los titulares de igual derecho las formalidades constitutivas de este tipo especial de propiedad inmueble... Constituido el sistema mediante el otorgamiento del respectivo reglamento de copropiedad y administración se transforma el derecho a la propiedad horizontal que tenían en un derecho de propiedad horizontal" (Laje, Eduardo, cit. por Fontbona, Estado prehorizontal, pág., 15). Hasta ese momento se mantiene el estado de comunidad hereditaria.

III. Queda establecido. entonces que no existiendo, a la fecha de formalizarse el convenio de partición, unidades individuales sobre las que pudiera ejercerse un dominio exclusivo, se optó en el aludido convenio por una identificación que llamaríamos de "tipo familiar", para establecer "en el terreno" y de la forma más clara posible la "parte material" que se adjudicaría a cada heredero.

IV. Es sólo con la formalización del reglamento de copropiedad y administración (7/10/75) que queda sometido el inmueble jurídicamente al régimen de la propiedad horizontal y nacen las unidades individuales. Las "porciones materiales" que convinieron los herederos adjudicarse adquieren relevancia e individualidad jurídica, que conlleva aptitud para ser objeto de dominio exclusivo. Esa necesaria individualidad que adquieren como unidades funcionales, las provee de una no menos necesaria identificación: unidades números uno, dos, tres y cuatro.

V. Al decir en la escritura que "vienen a cumplimentar el convenio de adjudicación y partición de bienes..." están reconociendo expresamente los interesados que es entonces en ese momento cuando se encuentran en condiciones de hacerlo y, por ello, ese cumplimiento se debe formalizar individualizando las unidades que se adjudican conforme al estatuto que rige el edificio y a sus propietarios (reglamento de copropiedad y administración) llamándolas o individualizándolas por su "nombre".

VI. La falta de claridad y precisión en la determinación de las unidades funcionales adjudicadas configura una omisión lo suficientemente trascendente como para detectar una insuficiencia en el título presentado.

VII. Agrega el consultante que los restantes herederos habrían enajenado ya sus respectivas unidades, quedando únicamente sin transmitir la que motiva esta consulta. No cabe duda que esta circunstancia fortalece la posición de los actuales enajenantes, en cuanto a la titularidad que invocan respecto a la unidad no enajenada. Al respecto Fornieles (Tratado de las sucesiones, 4ª ed., Editorial TEA, 1958, pág. 323), con cita de fallos, expresa que "cualquier acto de disposición que hiciese uno de los herederos de los bienes contenidos en su hijuela, equivaldría a una ratificación de la cuenta, privándolo de la acción de nulidad".

VIII. De lo expuesto precedentemente puede inferirse que para tratar de

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

aventar las dudas presentadas, el escribano consultante debería, por lo menos, efectuar un análisis comparativo del título que se le presenta y el convenio de partición en él transcrito con el plano de subdivisión agregado naturalmente a la matriz del antecedente señalado, con la partición agregada en el expediente sucesorio (ya que cada adjudicación del convenio se refiere a un punto de la partición) y, además, obtener la documentación que establezca la enajenación de las restantes unidades por los otros herederos a quienes les habían sido adjudicadas.

La mera necesidad de esta investigación implica reconocer la insuficiencia del título antecedente presentado al escribano consultante.

Esos elementos servirán, a no dudarlo, como pruebas valiosas para llegar por la vía y procedimientos adecuados a subsanar las deficiencias que adolece el título. Pero debemos distinguir claramente entre la existencia de documentos que faciliten la prueba de los derechos invocados y la suficiencia o insuficiencia del título presentado al consultante, que es el tema preciso de la consulta.

IX. De un somero examen de los elementos aportados puede acotarse:

1. Que el convenio de partición, al referirse a la adjudicación que se efectúa a cada heredero, se remite a un punto de la pericia cuyas superficies no son totalmente coincidentes con las que consigna el reglamento;
2. Que en el apartado 1) del convenio de partición se adjudica el hogar conyugal ubicado en la calle Fraga 1140/42 y el inmueble general, según reglamento, se ubica en Fraga 1142/44; y
3. Que en la pericia se ubican los bienes con su número de entrada desde la vía pública, detalle omitido en el reglamento.

X. Así las cosas, debe analizarse si las deficiencias apuntadas, la falta de una adecuada individualización de las unidades adjudicadas puede ser suplida, como lo ha sido en el caso que nos ocupa, por una nota marginal puesta por el escribano donde reconoce que se ha omitido en el texto de la escritura y, en consecuencia per se, aclara qué unidades funcionales fueron adjudicadas a cada heredero. Nos parece que la nota marginal no es el medio idóneo para subsanar la falla apuntada, ni aun en el caso de que el escribano hubiere aclarado en base a qué elementos de juicio formula tan contundente afirmación.

XI. Es conveniente, en este aspecto, remitirse al despacho producido por la comisión que trató el tema I sobre notas marginales en la V Convención Notarial de nuestro Colegio (Revista del Notariado 741, pág. 893). Entre otras conclusiones se estableció: "...en ningún caso pueden alterar las declaraciones de voluntad de las partes, ni subsanar o completar los elementos sustanciales exigidos por las leyes de fondo que debe contener el acto jurídico formalizado". Es recomendable, además, la lectura del despacho de la comisión del tema I de la VI Convención de nuestro Colegio

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

referido a escrituras aclaratorias, rectificatorias y complementarias (Revista del Notariado 747, pág. 668).

XII. El Instituto Argentino de Cultura Notarial, al considerar el tema de la necesidad de deslindar los inmuebles en las escrituras que versen sobre derechos reales, tema éste que no se refiere específicamente al tema en consulta, dejó de manifiesto en la opinión de sus miembros, por sobre las discrepancias referidas al tema tratado en esa oportunidad, una unidad de criterio, coincidente en la doctrina notarial, en cuanto a la importancia de una adecuada individualización de los inmuebles. De la doctrina que resulta de dicho tratamiento (ver Revista del Notariado 734, pág. 553) extractamos: "En las escrituras públicas que versen sobre constitución de derechos reales sobre inmuebles o de transmisión de dominio de los mismos, es necesario que conste la descripción de los bienes, incluyendo las medidas y linderos tendientes a su individualización, así como en su caso los datos que identifiquen los planos aprobados". "En dichas escrituras es facultad privativa del notario la determinación del inmueble, en cuanto ella concuerde con los antecedentes del título o, en su caso, del plano de mensura y/o de afectación a regímenes especiales, y contengan, además, las otras características que dispongan las leyes, de manera que ese solo documento sea el elemento jurídico válido y suficiente para su completa y segura determinación".

XIII. Aceptar que la escritura deba ser complementada con otros instrumentos que deberán ubicarse en expedientes judiciales, archivos, etc., implica desconocer la entidad jurídica del instrumento público por excelencia y olvidar principios rectores para el notariado, cuales son, entre otros, la seguridad y certeza jurídicas que deben emanar de todo documento notarial que, además, debe ser autosuficiente. Al decir de Pelosi (Pelosi, Carlos A., Técnica de la redacción escrituraria), Cuadernos Notariales N° 15, pág. 16, Universidad Notarial Argentina): "...la técnica notarial consiste en los medios operativos de que se vale el notario para la eficaz realización de las tareas profesionales y documentales inherentes a su función...", y agrega más adelante (pág. 30, ob. cit. ): "No se propone la escritura despertar emociones, describir con valoración subjetiva hechos y cosas, ni dejar librado al criterio del lector la interpretación de lo escrito. Por el contrario, su fin supremo consiste en lograr la certeza jurídica."

**CONCLUSIONES:** Por lo expuesto concluimos que, a nuestro entender, es procedente la observación formulada por el consultante al título antecedente que carece de una adecuada determinación del bien que pretende enajenarse y de la titularidad de su dominio.

Ello sin perjuicio de estimar que la deficiencia de que adolece el título puede ser subsanada, no siendo apta para tal fin la nota marginal insertada por el escribano.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

***II DECLARATORIA DE HEREDEROS. Saldo de precio impago. Escritura traslativa de dominio. Administradores de la sucesión. Imposibilidad de escriturar a su nombre con boleto celebrado en vida del causante. Ineficacia de la autorización judicial***

DOCTRINA: Existiendo declaratoria de herederos y saldo de precio impago, los administradores de la sucesión no pueden escriturar el inmueble cuyo boleto de compraventa se celebró en vida del causante, en nombre y representación de la sucesión, aun cuando estén expresamente autorizados por el juez de la misma.

(Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto de la escribana María T. Acquarone, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 15 de setiembre de 1982). (Expte. 5731 - Y - 1982).

ANTECEDENTES: El escribano M.S.Y. plantea el siguiente caso: En un sucesorio se denuncia, como integrante del acervo hereditario, un bien vendido en vida del causante por boleto de compraventa, habiéndose cobrado parte del precio y entregado la posesión del mismo a los compradores. Dicho inmueble se encuentra pendiente de subdivisión por el régimen de la ley 13512, siendo en consecuencia necesario otorgar el reglamento respectivo antes de celebrar la escritura traslativa de dominio.

Se dicta la declaratoria de herederos, y, posteriormente, a pedido de los mismos, el juez autoriza a tres de los cuatro herederos presentados en los autos "...para que en nombre y representación de la presente sucesión suscriban toda la documentación necesaria tendiente a perfeccionar la escritura traslativa de dominio a favor de los cónyuges...".

Los tres herederos así autorizados requieren la intervención profesional del consultante. El cuarto heredero, no mencionado en la autorización, se domicilia en el exterior, y en el expediente sucesorio no se encuentra agregado poder alguno para vender o escriturar en su nombre.

El consultante pregunta si, con los elementos relacionados, los herederos autorizados pueden actuar "en nombre y representación de la sucesión", adelantando su opinión en el sentido de que dicha autorización no sufre el poder especial exigido por el art. 1881, inc. 7º del Código Civil.

Funda su criterio en los siguientes argumentos: a) desde la muerte del causante los herederos son propietarios de todos los bienes que componen la herencia; b) en el caso de consulta, el bien objeto del boleto de compraventa pasa a los herederos con el fin de cumplir una obligación de hacer, es decir, otorgar la escritura respectiva; c) no habiendo menores no es necesario conferir autorización judicial para escriturar, ya que existiendo declaratoria de herederos es necesaria la comparecencia de todos los herederos al acto escriturario, o, en su defecto, el otorgamiento de poderes especiales. Luego de fundar su posición, termina preguntando el consultante si previamente al otorgamiento de la escritura es necesaria la orden de inscripción de la declaratoria de herederos en el Registro de la Propiedad.

CONSIDERACIONES: Se comparte el criterio del consultante por los argumentos por él expresados, los que analizaremos y comentaremos en

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

algunos puntos.

La sucesión es una forma de transmitir derechos. Así, Llambías (Tratado de derecho civil. Parte general) dice que ésta tiene lugar respecto de un derecho cuando el titular es reemplazado en ese carácter por otra persona; también se opera cuando la persona sometida a la prerrogativa jurídica de otra traspasa a un tercero el deber que le incumbe. Es una acción, definida por nuestro Código (art. 3279) cuando se produce por causa de muerte, como la transmisión de los derechos activos y pasivos que componen la herencia de una persona muerta, a la persona que sobrevive a la cual la ley o el testador llama para sucederla. Como tal, se diferencia del concepto de persona jurídica ya que este último implica la titularidad de los derechos que se transmiten.

El traspaso que se produce por la muerte (sucesión mortis causa) tiene características especiales. La ley impone una ficción: la continuidad de la persona del causante (art. 3417 del Cód. Civil). Ello es así por la necesidad de la continuidad en la titularidad del patrimonio. En nuestra legislación no es admitida la posición doctrinaria que reconoce personas jurídicas sin patrimonio o patrimonios sin titular. El derecho objetivo niega toda posibilidad de aceptar la existencia del "patrimonio de afectación" o cualquier otro instituto en el que se pueda reconocer derechos u obligaciones, o sea una cierta imputación normativa a un conjunto de bienes patrimoniales. Así, nuestro codificador, siguiendo las enseñanzas de Aubry y Rau, sostiene que el patrimonio es un atributo, una emanación de la personalidad, una universalidad de derecho, sin consideración de los bienes particulares que lo integran - arts. 2312 y 3281 y 3417 del Cód. Civil (Fornieles, Tratado de las sucesiones, t. I, págs. 65 y sgtes. Borda, Sucesiones, págs. 20 y sgtes.).

A pesar de los principios expuestos en el sistema del Código ellos encuentran importantes limitaciones.

Así, el traspaso de la universalidad en realidad se ve limitado a la de las cosas particulares que componen ese patrimonio - arts. 3264 y 2524 - . El principio de la continuación de la persona fallecida también tiene importantes limitaciones. En el Cód. Civil este principio implicaba la confusión de los patrimonios del causante con sus herederos, pero al mismo tiempo la responsabilidad ultra vires por las deudas del mismo. Este último, en el sistema de Vélez en que no se aceptaba la herencia con beneficio de inventario sino se manifestaba en forma expresa, ocasionó quizá las más arduas discusiones y críticas en el campo de la doctrina civilista. Después de la reforma de 1968, en que se acepta el criterio opuesto (art. 3363 reformado), se puede afirmar sin lugar a dudas que el principio es que no hay confusión de patrimonios entre causantes y herederos y la excepción la pérdida del beneficio de inventario y la confusión de patrimonios art. 3366 Cód. Civil.

En el plano de la doctrina, el sistema de la continuidad de la persona del causante, con todo lo que de ello deriva, fue criticado por los civilistas, que tienden a considerar a la teoría de la ficción personalista superada por la tendencia actual de imponer cargas a un determinado patrimonio, llamado -

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

de afectación, y sin necesidad de que pertenezca a titular alguno, o bien a considerar que la masa hereditaria constituye una persona jurídica con entidad suficiente para la realización de los actos que se le imputan a ese patrimonio.

Así Fornieles - Tratado de las sucesiones, ob. cit.; Borda, - Tratado de las sucesiones, - ob. cit.; Spota, Tratado de derecho civil, etc. - . No obstante lo cual los mismos tratadistas sostienen que no tiene cabida dentro de nuestro sistema legislativo la consideración de un patrimonio independiente del titular y menos aún la imputación normativa de la personalidad jurídica al ente sucesión. Aun las referencias de alguna legislación que atisba su regulación (art. 2º, inc. 2, ley 19551), resultan insuficientes para considerar que esa supuesta personería sea apta para que actúe en derecho a través de un representante autónomo de la persona de los herederos.

Por lo cual entendemos que sólo cabe la posibilidad, en este caso, de la actuación de los herederos declarados en el juicio sucesorio. Ellos deberán actuar por sí o a través de mandatarios especiales, de acuerdo con lo dispuesto por el art. 1881, inc. 7º del Código Civil. Entendemos que no cabe la consideración de la naturaleza jurídica del boleto de compraventa, ya que cualquiera que sea la conclusión a la que se arribe sobre ella, no sería acorde con lo dispuesto en nuestra legislación que se otorgue la escritura traslativa de dominio por un representante de la sucesión.

Por último, en lo relativo a la inquietud del consultante respecto de si para el otorgamiento de la escritura debe solicitarse previamente que el juzgado ordene la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble y el auto que declare satisfecho el pago de la tasa judicial, pensamos que el caso se encuentra en lo establecido por el art. 37, decreto 2080 reglamentario de la ley 17801. En él se establece que cuando los herederos declarados o instituidos fueren los otorgantes del documento, éste deberá contener siempre la constancia de que se ha dictado la declaratoria de herederos o aprobado el testamento y, además, un auto judicial.

Este último puede ser de dos naturalezas diferentes, o bien es el que ordena la inscripción y los recaudos procesales cumplidos, o el que ordena la transmisión a terceros. Obviamente, creemos que éste no es el que obra en autos, por ser una autorización para escriturar y no una orden de transmitir a terceros.

**CONCLUSIÓN:** En razón de la breve síntesis de doctrina expuesta, se concluye en que: 1. No hay patrimonio sin titular, por lo que, producido el fallecimiento de una persona, es reemplazado en la titularidad por sus herederos.

2. Estos pasan automáticamente a ser propietarios de la herencia en la universalidad y en los bienes particulares que la componen. Con ella se convierten en deudores de lo que el titular de esos bienes era deudor y acreedor de lo que él era acreedor. En este doble carácter: deudor de una obligación de hacer, acreedor de una suma de dinero, actúan los herederos del caso al que se refiere la consulta.

3. No cabe sino la representación convencional en los términos del art.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

1881, inc. 7°.

4. Hace falta, además de la constancia de la declaratoria de herederos, un auto judicial que ordene la inscripción o bien que ordene la transmisión del bien inmueble a los efectos que establecen la ley registral y sus reglamentaciones.

***III ESCRIBANO. Compatibilidad. Entidad sin fines de lucro. Compraventa autorizada por escribano cuyo padre es socio vitalicio de la entidad compradora***

DOCTRINA: No es observable la escritura de compraventa autorizada por el escribano cuyo padre es socio vitalicio de la compradora, asociación civil sin fines de lucro, y de la cual no forma parte integrante del órgano de decisión y administración.

(Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto del escribano José M. Fernández Ferrari, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 15 de setiembre de 1982). (Expte 7069 - G - 1982).

ANTECEDENTES: El escribano G.F. consulta si en virtud de lo establecido en el artículo 985 del Código Civil, existe incompatibilidad en razón del parentesco para autorizar una escritura de compraventa cuya parte compradora es el Foto Club Buenos Aires, siendo su padre socio vitalicio de dicha institución. El Foto Club Buenos Aires es una asociación civil sin fines de lucro, con personería jurídica otorgada por el P.E.N. el 12 de diciembre de 1952.

CONSIDERACIONES: Creo, ante todo, un deber destacar el altísimo concepto personal y profesional que tengo del consultante, miembro de esta Comisión, por lo que entiendo que en la consulta no existen ni dudas ni incertidumbres que el mismo no pueda disipar, con sus profundos conocimientos sobre los temas notariales, y creo que sólo su prudencia sobre la ética fue el motivo de esta presentación. Es así como adelanto que estoy de acuerdo y comparto su opinión dada en la misma consulta.

Ya hemos analizado con profundidad la interpretación del art. 985 del Cód. Civil, coincidiendo en que la norma aludida es de aplicación cuando el autorizante o sus parientes dentro del cuarto grado están personalmente interesados en el negocio jurídico, es decir, cuando es su voluntad la que puede decidir sobre el mismo. En cuanto a la segunda parte del citado artículo, se establece la validez del acto si dicho interés fuese sólo por tener parte en sociedades anónimas.

La doctrina y la jurisprudencia han aceptado extender el concepto a todas las personas jurídicas, por tener una personalidad distinta de los miembros que la componen.

La función notarial procura la seguridad jurídica, y en esa función el escribano examina lo justo, lo equitativo y lo legal, todo bajo el prisma de su imparcialidad frente a los contratantes.

Francisco Martínez Segovia (Función Notarial, Breviarios de Derecho, pág. 122), para demostrar la vinculación que existe entre el notario y el negocio jurídico, descompone este último en lo siguiente: 1) voluntad de contratar

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

exteriorizada en una oferta; 2) voluntad de relacionarse exteriorizada en una aceptación; 3) pacto económico; 4) pacto jurídico; 5) acto notarial.

En los tres primeros pasos, las partes actúan con ánimo económico; si en cualquiera de ellos el escribano o sus parientes dentro de los grados establecidos estuvieran personalmente interesados, el acto notarial posterior caería dentro de lo preceptuado por el artículo 985 comentado; si en cambio, el interés fuera de una persona jurídica en la cual el escribano o sus parientes fueron miembros del órgano de administración o decisión, el acto no sería nulo.

Los pasos cuatro y cinco se producen cuando las partes entregan el negocio al escribano, que, como jurista, acepta intervenir y tiene la obligación de proteger jurídicamente los intereses de las partes, principio de imparcialidad, estudia la libertad del consentimiento, y la ausencia de vicios.

En el caso planteado, el padre del consultante es sólo socio de una entidad civil sin fines de lucro; no intervino con su voluntad en la contratación; no forma parte del órgano de decisión ni administración de la asociación; por las normas estatutarias, no podrá verse económicamente beneficiado con el negocio jurídico.

Por lo tanto, no sería observable la intervención del consultante como escribano autorizante de ese negocio.

**CONCLUSIÓN:** La norma del art. 985 del Cód. Civil, que sanciona con nulidad el acto jurídico celebrado por un escribano cuando él o sus parientes dentro del cuarto grado estuvieran personalmente interesados, se aplica cuando la voluntad de ellos interviene en la formación del negocio. El interés personal no está involucrado cuando fuere el de una persona jurídica que los mismos integran.

***IV SOCIEDAD CONYUGAL. Cónyuge que edifica con dinero "ganancial" sobre un inmueble "propio". Calidad inmutable de "propio". Crédito a favor de la sociedad conyugal.***

DOCTRINA: Para el derecho argentino, la edificación que uno de los cónyuges levanta con dinero "ganancial", sobre un inmueble que le es "propio" no cambia la naturaleza jurídica. Terreno y mejora continúan siendo "propios" de dicho cónyuge, pero el hecho origina un crédito a favor de la sociedad conyugal equivalente al valor de la obra.

(Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto del escribano Osvaldo H. Orlando, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 20 de octubre de 1982). (Expte. 8058 - P - 1982).

**ANTECEDENTES:** A raíz de una observación hecha en los títulos de propiedad en la gestión de un préstamo hipotecario ante el Banco Hipotecario del Uruguay, con asiento en Montevideo, un colega de esta ciudad solicita del Colegio de Escribanos de la Capital Federal se expida al respecto sobre la siguiente cuestión: "...informe del Colegio de Escribanos de la República Argentina en el que conste que en Argentina, la

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

construcción de un edificio en suelo propio de un cónyuge no ganancializa el terreno (año 1940). En caso contrario se deberá tramitar la sucesión de Ricardo Nicolás Molina Prando en Uruguay".

El escribano A.P., que es el consultante, entiende (previa información obtenida del Tratado de D. Civil de Guillermo A. Borda, t. I, pág. 226, párag. 310, de acuerdo con el art. 1266 del Cód. Civil argentino) que la edificación, plantación y cualquier clase de mejoras hechas en un inmueble de carácter propio, también es propia, haciendo constar que en el derecho uruguayo, la construcción en suelo propio de uno de los cónyuges es "ganancial" (y cita art. 1955, inc. final, del Cód. Civil de ese país), teniendo por entendido que dicha norma es exclusiva del derecho local. Posteriormente invoca al Tratado de Montevideo (D. Civil, 1940), manifestando que la relación de bienes entre cónyuges se rige por la ley del primer domicilio conyugal, "de allí la importancia de dilucidar si en Argentina la construcción en suelo propio de uno de los cónyuges es ganancial o propia", recabando brevedad por vencimientos de plazos y adelantando su agradecimiento.

**CONSIDERACIONES:** En nuestro derecho, la calificación de bienes propios y gananciales funciona independientemente de la voluntad de los cónyuges. Lo que se pretende es que los patrimonios queden incólumes, es decir, que al momento de la disolución se retiren los bienes propios por ser lo que resta de carácter ganancial. Ello puede probarse aun después de tal disolución (véase: "Régimen Patrimonial Matrimonial", por C. H. Vidal Taquini, en Rev. del Notariado, pág. 1733, año 1980).

El artículo 1266 del Cód. Civil, citado por el escribano A.P., es claro al respecto al determinar que... los aumentos materiales que acrecen a cualquier bien de uno de los cónyuges, formando un mismo cuerpo con él por... edificación..., pertenecen al cónyuge al que le correspondía el bien principal. Ello responde al principio que sostiene que "lo accesorio sigue la suerte de lo principal". (Conc. art. 2571, Cód. Civil arg.).

Si el importe invertido es ganancial, se abre a favor de la sociedad conyugal un crédito que se determina en cada caso por la suma realmente invertida y con prescindencia del mayor valor que pueda haber adquirido el bien, siendo el criterio de la doctrina y de nuestros Tribunales (por ej.: CN. Civ., Sala D 22/8/67, La Ley 129/ 1074; CN.Civ., Sala C, 30/7/56, L.L. 84/127, id. Sala D el 28/ 6/51, L.L. 63 - 442, y otros fallos).

Cabe recordar que en el derecho argentino y según la doctrina mayoritaria, un bien no puede ser en parte propio y en parte ganancial. Será lo uno o lo otro exclusivamente, y nacerán créditos correlativos a favor de uno y otro de los cónyuges o de la misma sociedad conyugal (véase: Cám. 2º La Plata, III, 16/6/70, J.A. 1970, Reseñas, Nº 147, pág. 906).

Las mejoras introducidas en un bien propio de uno de los esposos con dinero de la sociedad conyugal, no crean un condominio entre aquél y ésta. Tales mejoras siguen la condición jurídica del bien al cual acceden, dando nacimiento a un crédito de la sociedad conyugal contra el esposo propietario de aquél (numerosos fallos corroboran esta tesis, entre ellos: CN.Civ., Sala F, 27/6/67, E.D. 21 - 130 y n/SC BA. 8/3/60, A.S. 1960 - III -

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

56 y J.A. 1962 - II - 116) . A la inversa, si en un terreno ganancial se realizan mejoras con dinero propio de uno de los cónyuges, esto no le confiere un derecho de condominio sobre el inmueble sino sólo un crédito por la inversión contra la sociedad.

Debe tenerse en cuenta que cuando se trata de mejoras que han aumentado el valor de los bienes, propios de un cónyuge, lo que es ganancial no es la mejora en sí, sino el valor por cuyo importe corresponde un crédito en favor de la sociedad conyugal.

Borda, en el Trat. de D. Civil arg., Familia, I, Bs. As. 1955, pág. 190, sostiene que en nuestro país, el régimen de bienes durante el matrimonio está fundado en una comunidad relativa, ya que sólo los gananciales ingresan en la sociedad y no así los propios de cada uno de los esposos, ya que estos últimos determinan que únicamente se los use o goce en común. Lo que es común es su uso y goce.

En la órbita del Tratado de Montevideo (Civil) del año 1940, la Jurisdicción en materia matrimonial personal reside en los tribunales del domicilio conyugal (art. 59). La jurisdicción en asuntos matrimoniales que afecten bienes está en los jueces del lugar en que los bienes están (art. 60), siempre que se trate de asuntos de estricto carácter real, ya que en caso contrario entra en juego la jurisdicción del domicilio conyugal. El art. 16 del Tratado prescribe... las relaciones entre los esposos con respecto a los bienes, se rigen por la ley del primer domicilio conyugal en todo lo que, sobre materia de estricto carácter real no está prohibido por la ley del lugar de la situación de los bienes.

El cambio de domicilio no altera la ley competente para regir las relaciones de los esposos en cuanto a los bienes, ya sean adquiridos antes o después del cambio (art. 17). Estas circunstancias también son previstas por el escribano consultante, en cuyo mérito formulamos las siguientes

**CONCLUSIONES:** Es acertada la tesis del colega A. P., ya que en este caso, conforme con los antecedentes que obran, el primer domicilio conyugal estuvo en la Argentina. Esta circunstancia impone la aplicación del art. 16 del Tratado de Derecho Civil de Montevideo (1940) y del art. 60 del mismo cuerpo; en consecuencia, debe tramitarse el sucesorio en Uruguay conforme a la legislación argentina en tal materia, si es que llegara a imponerse la necesidad de ello, teniendo siempre presente que para nuestra ley, lo adherido al suelo propio de un cónyuge, como mejora, es también propio del mismo propietario del solar. En honor a la brevedad solicitada por el colega uruguayo, no entramos en más detalles y sentamos la doctrina expresada.

***V SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA EN LIQUIDACIÓN. Escritura traslativa de dominio otorgada por mandatario con poder especial irrevocable celebrado antes de la expiración de su término de duración. Validez***

DOCTRINA: Puede otorgarse válidamente la escritura traslativa de dominio por mandatario con poder especial irrevocable de la sociedad vendedora, celebrado antes

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

de la expiración de su término de duración, con el objeto de escriturar las ventas de inmuebles, de las cuales se cobró la totalidad del precio y se entregó la posesión al vencimiento de dicho término.

(Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto del escribano Edgar R. Morales, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 15 de setiembre de 1982). (Expte. 6331 - S - 1982).

ANTECEDENTES: I. La consulta: I.1. La escribana consultante expone que sus clientes, cónyuges N..., le piden que formalice la escritura traslativa de dominio de una unidad funcional del inmueble calle Almirante Francisco Seguí N°..., que adquirieron por compra a "... SRL" (hoy en liquidación) por boleto de compraventa que suscribieron en 1973, habiendo tomado posesión de la unidad y abonado la totalidad del precio con anterioridad al vencimiento del término de duración de la sociedad vendedora. Dicho término venció el 27/6/82.

I.2. Para tal escrituración, la sociedad otorgó poder especial irrevocable (limitado al tiempo de 10 años) a tres de sus socios gerentes, por escritura del 9/6/82, al solo efecto del cumplimiento de la obligación contraída por la sociedad de otorgar las respectivas escrituras traslativas de dominio (a favor de los compradores). En el poder se expresa que se entregó la posesión a los adquirentes y se pagó el precio.

I.3. La consulta que se plantea "tiene por objeto determinar si con los elementos que se posee - boleto de compraventa, acta de posesión, contrato social y poder especial irrevocable -, puede otorgarse válidamente la escritura traslativa de dominio"

I.4. Opinión de la consultante: Después de relacionar el contrato de la sociedad (7/2/72); objeto: operaciones inmobiliarias; duración; 10 años; gerentes: los socios (4), requiriendo firma conjunta de 3 socios (gerentes) para compra y venta de inmuebles (se inscribió 27/6/72), y el otorgamiento de poder especial irrevocable (otorgaron 3 socios gerentes) a los socios gerentes (actuando conjunta, separada o alternativamente), objeto: otorgar y suscribir las respectivas escrituras traslativas de dominio de las unidades enajenadas, la consultante expresa sus consideraciones y argumentos en torno a su propia opinión en respuesta a la cuestión que plantea.

I.4.1. La consultante enfoca el asunto desde el ángulo del art. 99 LS ("asunto urgente") y además el del art. 101 LS. La sociedad - dice - actuando por sus órganos naturales tendría plena facultad para el acto (negocio), tendiente a finiquitar su existencia hasta su total liquidación, pues, podrían los gerentes reunidos otorgar válidamente el acto, pero descarta estas soluciones, en su opinión, por no ver la posibilidad de la reunión de los socios administradores, ausentes algunos, y por el hecho de que sólo uno firmará las escrituras traslativas de dominio.

I.4.2. Finalmente, después de considerar la naturaleza y objeto del poder especial irrevocable, argumenta que con el mismo se trata de "dejar

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

concluido - como obligación ineludible - un negocio anterior" y que es de fecha anterior al vencimiento del plazo de la sociedad; y concluye sosteniendo que "es este el instrumento que debe necesariamente utilizarse"; agrega "que la naturaleza del poder especial irrevocable es justamente la de permitir la realización del acto para el que se otorgó, y de asegurar a los interesados el efectivo cumplimiento de la obligación de que se trate", argumentando seguidamente sobre la posible asimilación de supuesto de fallecimiento de un mandante como persona física y la "no existencia" (sic) de la persona jurídica.

I.4.3. En las circunstancias expresadas. en opinión de la consultante, la respuesta a la cuestión que plantea debe darse por vía de la utilización del poder especial irrevocable.

II. CONSIDERACIONES: II. 1. En términos concretos, como caso individual y atento a las circunstancias del mismo, la cuestión se plantea para que se conteste: si, dado que la sociedad mandante se encuentra disuelta por vencimiento del término de duración y, por consiguiente, en estado de liquidación, el poder especial irrevocable ha caducado, o sí, por el contrario se encuentra en plena vigencia para ejecutar válidamente el acto de escrituración que constituye su objeto.

II. 2. Se puede afirmar; en primer lugar, que el poder en cuestión no se encuentra encuadrado en ninguna de las causales de cesación del mandato art. 1963 del Código Civil, o sea: 1º) revocación del mandante; 2º) renuncia del mandatario; 3º) fallecimiento del mandante o del mandatario; 4º) por la incapacidad sobreviniente del mandante o mandatario.

II. 2. 1. En efecto:

II. 2.1.1. Las causales 1º y 2º son supuestos de hechos que no figuran expresados en los antecedentes (cf. arts. 1970, 1971, 1972, 1973, 1976, 1978 y ccs. Cód. Civil).

II. 2.1.2. La causal del inc. 3º, supuesto de persona física, no puede inferirse - ni aun por supuesta analogía - del hecho de la disolución de la sociedad, ya que ésta es persona jurídica como sujeto de derecho, con el alcance fijado en la LS y si bien se encuentra disuelta ipso jure (art. 94, inc. 2º LS), conserva su personalidad a los efectos de la liquidación (art. 101 y art. 2º LS).

II. 2.1.3. En cuanto a la causal 4º del art. 1963 Cód. Civil, la disolución y su consecuencia inmediata que es la liquidación no producen, de suyo, incapacidad sobreviniente a la sociedad como mandante y a los mandatarios, ya que, llegado el estado legal de liquidación, la sociedad tiene la representación por sus liquidadores y éstos las facultades que emanan de la ley (cf. arts. 2º, 101, 105, 102 y ccs. LS), hasta que terminada la liquidación se cancele la inscripción del contrato social en el Registro Público de Comercio.

II. 3. En relación al boleto de compraventa, el mismo ha tenido principios de ejecución, por cuanto se entregó la posición de la unidad funcional y se

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

pagó el precio durante la vigencia del término de duración de la sociedad, faltando tan solo el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, obligación a cargo de la parte vendedora (y que la compradora aceptará o demandará, según el caso) (arg. arts. 1185 y 1187 Cód. Civil). siendo precisamente a estos fines que fue otorgado el poder especial irrevocable de referencia, obligación que, producida la disolución de la sociedad. se encuentra comprendida en el pasivo o cargas de la sociedad que deberá ser cancelado por el acto de liquidación. El boleto, la posesión y el pago del precio constan como realizados, conforme resulta expresado en dicho poder.

II. 4. Del contrato social de "...SRL" surge acreditada la personalidad de la sociedad (existencia legal, socios, objeto, domicilio, término de duración, capital, etc.) y en particular, la composición del órgano de administración (socios gerentes y uso de la firma) y la cláusula atinente a la disolución v liquidación de la sociedad.

II. 5. El poder especial irrevocable reúne las condiciones del art. 1977 del Código Civil (especialidad del negocio, limitación en el tiempo e interés legítimo de un tercero).

II. 5.1. Por otra parte, implica también el medio idóneo para el cumplimiento del contrato de compraventa (boleto) en curso de ejecución, para salvar la responsabilidad de la sociedad (art. 99 LS) y que tiende a substanciar los trámites de liquidación.

II. 5.2. Considerado por su objeto, dado que se trata de dar cumplimiento a una obligación de la sociedad (la de escriturar la venta), proveniente de un boleto de compraventa, se entregó la posesión del bien y se pagó el precio, faltando tan sólo cumplir con la obligación de escriturar a favor de la parte compradora; esta obligación está, precisamente, comprendida en el pasivo de la sociedad, que, por estar hoy en liquidación la misma, debe cancelar, debiendo concluirse que por razón de su objeto, el poder (aun haciendo abstracción del carácter de irrevocable con que fue otorgado) conserva toda su eficacia, y, por lo tanto, el acto que se otorgue haciendo uso del mismo será perfectamente válido como acto genuino de la sociedad; siendo, por otra parte, que la disolución de la sociedad no ha producido la caducidad del mandato conferido por la misma, según los argumentos vertidos (atento art. 101 LS y anterior art. 435 Cód. Com.; cf. L.L. Digesto, t. IV (2), pág. 1540, N° 635).

**CONCLUSIÓN:** Subsiste aun después de disuelta la sociedad vendedora el poder especial irrevocable conferido para otorgar la escritura de venta de un inmueble, cuyo boleto de compraventa, pago del precio y entrega de la posesión fueron realizados con anterioridad a su disolución.

***VI "BIEN PROPIO. Mujer casada. Conformidad del cónyuge. Origen del dinero"***

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

El escribano Ricardo Saraví Tiscornia ha hecho llegar su opinión en relación al dictamen recaído en la consulta publicada en página 797 de la Revista número 783, de mayo - junio, bajo el título del epígrafe. Por considerarlos de interés, se reproducen seguidamente sus términos.

Señor Presidente del  
Colegio de Escribanos  
Don Julio A. Aznárez Jáuregui  
S/D.

Estimado Presidente:

Me refiero a la consulta jurídonotarial publicada en la Revista del Notariado No 783, año 1982, páginas 797/807. Sus antecedentes constan en el expediente O., N° 2237, año 1982.

El dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas, que fue aprobado por el Consejo Directivo en sesión del 16 de junio de 1982, sostiene que el inmueble comprado por una mujer casada, en las condiciones allí expresadas, "reviste el carácter de propio, bastando esa manifestación a los efectos del artículo 1246 del Código Civil" y que la declaración de la adquirente "implica una presunción juris tantum, y el escribano no tiene por qué investigar la veracidad de la misma".

Por razones de brevedad, omito el desarrollo del dictamen que está transcrito íntegramente en la revista indicada.

Disiento de la calificación de bien propio atribuido en las conclusiones y doctrina de la consulta. Entiendo que el inmueble es un bien ganancial y para su disposición se requiere la anuencia del cónyuge no titular del dominio o, en su defecto, la autorización judicial correspondiente. Fundo mi parecer en los considerandos consignados con amplitud en el texto del dictamen, especialmente en:

El voto del doctor Salvat, en fallo de la Cámara Civil Segunda de la Capital Federal de 5 de setiembre de 1939 (J.A. 67 - 882), según el cual, "tratándose de las relaciones de los esposos con los terceros, es absolutamente indispensable para que los bienes raíces que se dicen comprados con dinero de la esposa sean propiedad de ella, la declaración expresa y precisa en la escritura pública respectiva de cómo el dinero pertenece a la mujer (art. 1246, Cód. Civil); ello obedece a una razón de orden público, destinada a impedir que los esposos se confabulen entre sí o con sus herederos para violar la regla que les prohíbe todo contrato posterior al matrimonio o la alteración o modificación del otorgado antes de contraerlo (art. 1219, Cód. Civil)".

El dictamen del escribano Jorge M. Allende, aprobado por el Consejo Directivo en sesión del 21 de febrero de 1968 (Revista del Notariado N° 697, págs. 148/52).

El fallo plenario de la Cámara Nacional en lo Civil de la Capital Federal del 14 de julio de 1972 (L.L., t. 148, pág. 163).

El fallo de la Cámara Nacional en lo Civil, Sala A, de 16 de marzo de 1978

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

(E.D., t. 78, pág. 395).

Los considerandos sucintamente recordados, más los informes referentes al estudio de títulos y nueva documentación aportada por la vendedora, me llevan a la conclusión de que el bien materia de la consulta es ganancial, no obstante lo determinado en la sentencia de primera instancia, que quedó firme, dictada por el doctor Santos Cifuentes el 7 de mayo de 1973 (Revista del Notariado N° 734, pág - 619).

La Comisión Asesora de Consultas Jurídicas adhiere a esta resolución judicial, que califica de más liberal, y concluye que "el bien motivo de la consulta puede, objetivamente, considerarse propio de la titular"; que si la escribana consultante "tiene conocimiento cabal de que la manifestación sobre el origen del dinero no es cierta, deberá abstenerse de autorizar el acto y hacer conocer tal circunstancia al adquirente", y que "si el bien es propio y es sede del hogar conyugal donde residan hijos menores o incapaces, deberá darse cumplimiento al artículo 1277 del Código Civil".

El doctor Cifuentes estudia una situación distinta de la que motiva la consulta. Trata de la compra de un inmueble por una mujer casada que manifestó que lo hacía con dinero propio, cuyo bien fue vendido por los herederos legítimos de ambos cónyuges, por lo cual "no existía el riesgo de que se iniciara una acción para comprobar el carácter del bien".

Me permito recordar la sugerencia del escribano Carlos A. Pelosi en el final de su comentario sobre el fallo del doctor Cifuentes (revista citada), que dice: "El escribano en su actuación profesional debe ajustarse a las reglas que gobiernan su función asesora y a la buena técnica de la redacción. A la vez debe instruir a la parte sobre la conveniencia de proporcionar los datos necesarios para una idónea manifestación y poner su celo y aptitud a fin de reunir en la declaración las mejores condiciones que disipen todo eventual problema al respecto."

Estimo que en el caso actual la escribana consultante ha cumplido fielmente, como era su deber, con la función notarial a su cargo, aplicando su celo profesional para dar seguridad sobre la bondad del título en estudio.

Si el señor Presidente y por su intermedio el Consejo Directivo consideran de interés la opinión del suscrito, que no concuerda con el dictamen aprobado, solicito su publicación en la Revista del Notariado para conocimiento de los colegas.

Saludo a los señores Presidente y Consejeros con toda consideración.