

Episodios notariales *

En cualquier escribanía, a través de los años, se presentan hechos o experiencias que quizás valga la pena recordar. Vayan aquí algunos:

I

Se firmaba una escritura de un departamento céntrico: el vendedor declaró que se llevaba el placard. El comprador insistió en que había visto el inmueble con placard, y que lo compraba así. Palabra va, palabra viene, se levantó el vendedor enojado y dijo: “No vendo nada”. Como escribano, mediador como somos todos, consulté cuánto valía ese placard. Estaban de acuerdo en que el placard valía... el diez por ciento del honorario que me pagarían por la escritura de venta. Mi contestación terminante fue: “El placard lo pago yo”, y se firmó la escritura.

II

Empecé a leer una escritura por la cual una señorita hacía cesión de herencia a su primo, que no me merecía mucha confianza. Este me cortó diciendo: “no lea tanto”, y “¿dónde firmamos?”. No, señor, primero se lee la escritura, si están de acuerdo, paga el precio (que era de 100.000 pesos de entonces) y luego se firma. Terminé de leer, el señor tiró un fajo de dinero sobre la mesa, y dijo: “Y ahora, ¿dónde firmamos?, que me voy urgente”. Conté ceremoniosamente el dinero. Faltaban veinte mil. Los encontró en un bolsillo y no en el maletín.

N. de R.: El escribano **Wolfram Lüthy** ha enviado una carta a la Dirección de la *Revista* junto con este interesante texto, en el que relata diferentes episodios acontecidos a lo largo de su vida profesional.

III

Un testamento muy especial: concurrí a la casa del enfermo, quien me dictó sus mandas en presencia de la esposa, a la que no logré separar en momento alguno. A la semana volví por el otorgamiento. El pobre ya no hablaba, sus ojos estaban vidriosos, aunque aún respiraba. Le dije a la señora que en ese estado no podría firmar. Lo sacudí de los hombros y le dije: “Ma Giuseppe, sta il notario”, e insistió reiteradamente, sin el menor resultado. Traté de hacerle entender a la señora que en una semana había tenido tiempo de cambiar de parecer. El presunto otorgante falleció ese mismo día; desde luego, sin testar. A la semana vino a verme una de las hijas: “Papá había hecho otro testamento ante su colega fulano”. Fui a verlo y me relató lo siguiente, para él inolvidable: Vino el matrimonio a otorgar testamentos. Ella pasó, firmó. Salió y pasó él. Cuando inició la lectura, le dijo que suspendiera el trabajo porque no pensaba testar, pero que necesitaba quedarse un rato en el privado aparentando haber otorgado el testamento. Para llegar ileso a su casa. El matrimonio nunca había ido tampoco al Registro Civil a casarse. Heredaron las hijas.

IV

Iba a firmarse una hipoteca a efectos de levantar, con su producto, un embargo. En lugar de comparecer el acreedor del embargo vino un “señor” con un oficio de levantamiento del embargo, dirigido del Registro de la Propiedad. Todo bien. Salvo la urgencia y cierto nerviosismo del que traía ese oficio. Alegué que no había llegado el certificado del Registro de la Propiedad para la hipoteca y postergué la escritura para la tarde siguiente. A la mañana pedí el expediente, del que no resultaba tal levantamiento de embargo. Lo conversé con el secretario. A la hora señalada volvieron todos, pero además, en la oficina contigua estaba el oficial del juzgado. Cuando llegó el portador del oficio, se lo saqué de las manos e hice esperar a todos unos minutos. Los suficientes para que el oficial le avisara al secretario del juzgado que dicho oficio existía con sellos del juzgado y firma falsificada. Llegó el secretario y el que venía a cobrar, al reconocerlo, se largó por escaleras abajo. En la puerta de calle lo atajó un policía que le dijo que del edificio no salía nadie y lo trajo al rato. Se levantó un acta. Al día siguiente el juez me llamó para agradecer la colaboración e informarme que en el acto el asunto pasaba a instrucción.

V

Mi titular era escribano del Banco Provincia de Buenos Aires. Iba a jubilarse y solicitó que me designaran en su reemplazo. Le dijeron que sí. Cuando presentó la nota, le explicaron muy amablemente que debía dividirla en dos: una de renuncia y otra de solicitud de designación. Le aceptaron la renuncia. La designación nunca llegó. Notario: “Aprende que las palabras deben ser escritas y firmadas”.

VI

Vino una venta de un lote. Del estudio de antecedentes resultaba que antes de la última escritura de venta, o título que me presentaban, el lote había sido vendido en remate en la sucesión. Observé el título. El nuevo comprador le compró el lote a quien se lo ofrecía y también al que había comprado en el remate. Título saneado. ¿Agradecimiento? Escribano, si Ud. se callaba la boca me hubiese salido más barato.

VII

En 1980 viajé a Malvinas. Visité al Registrador, quien muy atentamente me explicó jurídica y prácticamente el funcionamiento del régimen inmobiliario. Llegó la ocupación de las Islas por nuestro país. El director del Registro de la Propiedad de Capital Federal, con mi información, comunicó a sus autoridades cómo hacerse de toda la información. Ello implicaba saber quiénes eran los propietarios metropolitanos de las tierras de la colonia. La información aparentemente nunca siguió su curso lógico. Sólo *La Ley* publicó un artículo relacionado.

VIII

Un episodio de cuando la ley de sociedades establecía que el directorio de la S. A. sesionaba con la mitad más uno de sus miembros. Constituí una sociedad con tres directores, que resolvían por unanimidad. La Inspección General de Justicia observó el contrato porque la ley dice “la mitad más uno” y no, “unanimidad”. Le pregunté a la inspectora: “¿cuánto es la mitad más uno de tres?”. DOS Y MEDIO, me explicó. “Al tercero, ¿lo corto por la mitad?” fue mi respuesta. “Por esta vez se lo inscribo” fue la amable contestación.

IX

Era 1977. ¿Deben autorizarse actos posesorios antes de la escrituración?

Una cliente me informó que había firmado un boleto de compraventa de su casa en los alrededores de Buenos Aires, y que el comprador le había pedido permiso para ir excavando para hacer el garage con hueco de engrase. Le expliqué que de ninguna manera, pues si permitía actos posesorios, no le pagarían el saldo de precio. Pasaron pocos días y me llamó un oficial de policía, con perfecto conocimiento del boleto, preguntando si el comprador había tomado posesión. Le aseguré que no, y que la escritura estaba en trámite. Muy claramente me contestó que la escritura no se haría, porque el boleto se había firmado con documento falso del comprador, y que este estaba muerto luego de un enfrentamiento.

X

Preparo una venia para viajar a un chico de tres años. Le pongo, como habitualmente, que puede viajar solo. Me explican que no, que si le roban al chico y la venia, se lo llevan del país. Algo aprendemos cada día.

XI

Preparo un testamento con todos los datos suministrados por el abogado de la testadora, soltera, sin hijos, etc... Cuando viene personalmente me aclara que al abogado no le corresponde saber que tuvo dos hijos, pero que al testamento se lo va a confiar.

XII

Autorizo una venta. Vendedora soltera, acompañada de “mi esposo”. Me aclara después que tiene casamiento religioso israelí, pero que no lo cita, por no ser válido. Le explico que sí, que es válido y le detallo el trámite que debe hacer para registrarlo aquí. Entonces me llama aparte del esposo, y me dice: “Escribano, déjeme primero hacer mi divorcio, que debe ser previo a ese casamiento”.

XIII

Otorgan escritura de cancelación de hipoteca, en que ante mí, paga el importe total y da recibo. No se necesita certificado registral para tal efecto. Pero... el Registro devuelve la escritura con un simple argumento: “Hipoteca cedida”. Preocupadísimo llamo al acreedor que firmó la cancelación. Dos días sin dormir mientras viene y dice muy tranquilo: “Claro que cedí la hipoteca, como ya me había pagado el cesionario, le llevé a él la plata que me dejó el deudor cuando Ud. hizo la escritura de cancelación”.

Logré que el cesionario viniera a firmar nueva cancelación. La profesión es un susto por día.

XIV

“Escribano, vengo a firmar escritura de renuncia a derechos hereditarios”. “No, señor, tengo que ir yo a su casa”. Lo impone el artículo 3345 del Código Civil. No bastaba el artículo 1184.

XV

Se criticó reiteradamente a la Unión Soviética porque allí la tierra era del Estado, y no de los particulares. 1998, en Argentina, la voracidad fiscal llegó a que los ciudadanos abandonaran los lotes (artículo 2607 Código Civil) porque los impuestos a pagar superaban el valor del lote.