

Soluciones Notariales

Carlos N. Gattari

Me complace presentar tres modelos que implican solucionar problemas de títulos por bonificación de los antecedentes; ello permite su liberación para que puedan ingresar en el circuito económico jurídico en beneficio de los interesados. La explicación normativa surge de las propias actas o escrituras, pero para la mejor comprensión del acto agrego algunas glosas.

Las tres observaciones son: a) donación de ambos cónyuges por mandatario con poder especial, sin indicar el bien y fallecimiento del padre (Código Civil, 1807, 6); b) venta de sociedad mercantil en comandita, irregular por no adecuar a la ley 19.550 su duración indeterminada (386 y 11, 5); c) venta con origen en donación incorrecta con dos matrices extraviadas (3955, 1005 Código Civil).

I. DONACIÓN CONYUGAL CON PODER INSUFICIENTE. DECESO DEL PADRE DONANTE (CÓDIGO CIVIL, 1807, 6)

20 (VEINTE). En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, (...) ante mí comparecen Sol, Jessica, Mariela Márquez o Márquez y Ritondo y Lucía Ritondo o Ritondo de Márquez, mayores de edad, quienes exhiben sus DNI, que estimo idóneos para mostrar su identidad (...).

1. Exposición. Las tres primeras son propietarias de la unidad trece del tercer piso con entrada por la avenida Rivadavia 6378, de esta Ciudad Autónoma, con superficie funcional de (...).

2. Títulos. Las exponentes hubieron así: a) El 6 de agosto de 2005 ante la notaria Edith Sáiz al folio 789 del registro porteño 234, sus padres, Alejandro Márquez y Lucía Ritondo, representados por Esteban Estévez con el poder general amplio del 3 de setiembre de 2004 ante la notaria Sáiz al folio 890 del registro citado les donaron el inmueble descrito en el punto 1. b) Fallecido el donante tramita el expediente "Márquez Alejandro s/sucesión" en el cual se dictó declaratoria: "Buenos Aires, 10 de octubre de 2007 (...) por fallecimiento de Alejandro Márquez le heredan sus hijas Sol, Jessica, Mariela Márquez y Ritondo y su cónyuge Lucía Ritondo sin perjuicio los derechos de esta en los bienes gananciales (...) MARISA RODRÍGUEZ", juzgado civil 78.

3. Observación. El Código Civil dice: "1807. No pueden hacer donaciones (...) 6) los mandatarios, sin poder especial con designación de los bienes determinados que puedan donar". Por ello, la escritura de donación de 2005 otorgada sin poder sobre bien concreto es nula (punto 2 a).

4. Herencia. Cualquier derecho que hubiera podido retener sobre el bien el causante Alejandro Márquez, por virtud de su defunción, lo transfirió a las herederas declaradas.

5. Trasmisión materna. De su parte, Lucía Ritondo, a título de cesión gratuita, transfiere a sus citadas hijas todos los derechos y acciones que pudiera tener o retener en la herencia de su cónyuge citado, fueren propios o gananciales. Las hijas aceptan la transmisión y asumen activamente en la sucesión el grado y prelación que reciben.

6. Bonificación. Teniendo, pues, en cuenta que las hijas son herederas de su padre, y su madre, por mayor recaudo, les ha donado la herencia propia y ganancial, sin reserva alguna de derechos, queda bonificado el título y eliminada la observación.

7. Petición de no inscribir. Las comparecientes ruegan de la autorizante, que se sirva no enviar al Registro de la Propiedad el presente instrumento, por estimar que la inscripción ya figura a nombre de las tres hijas.

8. Datos personales (...).

LEGITIMACIONES NOTARIALES

9. Títulos. Certifico los detallados en el punto 2.

10. Registros. Del certificado de inhibiciones 105.288 (14/8/08) se concluye que ninguna hay a nombre de las cuatro comparecientes. Del informe 7500 (12/8/08) surge que las tres hijas figuran como titulares registrales dominiales y no hay hipotecas ni embargos. No solicito certificado de dominio por ser un acta de bonificación de títulos; en todo caso hay una cesión gratuita de herencia habiendo pedido inhibiciones también por la cedente.

LEO este instrumento a las comparecientes, quienes lo conforman y lo suscriben.

Cuatro firmas | sello | María de los Ángeles Roviello

GLOSAS. El esquema es simple:

a) Título observado. Afirmada la titularidad del bien (1) se indica el título: donación de los padres a las tres hijas por un apoderado con mandato sin concreción del bien (2 a), acto prohibido por el 1807, 6 Código Civil (3). Se informa el deceso del padre

donante; se abrió la sucesión por otros bienes, pero resulta hecho útil para bonificar el título (2 b).

b) Subsanación. En primer lugar, la declaratoria prueba que las tres hijas heredaron al padre (4); como la viuda del causante, que también donó (2 a), posee derechos gananciales y propios en la sucesión de su cónyuge, los cede a sus hijas que los aceptan (5). Con estos dos hechos jurídicos: muerte del padre y cesión materna total de derechos, se bonifica el título (6).

c) Presentaciones. Las tres hijas solicitan que no se inscriba la cesión, fundándose en que en el asiento registral ya figuran como titulares. La escribana les informó que debían presentar esta cesión en el juicio sucesorio, con un escrito que explicara la única finalidad del acto notarial: bonificación de título. Tuvieron suerte; el juez se limitó a ordenar se tuviera presente; con ello, aceptó todo lo que surgía de ella, inclusive el pedido de la no inscripción.

d) ¿Contexto impositivo? Parecería que no; en efecto, la donación como acto gratuito no paga (ITI, 23.905, 7, títulos onerosos). El acta resuelve una nulidad de un acto que no paga, y por ende, tampoco paga (Código Fiscal de la CABA: exentas, la donación, 352; defecto o purga de vicios de un acto, 357; el acta no trasfiere ningún inmueble, 332).

II. TRASFERENCIA DE SOCIEDAD EN COMANDITA VENCIDA Y NO ADECUADA (19.550, 386, 11-5)

30 (TREINTA) (...) lugar y fecha (...) comparecen Juan Víctor Antonio Sanelli, Horacio, Miguel Ángel, Stella Maris y Jorge Oscar de los Ríos y Costa o de los Ríos y Gerberto Stuffenberg, mayores de edad, quienes exhiben sus DNI, que considero idóneos para demostrar identidad (...) Todos los comparecientes actúan por sí y además los cinco primeros en su calidad de únicos integrantes de Artilux, Sociedad Mercantil en comandita, inscrita en el Registro Público de Comercio en (...) y domiciliada en la calle (...).

I. Exposición. La sociedad es propietaria de (...).

II. Estipulación. (...) que, a título de venta, trasfiere a Gerberto Stuffenberg por el precio de (...).

III. Declaraciones complementarias. (...) Los cinco integrantes de la sociedad, por ella y también por sí en forma personal, y a mayor abundamiento, renuncian a cualquier derecho o acción que pudieran tener respecto del acto que celebran; declaran

que el inmueble no es el hogar conyugal de ninguno de ellos (...). Las de ambas partes singulares y en común.

Los datos personales, incluyendo el DNI (...).

LEGITIMACIONES NOTARIALES

IV. Títulos: Artilux, Sociedad Mercantil en Comandita, compró a María Senson de Resnik el 16 de julio de 1979 ante Horacio Ramírez al folio 4728 del registro porteño 500. La transferencia personal de los actuales cinco integrantes, además de hacerlo por la titular del bien, bonifica el título. Si bien ellos no son titulares del dominio inscripto, la doctrina recomienda esta transferencia personal por la irregularidad de la sociedad. Si tienen algún derecho lo transmiten y si no lo poseen se aplica el 3270 del Código Civil.

V. Registros. La citada sociedad (...) dominio y libre de inhibiciones como también sus únicos cinco integrantes que otorgan este instrumento.

VI. Impuestos. Las partes no exhiben boleto de compraventa.

a) *Conversión.* A efectos fiscales y registrales el monto de la venta de U\$S 153.000 (ciento cincuenta y tres mil dólares), equivale a \$ 489.600 (cuatrocientos ochenta y nueve mil seiscientos pesos). La base de cálculo es de 1 (un dólar) 3,20 (tres con veinte pesos) según cotización tipo vendedor del Banco de la Nación Argentina al cierre de operaciones de ayer.

b) *Ganancias:* Retengo \$ 14.668 (catorce mil seiscientos ochenta y ocho).

c) *Sellos.* Retengo \$ 7.344 (siete mil trescientos cuarenta y cuatro).

d) *COTI.* El vendedor exhibe constancia de alta –venta de inmueble: 2.345.467 con vigencia entre el 28/4/08 al 28/4/10. Por internet verifiqué su autenticidad, igualdad y vigencia. No interviene ninguna inmobiliaria.

VII. Personería. Artilux, Sociedad Mercantil en Comandita fue constituida por instrumento privado suscrito en esta ciudad el 26 de diciembre de 1967, inscrita el 15 de abril de 1968, número 7 y 3, folio 179, libro 64. Con posterioridad, por fallecimiento de algunos socios y cesiones de derechos se inscribió el 23/12/74 y el 12/9/96 números 128 Y 105, folios 432 y 01, libro 64.

Bonificación de títulos que no se inscribe a petición de la vendedora y de sus derechohabientes. Legitimación de la sociedad y de los comparecientes como integrantes de aquella y por sí personalmente. Para verificarla se realiza el siguiente historial:

A) Antecedentes. En el contrato original de 1967 citado constituyen la sociedad Eladio de los Ríos, casado en primeras nupcias con María Elena Costa, socio comanditario, Horacio de los Ríos y Osvaldo Crovetto, solteros, ambos socios solidarios. La sociedad no fue adecuada a la ley de sociedades 19.550 de 1972.

2) El 4 de abril de 1979 ante Marcelo Senillosa al folio 72 del registro bonaerense 75 del partido de La Matanza, Osvaldo Crovetto, soltero, cede sus derechos y acciones en la sociedad a Elena María Costa.

3) Fallecido "de los Ríos Eladio s/sucesión" se declaró: "Buenos Aires, marzo 19 de 1974 (...) por fallecimiento de Eladio de los Ríos le suceden sus hijos Blanca Margarita, Horacio, Jorge Oscar y Stella Maris de los Ríos y Costa y su cónyuge Elena María Costa sin perjuicio de sus derechos a los gananciales (...) Wenceslao Caballero", juzgado civil 29, secretaría 57.

4) El 15 de octubre de 1973 ante Julio Prats al folio 3050 del registro bonaerense 37 del partido de Morón, Elena María Costa compró la herencia en el sucesorio anterior a sus hijos Jorge Oscar y Horacio de los Ríos, quienes se presentaron en autos.

5) Por deceso de "de los Ríos Blanca Margarita s/sucesión" se declaró: "Buenos Aires, 16 de mayo de 1994 (...) por fallecimiento de Blanca Margarita de los Ríos le sucede como heredero su esposo Juan Víctor Antonio Sanelli (...) Ricardo Guarinoni", juzgado civil 78. A causa de la cesión siguiente, ante pedido de declaratoria a favor de la madre, su Señoría resuelve que no corresponde, por lo cual el señor Sanelli es único heredero aparente (3430).

6) El 14 de setiembre de 1993 ante Osvaldo Zotta al folio 190 del registro porteño 959 Elena María Costa de de los Ríos cede los derechos y acciones en el sucesorio de su hija a Juan Víctor Antonio Sanelli, quien se presentó en autos.

7) Fenecida "Costa Elena María / su sucesión se declaró: "Buenos Aire, 12 de febrero de 1996 (...) por fallecimiento de Elena María Costa le suceden sus hijos Horacio, Miguel Ángel, Stella Maris y Jorge Oscar de los Ríos y Costa (...) César Cozzi Gainza", juzgado civil 73. En todas las sucesiones se denunciaron las cuota partes de los causantes y se agregaron cesiones, presentándose los cesionarios; asimismo declaratorias y cesiones (excepto 6) fueron inscritas debidamente en la Inspección de Justicia.

GLOSAS. A) Títulos. El único de los integrantes originarios de la sociedad es Horacio de los Ríos (1), quien no cede sus cuotas partes en la sociedad ni su cargo de socio solidario, sino los derechos y acciones comanditarios que le corresponden en la sucesión de su padre Eladio de los Ríos a su madre (4); inclusive hereda a su madre Elena María Costamagna (7).

En cambio Osvaldo Crovetto, el otro solidario, enajena sus derechos en la sociedad a Elena María Costamagna (2). Al fallecer Blanca Margarita de los Ríos, heredera de su padre Eladio, socio comanditario (3), hereda su cónyuge Juan Víctor Antonio Sanelli (5) y la madre Elena le cede la herencia de su hija al viudo, Sanelli (6); este se presenta con la cesión, pero el juez entiende que luego de la cesión el único heredero es Sanelli y no incluye en la declaratoria a la madre.

Sin embargo, la omisión no afecta para nada el título porque el viudo es único heredero aparente (3430); de su parte la cedente, heredera de su hija –aunque el juez no la tome en cuenta–, ha cedido sus derechos hereditarios que sí los tiene. Nadie puede reclamar.

Miguel Ángel de los Ríos aparece en la sucesión de la madre como heredero, no así en la de su padre. No se puede observar el título; a) él no se presentó, luego al no intervenir en el sucesorio, el juez no lo puede declarar heredero; b) además Miguel Ángel está vendiendo con los demás y no reclama nada; luego está conformando a los coherederos.

B) Bonificación de título. Dos son los aspectos a considerar: uno relativo al estado de la sociedad, que se convirtió en irregular; otro el modo de salvar la situación por la intervención de todos los derechohabientes en dicha sociedad por ella y por sí, respecto de sus cuotas y de la irregularidad social.

a) Sociedad irregular. La sociedad se constituyó regularmente; empero al no regularizarse luego del dictado de la ley 19.550, que obliga a hacerlo en el 386, cayó en la irregularidad fijada en el 12. En efecto, el 11-5 de la ley exige que el plazo de duración sea determinado y según el 4 del contrato la duración es por tiempo indeterminado. La sociedad en el contrato es administrada por dos socios solidarios; uno de ellos es Osvaldo Crovetto quien cede sus cuotas partes, sin que la adquirente Elena María Costamagna se convirtiera en socia solidaria. En el caso de fallecimientos se transfieren las cuotas a los herederos y se ceden derechos y acciones sobre las cuotas sin crear socios, pero sí titulares de cuotas partes sociales.

b) Comparecencia de estos titulares por la sociedad y por sí. En calidad de propietarios de las cuotas partes, todos ellos integran la sociedad irregular según las transmisiones singulares y universales. En consecuencia, siendo únicos integrantes de la sociedad asumen su representación y quedan obligados solidariamente por la presente venta. Además de su responsabilidad como únicos integrantes de la sociedad asumen responsabilidad solidaria por los actos, realizados en forma personal, entre ellos y en relación al adquirente (23, 24 y 12, 19.550).

III. DONACIÓN INCORRECTA Y EXTRAVÍO DEL PROTOCOLO

40 (CUARENTA) Compraventa Amaranta Antolín a Everardo Chevreux. En la ciudad de (...) comparecen Amaranta Antolín y Everardo Chevreux, Saturnina e Ignacio Landaburu y Mercedes Weibel, quien concurre por sí y por su esposo Serapión Amari, mayores (...).

I. Exposición. Amaranta Antolín es propietaria de una unidad (...).

II. Estipulación. (...) que le vende a Everardo Chevreux por (...).

III. Declaraciones complementarias. (...) datos personales.

IV. Título. La vendedora hubo por donación que le hicieron su madre Saturnina Landaburu y su tío Ignacio Landaburu el 8 de setiembre de 1994 ante José Luis de la Torre al folio 1868 del registro porteño 1590.

V. Registros. (...)

VI. Impuestos.

BONIFICACIÓN DE TÍTULOS QUE NO SE INSCRIBEN A PETICIÓN DE PARTES

GLOSAS. La bonificación tiene tres títulos: el título firme de 1983 y dos escrituras: compra y donación insertas en un protocolo que se ha extraviado con lo cual se plantea un doble problema, la desaparición de ambas y el carácter gratuito del último (3955).

En este caso existen dos circunstancias que intento bonificar:

1. Antecedentes. Títulos. a) Mercedes Weibel y Serapión Amari compran el inmueble el 8 de setiembre de 1983 ante Jorge Sertón al folio 1124 del registro porteño 300. b) Los citados cónyuges venden a los señores Landaburu el 8 de setiembre de 1994 ante José Luis de la Torre al folio 1865 del registro porteño 1590. c) Saturnina Landaburu, madre, e Ignacio Landaburu, tío, donaron el bien a la hija y sobrina Amaranta Antolín el mismo 8 de setiembre de 1994 ante de la Torre al folio 1868, duplicando el acto que pudo ser simple (donación de dinero y compra) y con el inconveniente de la donación del inmueble del tío a la sobrina.

2. Problema. Estas dos últimas escrituras se hallan en el protocolo de de la Torre que, con otros, se ha extraviado según denuncia ante el Colegio de Escribanos. Con ello

ambas escrituras caen en la condena del artículo 1005 Código Civil: "Es nula la escritura que no se halle en la página del protocolo donde según el orden cronológico debía ser hecha". Al desaparecer los tomos, todas las escrituras de ellos desaparecieron, pero además han arrasado la fecha de las subsiguientes. O sea, las escrituras de que hablamos son nulas y no las salva que fueran inscritas según el artículo 4 de la ley 17.801.

3. Solución. Al ser nulas las dos de 1994 retienen la titularidad los compradores de la escritura de 1983 que siguen siendo los propietarios sustantivos de derecho material. Por ello, de acuerdo con el artículo 1330 los cónyuges Mercedes Weibel y Serapión Amari, formal y expresamente ratifican esta venta realizada por Amaranta Antolín a Everardo Chevreux.

4. Donación y renunciaciones. El problema suscitado por la donación a persona no heredera forzosa, como fue la del tío a la sobrina, ha quedado eliminado porque el título es nulo según el 1005. Por si hay algún escrupuloso, la sobrina entrega a su tío, quien recibe el importe en este acto la suma de (...) mitad del valor aproximado actual (...) para bonificar el título. Hecho lo cual el mismo tío vuelve la misma suma a su misma sobrina, quien la recibe en este acto. Aquel quiere reiterar su voluntad de donarle, lo que su sobrina agradece nuevamente. De su parte los señores Landaburu, por si les compete, ratifican la venta presente y renuncian a cualquier derecho que pudieran tener sobre el inmueble.

5. Representación. La señora Mercedes Weibel representa en este acto a su cónyuge a mérito del poder especial fecha tal ante el notario al folio del registro que es suficiente.

Leo | Firmas y sello

PODER ESPECIAL | (...) COMPARECE SERAPIÓN AMARI (...)

I. Exposición. El 8 de setiembre de 1994 él y su esposa Mercedes Weibel otorgaron una venta ante el escribano de la Torre al folio 1868 del registro porteño 1590 a Saturnina e Ignacio Landaburu, quienes en la escritura siguiente donaron a su hija y sobrina Amaranta Antolín. Acontece que se observan ambos títulos por haberse extraviado los primeros tomos del protocolo de de la Torre con lo cual caen en la nulidad del 1005. Siendo nulas las escrituras, aun inscritas en el Registro de la Propiedad, él y su cónyuge resultan ser titulares sustantivos. La actual propietaria registral Amaranta Antolín ha vendido la propiedad por boleto a Everardo Chevreux. De acuerdo con el artículo 1330 del Código Civil la venta de cosa ajena se cubre con la ratificación que de ella hiciere su propietario.

II. Poder especial. En carácter de condueños con su esposa, Mercedes Weibel, por defecto del título de su venta oportuna y de otra, ratifica formal y expresamente, la venta hecha por la señorita Antolín y otorga y confiere poder especial para que su cónyuge, en su nombre y representación, ratifique la transferencia que realizará como se dijo, facultándola a firmar y otorgar la respectiva escritura de ratificación, de confirmación o de subsanación renunciando a todo derecho.

Leo | Firmas y sello

Este poder en la exposición indica el título y su problema e inclusive cita la solución del artículo 1330 Código Civil. En consecuencia se formula la facultad otorgada a la cónyuge para que ratifique el acto y suscriba las escrituras que fueren necesarias, especificándolas.