

Soluciones Notariales

Carlos N. Gattari

Son dos casos de bonificación de títulos que se realizan dentro de sendas escrituras de ventas: el primero, sobre la nulidad de fecha incorrecta con un poder transcripto porque en él se indica el problema y la solución que se aplica; el segundo es más complejo porque en un juicio ejecutivo promovido por varios sujetos aparece solo uno de ellos en los actos principales: boleto y toma de posesión; venta a tercero del inmueble adquirido y distribución final del dinero entre los acreedores hipotecarios quienes ratifican lo actuado, perciben sus créditos y renuncian a cualquier acción.

1. BONIFICACIÓN DE TÍTULOS POR FECHA INCORRECTA (1005)

(...) ante mí (...) comparecen Dione, Elara y Calixto, (...) mayores de edad, quienes justifican su identidad respectivamente con los DNI tales (...) que considero idóneos para su fin. El último interviene como apoderado de Leda, DNI (...)

I. Exposición. Dione es titular registral de la unidad funcional tres, planta baja (...)

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

III. Declaraciones complementarias. (...) de la compradora (...) de la vendedora (...) de ambas (...) Datos personales (...) Legitimaciones notariales.

IV. Título. Dione compró el bien a Leda el 27 de abril de 2005 ante el notario Japeto al folio 389 del registro porteño 500.

V. Registros. (...)

VI. Impuestos: exención: a) del COTI por ser menor a \$ 300.000; b) la vendedora declara que aplica el dinero a la compra de otro bien en el plazo pertinente; c) la compradora afirma que el bien adquirido será utilizado como vivienda familiar, única y permanente; del certificado (...) surge que no tiene inmuebles.

BONIFICACIÓN DE TÍTULOS QUE NO SE INSCRIBE A PETICIÓN DE PARTES

Calixto justifica su representación con el poder especial irrevocable otorgado por Leda, con el consentimiento de su esposo Deimos que, para simplificar, prefiero reproducir textualmente y dice:

100 (CIEN). Poder especial irrevocable Leda a Calisto (...) ante mí comparece Leda y Deimos, mayores de edad (...) datos (...) DNI (...).

1. Exposición. Leda expresa:

a) *Venta*: con el consentimiento de su esposo presente, vendió a Dione la unidad funcional 3 (...) catastro (...) folio real (...).

b) *Título*: la escritura del 27 de abril de 2005 está entre dos escrituras precedentes y cuatro posteriores del 30 (treinta) de abril de 2005.

c) *Nulidad*: ocurre que la escritura anterior está en el protocolo entre cuatro del 30 de abril, o sea que el ordenamiento es: la 44/45, 30 de abril, la 46, 27 de abril la venta de Leda y de la 47 a la 50, del 30 de abril; se advierte que no hay orden cronológico: 30, 27 y 30 de abril. El artículo 1005 del Código Civil dice: "Es nula la escritura que no se halle en la página del protocolo donde según el orden cronológico debía ser hecha", que es una norma formal general (nota al 1038, 1044).

d) *Consecuencia*: la escritura 46 padece de nulidad absoluta porque falta a la cronología; y, por ende, el dominio no quedó trasferido sino que se mantiene en cabeza de Leda. Para eliminar el defecto prefiero copiar el poder otorgado.

2. Poder especial y consentimiento conyugal irrevocables. En la ciudad de Buenos Aires, (...) tal fecha (...) comparecen ante mí Leda y Deimos (...) mayores de edad.

Deimos confiere consentimiento conyugal a los actos que indicará su esposa, al cual agrega igual irrevocabilidad, por serlo también el poder a favor de tercera persona.

En cuanto a Leda, con el fin de sanear el título para que no sea perjudicial a su compradora, confiere poder especial a Calixto para que cuando Dione proceda a enajenar por venta, donación u otros contratos a otras personas, comparezca en su nombre y representación, con el fin de ratificar, formal y expresamente, la enajenación que realice.

Dice el 1330 que la nulidad de la venta de cosa ajena, queda subsanada con la ratificación que de ella hiciere el propietario.

Al presente poder agrega la irrevocabilidad; el plazo vencerá el mismo día en que otorgue cualquier instrumento público cuyo objeto sea transferir el inmueble.

LEO esta escritura a los otorgantes, quienes la firman ante mí. Dos firmas. Leda y Deimos. Ante mí Aristó Xenos. Es copia fiel del original que pasó ante mi al folio 205 de este registro.

Calixto, en nombre y representación de Leda, invoca el poder que se acaba de reproducir. En uso de las facultades acordadas ratifica formal y expresamente la venta que Dione realiza a Elara, para bonificar el antecedente en el cual hubo infracción al 1005 del Código Civil. El consentimiento de Deimos obra en el poder citado.

LEO esta escritura a los otorgantes quienes la firman ante mí.

TRES FIRMAS | sello | ARISTÓ XENOS

Glosas

1) Comparecencia de partes y del apoderado de la titular anterior para ratificar. Se colocan los tres nombres; de los que intervienen por sí nada se dice porque es evidente que no lo hacen por otro; en cambio, sí se indica el nombre del apoderado porque precisamente no lo hace por sí, sino por otro: Calixto por Leda. ¿No se sobreentiende que la comparecencia sin decir nada más, implica que lo hacen por sí y no por otro o hay que aclararlo porque si no hay confusión?

2) El texto de la escritura, luego de la comparecencia, tiene dos partes: a) el contrato con las declaraciones de los sujetos negociales y las legitimaciones notariales; b) la reproducción del texto del poder para bonificar y lo que realiza el apoderado. El primer sector del texto es el común. Pongo en duda que esté bien la exención del COTI; no hace falta indicarlo desde el momento en que el valor no alcanza a \$ 300.000 de modo que es evidente que no se le aplica. Las declaraciones de las partes se justifican porque son necesarias según las normas de la AFIP. En cuanto a la bonificación del título, el notario prefirió, aún cuando el poder haya sido autorizado por él mismo, poner entero el texto, para que se advierta en esta escritura tanto el contrato de la compraventa cuanto su ratificación. Además quiso que esa escritura tuviera todos los elementos como para no recurrir a la matriz del poder, que sí lo deberá hacer el referencista, pero simplifica el título de la adquirente que está más completo y permite a otros verificar ese poder.

3) Texto del poder. Leda narra que oportunamente vendió a Dione con el consentimiento de su cónyuge. La escritura infringe la formalidad del 1005 porque falla en la cronología; en efecto, su escritura del 27 de abril se halla entre dos anteriores al 30 y cuatro más del 30 de abril. Este descubrimiento en realidad lo hace el referencista de Aristó Xenos, quien, en lugar de volverse a su colega Japeto, que fue el del error, prefiere afrontarlo él de acuerdo con el Código; denuncia en ese poder la nulidad causada por dicha situación y prefiere arreglarla. La nulidad es absoluta por infracción a una

norma formal, o sea, el 1005. No es relativa porque solo puede atacar el contrato la parte perjudicada y, en el caso, lo son las dos partes; en efecto, ni Leda ni Dione pueden atacarla porque ambas son perjudicadas el ser el contrato nulo; pero el 1330 provee el modo de subsanar por ratificación la venta de cosa ajena.

4) Transgresión del orden cronológico. Carlos A. Pelosi la considera nulidad absoluta. El artículo 96 del Anteproyecto de ley para los documentos notariales, entre otros, estima "un acto nulo (...) 4) (...) si no se hallare en la página de protocolo donde según el orden cronológico debía ser hecho, 5) si no tuviera ni pudiera inferirse la designación del tiempo (...) en que fue hecho (...)". Si bien el 96-4 se funda en el 1005 Código Civil, el 96-5 lo subsana porque un acto del 27 de abril, rodeado por varias escrituras anteriores y posteriores del 30 de abril, se puede inferir que es del 30 de abril.

5) Venta de Dione: Leda autoriza a su apoderado para que cuando Dione venda, comparezca para ratificar la enajenación lo que se realiza así: la titular registral vende el inmueble y percibe el precio. Trascrito el poder –en el cual también confiere su consentimiento conyugal el marido de Leda, Deimos– Calixto procede a cumplir el poder, ratifica la venta y renuncia a todo derecho que pudiera corresponderle, con lo cual se estima bonificado el título.

2. VENTA Y PROTOCOLIZACIÓN DE VENTA EN JUICIO EJECUTIVO.

SOLUCIÓN DE UN PROBLEMA

El caso es el siguiente:

- a) Un señor compra un inmueble;
- b) en otro acto constituye una hipoteca a varios, que no paga;
- c) se inicia juicio hipotecario por los acreedores; de este surge:
 - 1) luego de los trámites pertinentes, se dicta sentencia ejecutiva;
 - 2) se ordena remate y en el boleto adquiere Eratóstenes "*por sí y en representación de todos los acreedores hipotecarios*";
 - 3) se aprueba el remate y se declara compensado el precio con el crédito;
 - 4) se confiere la posesión que toma Eratóstenes "*por sí y por la parte actora*".
- d) ahora Eratóstenes vende él solo y percibe el precio.

Preguntas: ¿No eran varios los acreedores que dieron poder suficiente? ¿Cómo entonces Eratóstenes vende solo y cobra el precio? ¿No declara en el boleto "*adquirir para sí y en representación de todos los demás acreedores hipotecarios*?" y ¿"*La posesión no la toma por sí y por la parte actora*"? ¿Qué hacen los demás acreedores? ¿Aplauden a Eratóstenes?

Eratóstenes no tiene poder de sus coacreadores ni de la parte actora; tampoco indica los nombres de sus comitentes en tiempo útil; no puede hacerlo luego según el 571 de la norma procesal. ¿Deben presentarse todos ante el juez y (...) qué le van a decir? ¿Se puede arreglar el asunto judicialmente? Parecería que no. ¿La abogada puede ayudar algo en este lío?

Por último, ¿podemos compaginar los intereses de unos y otros de modo que no solo no salgan perjudicados, sino que, al contrario, se saquen el problema con ventaja? ¿Sin necesidad de acudir al juez, porque carece de sentido y tampoco él puede modificar lo que se hizo, ni a la abogada porque ya se ocupó del asunto y llevó como supo?

¿Conviene librarse de la cuestión recomendando que se envíe oficio al Registro de la Propiedad con oficio judicial, 1184? ¿Y después se realice la venta? No se puede. Si el registrador lo mira bien lo debe rechazar o, por lo menos, inscribirlo al solo nombre de Eratóstenes.

La simboleógrafa (notaria en griego actual) Aristómaca tiene recursos suficientes para arreglar el asunto: desde su punto de vista, afrontar la situación y aprovechar la venta que se quiere celebrar ahora, protocolizar la compraventa judicial y tener a todos conformes, dejando de lado las impugnaciones procesales, notariales, administrativas, etcétera, para mantener en todos la paz. Aristómaca es una auténtica logógrafa de la primera época iluminado por el *logos* capaz de razonar e imaginar poderosamente la manera de hacer justicia pagando a cada uno lo suyo.

Luego de la introducción de Aristómaca, le pedimos que presente la fórmula salvadora. Advierto que estamos en el 2008 y que las actuaciones terminaron más o menos en 2003 sin que la abogada quisiera remitir el oficio, y algunos notarios rechazaron el caso hasta que dio en las manos de Aristómaca, quien tuvo imaginación ayudada de algún colega que le indicó lo más simple: la venta a tercero, seguir el trámite judicial y repartir el dinero entre los acreedores.

200 (DOSCIENTOS). Venta de Eratóstenes a Euríalo, protocolización de venta en autos rotulados "(...)", distribución final del precio y aceptación y renuncia de cada parte interesada.

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a treinta de octubre de dos mil ocho ante mí Aristómaca, titular del registro notarial 3000, comparecen Eratóstenes y Euríalo; Simias, Eufranor, Fila, Aglaya y Timoleón, mayores de edad, quienes justifican su identidad con sus DNI (...) (siete) documentos que considero aptos para su objetivo.

CAPÍTULO A) CELEBRACIÓN DE LA VENTA

1. Exposición. Eratótenes es propietario de una finca sita en esta ciudad calle Atenas 1515 entre las de Esparta y Eubea (...) medidas y linderos (...)

2. Estipulación. (...) por el precio de \$ 90.000 (noventa mil) que declara percibir en este acto; de su parte Euríalo dice que tiene posesión del inmueble desde el 12/6/00 (oficio judicial).

3. Declaraciones complementarias. (...) comprador (...) vendedor (...) ambos (...) Datos personales –no es necesario repetir el DNI que consta en la comparecencia–.

4. Registraciones. Certificados 1000/01 de anteayer sobre FR. 1-32780 muestran que Tésalo ni Eratóstenes y ninguno de quienes luego ratifican lo actuado están inhibidos; el dominio consta a nombre de Tésalo con una hipoteca en primer grado que dio lugar al juicio ejecutivo y un embargo preventivo inscrito definitivamente 50.868 del 23/12/97; en dicho juicio la jueza ordenó "Buenos Aires, setiembre 20 de 2000 (...) cancélese la hipoteca que grava el inmueble subastado FR 1-32780 n° 113443 del 3/7/96 y levántese el embargo trabado 50868 del 23/12/99. Nicómaca". Consentida.

5. Impuestos. Sellos. A f. 238 del expediente obra boleto de compraventa 17/12/99 en que compra Eratóstenes para sí y los acreedores hipotecarios, por \$ 75.000 debidamente repuesto. ITI. Retengo al comprador (...) En la parte del ejecutado no hay fondos en el expediente.

Respecto de las deudas por impuestos y tasas en las subastas judiciales "el adquirente solo es responsable del pago de las obligaciones tributarias según lo disponga la resolución judicial firme fehacientemente notificada". En la ejecución se ordenó la liberación de los certificados de deuda por impuestos, tasas y contribuciones que afectan el inmueble hasta toma de posesión (12/6/00). a) Rentas de la CABA 24/10/00; Aguas Argentinas el 24/10/00 expediente ED-202-60055-20 y OSN 24/12/00 expediente 16734-00). En el juicio hipotecario no existen fondos según surge de actuaciones y auto judicial. Respecto de los impuestos y tasas desde el 12/6/2000, fecha de toma de posesión en adelante las partes asumen solidariamente (...) etcétera, etcétera.

CAPÍTULO B) TÍTULOS

1. Título. Tésalo compró el inmueble a Epimenes el 7 de noviembre de 1994 ante Pitias al folio 111 del registro 200 de Mar del Plata y ante el mismo hipotecó al folio 318 del 30 de mayo de 1996 en \$ 61.170 a Eratóstenes, Simias, Eufranor, Fila, Aglaya y Timoleón en distintas proporciones que se detallan en las cláusulas especiales.

2. Juicio. No pagándose la deuda tramita el expediente rotulado "*Eratóstenes y otros 32859/97 c/Tésalo s/hipotecario*", juzgado civil 48, jueza Nicómaca del que surge:

F. 39: Arsione, apoderada de los acreedores según poderes que agrega, inicia juicio hipotecario contra el deudor Tésalo. Título a f. 187.

F. 60: "Buenos Aires, 8 de octubre de 1997(...) por presentada, parte y constituido el domicilio (...) librese mandamiento de intimación de pago y citación para exceptuar bajo apercibimiento", Jueza. Obran mandamientos a f. 73/74. A. f. 79 el ejecutado se presenta por apoderado sin excepcionar.

F. 108: "Buenos Aires, setiembre 2 de 1998 (...) fallo mandando llevar adelante la ejecución hasta hacerse íntegro pago del capital (...) Jueza". F. 119/20: Mandamiento de tenencia que toma Eratóstenes "por sí y por los demás acreedores hipotecarios".

F. 150: "Buenos Aires, mayo 18 de 1999 (...) apruébase la liquidación de f. 138 (...) Jueza", alcanza a \$ 87.920.

F. 196: "Buenos Aires, agosto 20 de 1999 (...) decrétase la venta por el martillero Pránikos (...) no corresponde que el acreedor, adquirente en subasta, se haga cargo de las deudas (...) deberá hacerse cargo de las expensas comunes (...) Jueza". El martillero aceptó a f. 198.

F. 201: "Buenos Aires, setiembre 17 de 1999 (...) si compra la parte actora se la exime de pago de la seña hasta la concurrencia del crédito (...) Jueza".

F. 210: El martillero tasa el bien e indica los dos tercios para la base.

F. 238: Boleto de compraventa del punto 5, capítulo A.

F.243: "Buenos Aires, marzo 30 de 2000 (...) apruébase el remate y la liquidación (...) declaro compensado el precio (...) Jueza".

F. 265: mandamiento de posesión para Eratóstenes "por sí y en representación de la parte actora", diligenciado conforme (12/6/2000).

F. 280: "Buenos Aires, octubre 23 de 2000 (...) atento el importe del capital reclamado y el resultado de la subasta (...) en principio no parecería haber fondos suficientes (...) Jueza".

F. 274 (10/9/00) y f. 276 (14/10/00): se designa a la notaria Aristómaca, aclarándose su nombre: Aceptó a f. 277.

CAPÍTULO C) BONIFICACIÓN DE TÍTULOS QUE NO SE INSCRIBE A PEDIDO DE PARTE

Esta bonificación se limita al juicio que se acaba de relacionar; sabemos las cuestiones y dudas indicadas en el inicio del punto 2 del capítulo B.

1. Planteo. Se debe considerar que los actores son todos los acreedores, es decir, seis personas. Sin embargo, quien figura individualizado en el expediente es Eratóstenes, si bien, por lo general, se pone en relación con el resto de los actores. Así a f. 119/20:

toma la tenencia "por sí y en representación de los restantes acreedores"; el auto de f. 201 si compra, exime del pago de la seña a "la parte actora", integrada por todos los acreedores; a f. 238 al firmar el boleto lo hace "por sí y en representación de los restantes acreedores hipotecarios"; el mandamiento de f. 265 es diligenciado por Eratóstenes por sí y por la parte actora.

2. ¿Poder suficiente? Cabe reflexionar que las afirmaciones realizadas no conciben con las normas de la representación, que se debe hacer por mandato en escritura pública, conferido a quien lo invoca (1881-7). Tampoco se habría cumplido con la norma procesal que obliga al comprador a indicar, dentro de tercer día de realizada la subasta, el nombre de su comitente, en escrito firmado por ambos; no cumpliéndose se le tiene por adjudicatario definitivo (571 CPCCN).

3. Situación jurídica real. Se considera, pues, único adquirente en juicio a Eratóstenes quien es, por ello, único trasmittente. Empero quienes se presentan reclamando el monto hipotecario con sus acrecidos son seis personas, incluyendo al propio Eratóstenes. Los derechos de todos se deben satisfacer más que nada en esta circunstancia en que el vendedor al enajenar, percibe el precio él solo, siendo así que la realidad jurídica negocial es distinta.

4. Solución posible. La autorizante propone: a) que el resto de los acreedores, que son Simias, Eufranor, Fila, Aglaya y Timoleón, ratifique singular y personalmente todos los actos judiciales y notariales celebrados por Eratóstenes; b) que éste divida con ellos el precio en la parte que a cada uno pertenece según sus proporciones crediticias íntegras.

5. Cumplimiento. Aceptando la solución, el resto de los cinco acreedores por sí, singular y personalmente: a) ratifican todo lo actuado por Eratóstenes tanto en el expediente judicial como en esta escritura de transferencia; b) perciben en este acto de Eratóstenes en pesos, del monto del precio, la suma efectiva que cubre la proporción entera individual del mutuo, oportunamente facilitado por cada uno a Tésalo; las sumas precisas constan en la liquidación que se anexa, suscrita hoy por todos, con certificación notarial de firma en el folio 38 del libro 5; cada uno de los seis recibe, conformes, sendas copias certificadas. c) Todos los acreedores declaran, formal y expresamente, que sus créditos han sido plenamente satisfechos; no tienen nada que reclamar ni ahora ni en el futuro y, si les cupiera algún derecho, renuncian a él y a cualquier acción que pudieran tener.

LEO esta escritura a los otorgantes quienes la firman ante mí.

FIRMAS | sello | ARISTÓMACA

Glosas

1. Inicialmente se informa cuál sea el caso y la situación comprometida. Reflexiono luego sobre el problema e informo que la notaria Aristómaca lo asumió luego de haber pasado por las manos de otros notarios. Por eso la distancia temporal entre los antecedentes y esta escritura de venta que aprovecha ella para protocolizar la venta judicial y solucionar las cuestiones.

La escritura se desarrolla según los esquemas conocidos: declaraciones de las partes, legitimaciones notariales, entre las cuales se destaca la de títulos que comprende la venta de un tercero, la hipoteca y la ejecución de esta donde se plantea una situación que no es la real. La notaria en el capítulo C procede a bonificar los antecedentes que contenían varias anomalías cuya solución parece simple, pero requirió de concentración y pensamiento.