

Editorial

Acerca de Invasiones Inglesas, estudio de títulos, recursos, asambleas y amigos que reciben nombramientos

El pasado mes de agosto conmemoramos el bicentenario de las Invasiones Inglesas; algunos opinan que fue una sola con distintos desembarcos, ya que las naves invasoras estuvieron en el Río de la Plata durante dos años.

La decisión del Rey de España de alinearse con Napoleón produjo su enfrentamiento con Inglaterra, entonces los territorios españoles en América pasaron a ser una presa válida para el imperio británico. Montevideo y Buenos Aires eran las llaves de entrada.

En 1806, una escuadra de seis unidades al mando del comodoro Sir Home Popham se apoderó de la colonia holandesa del Cabo de Buena Esperanza. Luego decidieron enviar una expedición al Río de la Plata, en principio con cinco transportes escoltados por cinco buques de guerra. Entre las tropas venía el legendario Regimiento N° 71 de Infantería a cargo del teniente coronel Dionisio Pack, y fueron puestas a las órdenes del brigadier general William Carr, vizconde de Beresford.

La fuerza era de casi 1.500 hombres, de los cuales 36 eran oficiales. El 25 de junio desembarcaron. Luego de algunos combates y de la huida del Virrey hacia Córdoba, Beresford intimó la entrega de la ciudad y fuerte manifestando que respetaría la religión y la propiedad privada. Consciente de su débil situación, solicitó refuerzos. No los recibió a tiempo y el 12 de agosto de 1806 se rindió.

Entre las tropas vencidas estaba el Regimiento 71 de Highlanders, que ostentaba su lema: “Siempre vencedor, jamás vencido”. Los invasores hicieron entrega de su armamento y emblemas ante la presencia de Liniers y Beresford.

Algunas de las banderas que traían en ambas invasiones pueden verse en la Iglesia de Santo Domingo.

El 12 de septiembre de 1806, un mes después, el navío *Narcissus* llegó a Portsmouth con noticias de que Buenos Aires había sido capturada; al día siguiente todos los diarios anunciaban que Buenos Aires formaba parte del imperio británico.

La flota no se retiró. A comienzos del año 1807 Montevideo cayó en poder de los ingleses; previamente habían tomado Maldonado. La fuerza invasora se componía de 24 naves de guerra (algunos historiadores dicen que eran 61 buques) y más de 12.000 hombres, al mando del teniente general John Whitelocke, quien había sido nombrado comandante en jefe de todas las tropas británicas en el Río de la Plata.

En julio desembarcaron para atacar Buenos Aires; terminada la jornada del 5 de julio de 1807, sólo habían logrado ocupar la plaza de toros y la residencia en el Retiro, sin haber podido avanzar sobre el ala central. Sus pérdidas eran grandes entre muertos, heridos y prisioneros.

Una nueva ofensiva española terminó con la resistencia de varios jefes británicos. Liniers y Álzaga conminaron a los ingleses a evacuar Montevideo y embarcar para su país. Whitelocke rechazó la intimación y propuso una tregua de 24 horas para recoger heridos. Liniers no la aceptó y atacó nuevamente con su artillería; los invasores capitularon.

Las tropas inglesas también rindieron Montevideo y se retiraron del Río de la Plata.

En marzo de 1809 Whitelocke fue degradado y expulsado del ejército británico por una corte marcial.

Este es un breve resumen; en la sección histórica de este número publicamos otros trabajos sobre el tema ¹.

Estudio de títulos

A raíz de algunos problemas que están detectándose en títulos, especialmente en algunas provincias, hemos vuelto a leer el artículo de Adriana Abella, aparecido en nuestra *Revista* en el número 881. Recomendamos su lectura, especialmente porque establece en qué casos somos responsables en los estudios de títulos.

En la página 86 de ese número, apartado 16, trata las “Anomalías que no se pueden conocer por el estudio en los antecedentes”. Y dice: “Por exhaustiva

(1) Parte de la reseña de este Editorial ha sido tomada de un trabajo aún inédito del escribano Alberto Allende Iriarte, que opina que las Invasiones fueron dos y no una. Hace notar también que cinco años antes de las llamadas Primeras Invasiones Inglesas se habían producido otras dos, como lo consigna el almirante Laurio H. D’Estefani. Ver también *Historia General de las Relaciones Exteriores de la República Argentina*.

que fuera la búsqueda en los antecedentes, hay un amplio margen de anomalías que no se llegan a conocer”. La primera que enumera es “Venta realizada por mandatario cuyo mandante ha fallecido”.

Recurso de apelación

Hemos tomado conocimiento de un recurso de apelación que lleva el número 2, de fecha 29 de agosto de 2006, expediente 243/06 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad de Buenos Aires. En el caso, un escribano hace una escritura de venta, pide certificado de dominio, le sale sin prevenciones y escritura. Manda también a inscribir el título al Registro en el plazo establecido por la ley.

El Registro se lo inscribe provisoriamente porque a la fecha de ingreso del título al Registro se había dictado una medida cautelar genérica.

Aparentemente, la escritura anterior a la firmada por el escribano había sido autorizada con fecha posterior al fallecimiento del vendedor, mediante un poder general de disposición.

El Registro no hace lugar al recurso de apelación y, consecuentemente, convierte en *sine die* la inscripción provisional hasta tanto se dilucide la situación planteada.

Sobre asambleas del Colegio

En el Editorial de la *Revista* 883 comentamos algunos de los hechos en los que intervino el Colegio de Escribanos entre los años 1866 y 1966.

Hubo una Asamblea que nos llamó la atención e investigamos un poco más. Fue celebrada en agosto de 1965 y en ella se trató la compra de un inmueble para el Colegio; la concurrencia fue muy grande si se tiene en cuenta el número de escribanos que había y se obtuvo un resultado muy ajustado: hubo 155 votos por la negativa, 146 votos en apoyo del proyecto y una abstención. Fuimos a ver el terreno, que hoy está edificado.

Se decidió que el voto fuera nominal.

Era un terreno grande, de 1.252 metros cuadrados, que el Consejo de ese momento proponía adquirir como futura casa, ya que el Colegio entero funcionaba en Callao 1542, no teníamos ningún otro inmueble y el Gobierno de turno quería que el Colegio se hiciera cargo del Archivo de Protocolos.

En Callao 1542 no había más lugar.

El Colegio llamó a una licitación, que publicó en varios diarios, en la que se detallaban las medidas requeridas así como la zona donde debía estar el inmueble. Se hizo conocer también la licitación en forma directa a las firmas comerciales de la plaza, dedicadas a los negocios inmobiliarios, para favorecer la presentación de ofertas.

Se firmó un boleto ad-referéndum de la Asamblea, sobre la propiedad que se consideró mejor.

Antes de la Asamblea se envió a los escribanos un folleto con las propuestas, precios y posibilidades de edificación. El terreno elegido está en Lavalle 1659/71. Finalmente, el proyecto no se llevó a cabo.

Luego, con los años, en forma gradual fuimos comprando: Callao 1540 en 1970; Alsina en 1971 y Las Heras en 1986.

Algunos temas que interesan

Durante los días 14 y 15 de septiembre se celebró una nueva Convención del Colegio de la Ciudad de Buenos Aires.

Hubo tres temas principales y una mesa redonda. El tercer tema trató sobre *Donaciones: nuevos enfoques respecto de inmuebles donados a terceros en la jurisprudencia y la doctrina*. En este número se publica un fallo con comentarios sobre este punto, un dictamen del Asesor jurídico-notarial del Colegio y un trabajo de doctrina enviado desde Uruguay –cuya legislación es parecida a la nuestra– que analiza los problemas planteados.

Sobre amigos que reciben merecidos nombramientos

La última Asamblea Extraordinaria celebrada en el Colegio nombró al escribano Miguel María Antonio Ramón Santamarina como decano del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires. El escribano Santamarina ha sido titular de registro durante más de cincuenta años, hoy tiene noventa y dos y todavía sigue trabajando en las comisiones de nuestro Colegio.

Asimismo, queremos resaltar que a causa del fallecimiento de nuestro querido Jorge Bollini, hace dos años, había quedado vacante el cargo de presidente honorario. Por lo tanto, en la Asamblea Extraordinaria del 30 de septiembre de 2004 se nombró al escribano Julio Armando Aznárez Jáuregui, quien actualmente ejerce dicho cargo. De acuerdo con el Estatuto, para ser presidente honorario es necesario haber sido presidente del Colegio, tener más de 65 años y haber prestado servicios extraordinarios a la institución.

El escribano Santamarina es prácticamente “una institución dentro de nuestra institución”. El escribano Julio Aznárez Jáuregui es y ha sido un ejemplo y un referente para muchos de nosotros. Nos sumamos con este Editorial a las felicitaciones por haber sido distinguidos por su trayectoria, como escribanos y como personas.

Agradecemos el apoyo que recibe nuestra *Revista* y nos despedimos hasta el próximo número.

El Director

Preguntas para pensar

1) ¿Se puede constituir e inscribir una hipoteca aunque esté firmada sólo por el deudor? ¿Hay algún artículo del Código Civil que lo autorice? ¿Hay alguna disposición en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad de Buenos Aires sobre este punto?

2) ¿Cuál es el origen de la palabra “subasta”?

3) Un padre da poder a sus dos hijas para vender un inmueble de su propiedad actuando en forma conjunta. Las hijas venden, una representando al padre y la otra da un nuevo poder a un tercero “para que en su nombre y representación” venda el inmueble del padre firmando junto con su hermana. El inmueble se vende, el padre hoy está muerto. ¿Es un título observable?

4) ¿Tiene plazo de caducidad la anotación de litis en el Registro de la Propiedad?

5) ¿Cuándo y en qué ciudad se creó la Unión Internacional del Notariado Latino?