

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

17. Interversión de títulos: acta rectificatoria	830	491
18. Juicio por escrituración	815	1415
19. Medidas cautelares: tracto abreviado	828	89
20. Poderes: diversos formularios	818	957
21. Poder irrevocable: tiempo y justa causa	805	1585
22. PH. reglamento para 2 o 3 unidades	800	241
23. Registro de la Propiedad: solución problemas	823	971
24. Renta vitalicia garantizada con hipoteca	812	113
25. Sociedad con denominación cambiada, venta	826	768
26. Sociedad conyugal disuelta: trato de bien adjudicado	810	951
27. Subasta mal cedida, bonificación	822	683
28. Sucesión, venta privada, bonificación(828,107)	827	1007
29. Testamento: la forma del testamento	818	967
30. Tracto abreviado: medidas cautelares	828	89
31. Transmisión fondo de comercio por escritura	806	1913

FALTA DE FIRMA EN UN ANTECEDENTE (*) (473)

Se encontraron en un café pintor. Es una esquina de la calle Rivadavia a la altura de la Biblioteca y Archivo de Alsina.

Mientras esperaban a Agapito, Carpóforo pidió cuatro cafés pensando que aquél llegaría enseguida, lo que efectivamente acaeció. Entró todo excitado.

- Encontré en una consulta despachada por Osvaldo S. Solari hace tiempo, una solución magnífica dentro del tema nulidades en que nosotros no habíamos pensado y eso que se trata del art. 1330.

- ¿Y cómo es el asunto? - preguntó Canuta interesada.

- Hasta ahora - contestó Agapito, luego de sentarse - hemos visto las nulidades en los títulos actuales. No nos hicimos el planteo de una nulidad como la falta de firma en algún antecedente.

- No capto bien el matiz - sugirió Prócula.

- Tiene razón Agapito - intervino Carpóforo. Supongamos que tenemos un título de 1980, al cual falta la firma del vendedor. El inmueble se ha vendido luego dos veces, en 1984 y en 1986. Como la escritura de 1980 es nula arrastra la nulidad de las otras dos.

- Por ello, concluyó Agapito, parecería que la solución consiste en que todos los que han intervenido en las tres escrituras otorguen ahora una escritura nueva en que reiteren las tres ventas, mejor dicho, en que ahora hagan las transferencias y, de ese modo, queda subsanado el antecedente.

- Eso parece correcto - aseveró Canuta - y hasta ahora es la única solución conocida.

- Es la que estás dando vos mismo Agapito - se comió Prócula. ¿Dónde está la novedad entonces?

- Resulta que en 1988 se otorgó otra escritura, en la que las mismas personas que figuran como partes en la de 1980 se les ocurre "ratificarla" reproduciendo textualmente la de 1980 y firmando, ahora sí todos los de 1980. Y con eso queda salvado el antecedente.

- ¡A ver! ¡A ver! Esto sí que es novedoso, aprobaron todos.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

1. LOS FORMULARIOS DEL PROBLEMA

- Creo que podrías explicarte mejor - pidió Carpóforo - si concretaras en algunos formularios lo que pasó.

- Advierto de antemano - aclaró Agapito - que he cambiado las fechas e inventé a las personas y los formularios.

(100) CIEN. Venta Luis José Forneris y otra a Daría Canosa.

En la ciudad ... ante mí ... comparecen

Luis José Forneris, Sara Crosta y Daría Canosa, mayores...

A) DECLARACIONES DE LAS PARTES

I. Exposición. Luis José Forneris y Sara Crosta son propietarios de la UNIDAD QUINCE, segundo piso, ...

II. Estipulación. Los exponentes, A TITULO DE VENTA, transfieren a Daría Canosa el bien descrito por el PRECIO de . . .

...

B) LEGITIMACIONES NOTARIALES

VII. Títulos ...

...

LEO esta escritura a los otorgantes quienes la firman ante mí. FALTA FIRMA DE LOS VENDEDORES

Sello

Daría Canosa Aníbal Cuchufrito

- Luego de ésta - prosiguió Agapito - hay dos escrituras más que me limito a citar y son las siguientes:

a) escritura 200, 18 de diciembre de 1984 ante Salomón Cohen folio 290 registro 300 del partido de Karakul, por la cual Daría Canosa vende a Asdrúbal Cantrell el inmueble citado;

b) escritura 300, 14 de octubre de 1986 ante Zaira Marusia folio 600 registro 2500 de esta ciudad, por la cual Asdrúbal Cantrell vende el inmueble a Corina Marriarena de Cucculo.

- Me siguen, ¿no es así? - inquirió Agapito.

- Sí, te seguimos - aseguró Prócula. Hasta ahora hay una escritura nula por falta de firma de los vendedores. Después de esa, las de 1984 y 1986 son ventas normales, pues cumplen todo, estando las firmas.

- Yo creo - se adelantó Canuta - que las tres escrituras son nulas.

2. DESPACHO DE LA CONSULTA

- Eso es precisamente lo que sostiene el despacho del Consejo Directivo

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

del Colegio de Escribanos - confirmó Agapito - . Porque vale la pena como doctrina y como curiosidad, se los paso para que lean en voz alta.

Cada uno procedió a leer un párrafo del despacho lo que hizo la lectura más movida y despierta.

El despacho dice así:

"La Plata, 19 de mayo de 1959.

...

1) La escritura a que se refiere la consulta carece de toda validez (986 y 988); su nulidad es de carácter absoluto y manifiesto, no siendo necesaria sentencia judicial que así lo declare (1038); dicha escritura además no es susceptible de confirmación (1047).

2) De acuerdo con lo dispuesto en los arts. 1051 y sigtes. son nulas las posteriores ventas efectuadas en base a aquella escritura (3270).

3) ... la única solución posible del caso - dentro del ámbito de la actuación notarial - es que se efectúe nuevamente la venta (no que se diga que la ratifican o que la confirman), debiendo concurrir al acto todas las partes, los que fueron vendedores y compradores en cada una de las transmisiones hasta llegar al que actualmente figura como titular del dominio."

...

- Como se puede advertir - expresó Agapito - esta tesis es la que considera a las tres escrituras como nulas.

- Es lo que yo decía - insistió Canuta - . La cita concatenada de las normas civiles sustenta el razonamiento en forma plausible. Como informaste, Agapito, la doctrina vale la pena. Lo que no capto es en qué consiste la curiosidad de que hablabas.

3. FORMULARIO DE LA CUARTA ESCRITURA

- Resulta que el consultante - replicó el aludido - intenta la cuarta escritura de 1988 para subsanar la nulidad y la explica en un pedido de reconsideración. Si bien no se reproduce, yo la imagino con la siguiente redacción.

400 (CUATROCIENTOS). Ratificación. Luis J. Forneris y Corina ... Luis José Forneris, Sara Crosta y Corina Marriarena de Cucculo...

I. Exposición. Por escritura 100 . . . de 1980 pasada ante Aníbal Cuchufliro ... Luis José Forneris y Sara Crosta vendieron tal inmueble a Daría Canosa ... los vendedores no firmaron.

Posteriormente se otorgaron

escritura 200 ... de 1984 en que Daría Canosa vendió a Asdrúbal Cantrell . . .

escritura 300 ... de 1986 en que Asdrúbal Cantrell vende a Corina Marriarena de Cucculo ... actual propietaria.

II. Reconocimiento. Luis José Forneris y Sara Crosta ratifican por así saberlo y ser su expresa voluntad en este momento, el dominio pleno a favor

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de Corina Marriarena de Cucculo ... la cual acepta tales declaraciones.

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

Luis José Forneris

Sara Crosta

Corina M. de Cucculo

Sello

Aníbal Cuchufito

- Bizarra manera de simplificar, comentó Prócula. ¿Por qué no están en esta escritura Daría Canosa y Asdrúbal Cantrell que habían sido los del medio pues, por lógica, tuvieron la posesión?

- El consultante en la reconsideración dice:

"Siendo la primera escritura nula de nulidad absoluta se desprende: a) Luis José Forneris y Sara Crosta continuaron siendo titulares del dominio, b) que no habiendo transferido el dominio pudieron hacerlo en cualquier momento, c) por escritura 400, de 1988 comparecen ante el suscrito todos los titulares de dominio ... reconocen ... el dominio pleno a favor de Corina Marriarena de Cucculo que acepta ... d) ...

"e) Si la primera escritura fue nula los sucesivos adquirentes son excluidos por no exhibir ningún título válido; su comparecencia no tiene razón de ser porque no tienen nada que transmitir y su presencia sería meramente decorativa ... f) ... g) considero que no se protege ningún interés jurídico con el otorgamiento de una nueva escritura en la que desde ya no son partes los sucesivos adquirentes, sino los que fueron titulares del dominio no transmitido . . . quienes reconocen el dominio pleno en cabeza de la poseedora del bien ... Dicho título es suficiente para acreditar el dominio pleno del bien".

Por su parte, la Comisión de Consultas y el Colegio reiteran su despacho porque aquel criterio mentado no se desvirtúa... queda rechazada la reconsideración".

- A todo esto, ¿cuál es el despacho de Osvaldo S . Solari? - indagó Canuta. Porque si mal no recuerdo comenzaste diciendo que ofrecía un método original de solucionar la nulidad por falta de firma en antecedente y hasta ahora no lo he visto aparecer.

- Si la cuarta escritura es así como he procurado reconstruir

- discurrió Agapito - daría la impresión de que el despacho de Solari, con motivo de la consulta, nos puede indicar una solución que precisamente se funda en el art. 1330.

- De modo que, según esto - terció Prócula - tendríamos que rectificar la idea de que hemos descubierto el art. 1330. ¡La pólvora ya estaba inventada!

- Es cierto - aceptó Carpóforo. Lo que pasa es que Solari hace una aplicación distinta y muy interesante que Agapito explicará con la quinta escritura.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

4. QUINTA ESCRITURA (1330-2)

- ¿Cómo es esta vez? - interrogaron al mismo tiempo Canuta y Prócula.
- Estudiando la solución de Solari se pueden encontrar medios válidos para subsanar el defecto en un antecedente, cual es la falta de firma de una de las partes, preludió Agapito.
- ¿Por qué no seguís el método que solemos utilizar? en vez de explicar el asunto teóricamente antes, desembocando en un formulario, comencemos por éste, es decir, de algo práctico y concreto; si luego lo estudiamos podremos sacar la teoría y hacemos algunas glosas como lo hacían en la Edad Media - demandó Canuta - .
- Previniendo que iban a pedirlo, proyecté este quinto formulario que les entrego.

(500) QUINIENTOS. Venta, Luis José Forneris a Daría Canosa.... comparecen Luis José Forneris, Sara Crosta y Daría Canosa, mayores de edad, . . .

I. Antecedente observado. a) Vendedores: Los dos primeros expresan que por escritura 100 . . . de 1980 . . . a título de venta transfirieron un inmueble a Daría Canosa. Dicha escritura es nula porque no tiene la firma de ellos en su calidad de vendedores. b) Compradora. De su parte, Daría Canosa declara que tomó la posesión del bien el mismo día de la escritura y que vivió cuatro años en el bien raíz. Es decir, que si bien carece de título suficiente tuvo la posesión efectiva. c) Ventas posteriores. Luego de la escritura observada se han realizado otras dos ventas en que los instrumentos notariales, en sí considerados, llenan los elementos y requisitos de validez e igualmente las posesiones que se dieron y tomaron.

II. Inmueble. Se trata del ubicado en ... describir ...

III. Venta para subsanar. Con el fin de subsanar la observación formulada a la escritura 100 de 1984, que es nula de nulidad absoluta, Luis Jorge Forneris y Sara Crosta, A TITULO DE VENTA, transfieren a Daría Canosa el inmueble descrito por el PRECIO de . . . recibido en aquella oportunidad. En cuanto a la posesión, Daría Canosa declara haberla tomado entonces y transferido en forma regular a quien fuera su adquirente. De tal manera, los otorgantes estiman haber regularizado la cadena de transmisiones.

IV. Declaraciones complementarias.... Declaran que renuncian y abdican en cada sucesor singular y particularmente en la actual propietaria cualquier título o derecho que les competa en razón del defecto levantado. Solicitan del autorizante que expida copia para la actual titular, Corina Marriarenade Cucculo.

. . .

LÉO esta escritura a los otorgantes, quienes la firman ante mí. Luis José

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Fomeris
Sara Crosta
C.M. de Cucculo

Sello
Lucas Agapito

- Hermosa, Agapito, ponderaron ambas mujeres. Casi no requiere explicación. Se entiende muy bien.

5. ARGUMENTOS DE LA CONSULTA

- Eso dicen ustedes - atajó Carpóforo. Yo sugiero a Agapito que procure darnos algunas glosas de la fórmula.

- No tengo inconvenientes. Debo advertir que lo que hice es el modelo de escritura. Mis palabras no van a poder superar las de Solari, de modo que les alcanzo fotocopias.

Osvaldo S. Solari dice así (selección):

Primera cuestión: la escritura otorgada con la finalidad de subsanar el vicio debe ser idónea a tal fin.

Por empezar, hablando de una escritura con nulidad absoluta y manifiesta no es jurídico referirse a su ratificación. Yo pienso que se logra lo necesario si se reproduce una escritura de compraventa nula mediante otra válida que contiene el mismo contrato.

- Es decir - comentó Carpóforo - es menester reiterar aquel acto nulo como si no hubiera existido; pero no se puede prescindir de él porque existió realmente.

- Por eso, en el formulario que inventé - agregó Agapito - la primera referencia es a la escritura impugnada. Pero la segunda y principal es realizar ahora válidamente el negocio que falló entonces. Es más, toda la doctrina dice que sólo hay negocios válidos; si alguna falla hay, no existe negocio.

Prosigamos, dijo el mismo Agapito.

Segunda pregunta. Si la nulidad inicial está salvada, ¿qué sucede con las dos ventas posteriores?

El consultante nos informa que

a) Daría Canosa, adquirente en la escritura nula, 1980

b) vendió a Asdrúbal Cantrell; 1984

c) éste, a su vez, a Corina Marriarena de Cucculo 1986

El interrogante es éste: perfeccionado el título de Daría Canosa, ¿quedan saneadas la venta que ésta otorgó a Cantrell y la de Cantrell a la señora de Cucculo?

"Creo que sí dice Solari - y me fundamento en lo que paso a exponer. El dominio en las escrituras de 1984 y 1986 fue transmitido por personas que en el momento de las enajenaciones tenían el carácter de propietarias sólo en apariencia . . . Dicho de otra manera, ambos vendieron cosas ajenas. Y entro en el camino de la solución: la venta de cosas ajenas.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

"El art. 1330 da la terapéutica aplicable: «La nulidad de la venta de cosa ajena . . . queda también cubierta cuando el vendedor ulteriormente hubiese venido a ser sucesor universal o singular del propietario de la cosa vendida»."

Ahora bien, Cantrell es sucesor singular de Daría Canosa:

La señora de Cucculo lo es de Cantrell.

Nos encontramos en la situación del art. 1330 - 2.

- Ahora entiendo - interrumpió Canuta - por qué al final del capítulo III de la escritura se dice: "de tal manera, las partes estiman haber regularizado la cadena de transmisiones". El eslabón fallado que tenía apariencia correcta, se cubre ahora y engancha perfectamente con los precedentes y posteriores.

- Se puede comparar también - agregó Prócula - con un camino en que hay un tramo de tierra siendo así que el resto está asfaltado; pero ese tramo pertenece al camino.

- Es cuestión, pues - comparó Carpóforo - de poner el eslabón en la cadena, asfaltar el sector de tierra en el camino pavimentado, reponer el tramo de alambrado en el campo . . . se pueden hacer numerosas comparaciones. En definitiva, corresponde religar una legitimación rota en los títulos, siendo así que el otro elemento del derecho real, la posesión, fue correcta y continuada.

- Muy buenos los argumentos de Solari - aplaudió el mismo Carpóforo. En realidad constituyen una fortuna porque se limita a remediar el boquete producido y no toda la pared.

- De modo que mi tesis - recordó Canuta - de hacer comparecer a todos los intervinientes: Forneris, Crosta, Canosa, Cantrell y Marriarena de Cucculo no va. Y me alegro en buena hora. Es de admirar el funcionamiento del principio de economía procesal.

- ¿Procesal sólo? Puedes imaginar el frangote de guita que se - evita jaraneó Agapito - y confirmó: - Me parece bien la alabanza a Solari, pero yo creo que merezco un aplauso por haberlo descubierto. A ver ...

Todos aplaudieron al fanfa. Casi se infla como un pavo real al tiempo que decía: ¿Y? ¿Qué les parece? Poca gente lee las últimas revistas; yo traigo a colación una de colección; han pasado ya más de 30 años.

- Nosotras no habíamos nacido - apuntaron ambas mujeres riendo.

- De paso - reflexionó Carpóforo - adviertan lo que sucedió. Parece que habíamos descubierto el art. 1330, pero sólo en la primera parte. Solari hace rato que había indicado la segunda parte. Aquí, como en todo proceso intelectual, se produce lo que llamamos acumulación de conocimiento.

Terminaron sus postreros sorbos de café. Levantáronse y se dirigieron a la puerta que se cerró como un libro ya leído.

Se despidieron hasta la próxima. Cada uno se dirigió hacia un vehículo, lejano o cercano. Prócula comenzó a caminar hacia la plaza Once que se vislumbraba al final de la pendiente de Rivadavia.

Olvidada de lo que recién habían hecho, de repente comenzó a reiterársele una aliteración de algo que había leído poco tiempo atrás:

"Las claras cascadas con canto de cristal

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

brincaban por los barrancos..."

Los reiterados sonidos de la "k" le producían fuerte emoción que la llevaba cada vez más hacia una levedad de su ser.

Mientras bajaba la suave pendiente advirtió que la tarde se había quedado mucho, se había ido afilando hasta no ser sino un reflejo cortante, justo donde el cielo era estrellado.

Cargat.

SECCIÓN INTERNACIONAL

EL NOTARIADO LATINO NO ESTÁ INCLUIDO EN LA CATEGORÍA DE BUSINESS SERVICE DEL GATT (*) (474)

JOSÉ GUGLIETTI

Primera Parte

DESREGULACIÓN. RELACIONES CON EL ESTADO Y LA COMUNIDAD

El liberalismo es la única filosofía política verdaderamente moderna. El mercado pone en juego decisiones tan numerosas que creer que el poder político es capaz de reemplazar el mercado es un absurdo.

El dirigismo sólo puede funcionar en sociedades minúsculas en las que todas las informaciones pueden controlarse en forma directa. La superioridad del liberalismo sobre el socialismo es una realidad objetiva. La humanidad demuestra que donde se desenvuelve normalmente el mercado, los pueblos son más libres, más iguales y más prósperos, nos dice Friedrich von Hayek.

Vemos que se forman en el mundo de hoy grandes grupos económicos destinados a permitir el desarrollo de grandes mercados homogéneos de intercambio, de producción y de distribución de riquezas puestas en común. La Comunidad Europea constituye el ejemplo más antiguo y mejor integrado, que luego del acuerdo de Maastricht, se orienta ahora hacia una unión política, económica y monetaria. A esta comunidad se superpone el Espacio Económico Europeo que reagrupa los países de la CEE y los de la AELE o EFTA y que se reunirán con los países reformadores de Europa Central. En América, se constituyen al Norte la zona de libre intercambio entre el Canadá, los Estados Unidos y México, y al Sur el Mercosur, mientras que países de Extremo Oriente se organizan en un objetivo similar, y en el Africa se está perfilando un movimiento en esa misma dirección.

Todas estas nuevas entidades reposan en grados variables, sobre el principio de cuatro grandes libertades: la libertad de circulación de los bienes y mercaderías, libertad de circulación de los capitales, la libertad de circulación de las personas, y finalmente la libertad de establecimiento y prestación de servicios.

En la concepción económica actual de nuestro país también los "servicios" comprenden los prestados por los notarios y son concebidos como un