

computadora que descarga trabajo con los formularios que conserva y, utilizados sin verificar, pueden inducir a errores.

En esta oportunidad, parece conveniente reproducir los textos de las actas notariales propuestos por Viterbori respecto del procedimiento de ejecución hipotecaria que hace varios meses tiene aplicación, y abundante, en todo el país.

Actas notariales. Procedimiento de ejecución hipotecaria
JUAN CARLOS VITERBORI

I. NOTIFICACION DOMICILIO DEL PAGO (art. 42)

NUMERO ... - NOTIFICACION DOMICILIO DE PAGO (LEY 24441). N.N. a J.J.- En la ciudad de ... el ... de mil ... COMPARECE ante mi Juan Carlos Mármol, notario ... del registro ... de esta jurisdicción, el señor N. N.... (dates personales) de mi conocimiento, doy fe. INTERVIENE (por sí -como tenedor de ... etc.-) y me requiere notifique a: ... en su domicilio de la calle ... número ... que, a partir de la fecha de esta notificación, se ha fijado en la calle ... número ... de esta ciudad el nuevo domicilio para efectivizar el pago de las cuotas convenidas en el contrato de hipoteca (con emisión de letras hipotecarias), otorgado por escritura de fecha ... ante el escribano ... de ... según escritura pasada al folio ... en el registro a su cargo de la ciudad de ..., cuyo próximo vencimiento se producirá EL DIA ... del corriente año y de acuerdo con la cláusula ... del contrato y del art. 42 de la ley 24441. ACEPTO el cargo y LEO esta escritura al requirente, quien está conforme y firma ante mí, doy fe (siguen las firmas).

DILIGENCIA: En la misma fecha, a las ... horas me constituyo en el inmueble de calle ... numero ... (etc.) y a mi llamado se presenta una persona que dice ser de la casa, a quien me doy a conocer como escribano y le requiero la presencia de ... (deudor). La persona que me atiende dice ser la esposa del obligado, llamarse ...; me exhibe (o se niega) su DNI número ..., y manifiesta que su esposo está ausente, por lo que le hago entrega en este acto de una copia de la rogatoria que antecede, como "cédula de notificación". Le invito a firmar esta diligencia (a lo que accede -o se niega por considerarlo innecesario-), con lo que doy por cumplido el acto (firmas y sello).

(Segue nota marginal de expedición de copia, si el acto es protocolar).

II. MORA. NOTIFICACION Y REQUERIMIENTO (art. 53)

NUMERO ... - NOTIFICACION Y REQUERIMIENTO N.N. a J.J.- En la ciudad de ... (sigue igual encabezamiento que el caso anterior) ME REQUIERE en virtud de lo dispuesto en el art. 53 de la ley 24441 y la cláusula de la escritura de hipoteca ... (vale para: hipoteca con emisión de letras o mutuo con hipoteca en que se pacta este procedimiento) NOTIFIQUE al deudor en calle número ... (etc., indicado por el requirente), que se encuentra en MORA por haber vencido los plazos establecidos, por lo que le concede quince días (15) desde esta notificación (art. 53 de dicha ley, para cumplir con dicha obligación en el lugar de pago fijado, y le advierta que ante su incumplimiento

se ejecutará la obligación mediante la subasta del inmueble gravado por vía extrajudicial o judicial. Al propio tiempo le requiera denuncie, dentro de dicho plazo, nombres y domicilios de acreedores privilegiados, de embargos y de ocupantes del inmueble citado). Acepto el requerimiento y doy lectura de esta escritura al compareciente, que da su conformidad y firma ante mi, doy fe.

DILIGENCIA: En La misma fecha a las ... horas me constituyo en el domicilio indicado ... (calle, etc.). Me atiende una persona que dice llamarse ser ... (esposa, etc.), a quien informo de mi calidad de notario y motivo de mi presencia. Le solicito la comparecencia del deudor, señor ..., a lo que responde ... En consecuencia, hago entrega a la requerida de una copia del acta de requerimiento, le hago saber del derecho a contestar que le asiste y te invito a firmar la presente, a lo que responde ..., con lo que doy por cumplida esta diligencia. LEO ...

(Nota de expedición de copia, si hay actuación protocolar).

III. PROYECTO DE ACTA-DILIGENCIA (PROTOCOLAR)

NUMERO ... - COMPROBACION e INTIMACION LEY 24441,
AUTOS: "N.N. c/J.J. s/ EJECUCION HIPOTECARIA."- En la ciudad de el ... de ... de mil ... yo ... escribano (titular / o ...) del registro notarial número ... de esta jurisdicción, por mandato del señor Juez ... de Primera Instancia Civil, doctor ... (secretaría...), en el expediente número caratulado según resolución de fecha ... obrante a fojas, me constituyo, a las .., horas, en el inmueble mencionado en la misma, sito en esta ciudad de calle numero ..., piso ..., departamento ... (etc.). A mi llamado, se presenta una persona que dice ser de la casa, a quien me doy a conocer en calidad de escribano público (o notario) y le informo del objeto de mi cometido. Le requiero se identifique y exprese en qué calidad se encuentra en la vivienda, a lo que responde: que se llama ...; exhibe el documento de identidad (tal) y es el propietario del inmueble (o la esposa, o el hijo mayor, por ausencia del titular, o inquilino), lo que a mi requerimiento justifica con... (título, certificado, recibo, etc.). Me autoriza a comprobar externa e interiormente el estado físico del inmueble, que describo así: DEPENDENCIAS: Consta de ... (describir ambientes y dependencias). CONSERVACION: ... (describir su estado -revoques, pintura, colores, etc.-). INTIMACION: A continuación comunico al requerido que, por mandato del señor Juez de la causa, tiene diez (10) días de plazo a partir de esta fecha, para desalojar el inmueble bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza pública según lo dispuesto en el art. 54 de la ley 24441, LEO esta acta al requerido a quien invito a firmarla, a lo que dice: ... (que acepta ..., que se niega por ..., etc.), todo ante mi, doy fe. El acto concluye a las horas (firmas).

(NOTA: Si es protocolar, expedir copia para el expediente del Juzgado con la pertinente nota marginal).

IV. PROYECTO DE ACTA DE LANZAMIENTO Y DEPOSITO (protocolar)

NUMERO... - En la ciudad de ... el ... de ... de mil... yo ... escribano (titular al ...) del registro número ... de ..., designado para esta diligencia por el señor Juez de ..., doctor ...

(secretaría número ...) en autos: ... por resolución de fecha ... obrante a fojas ... (según oficio que en fotocopia autenticada agrega), me constituyo en el inmueble indicado en el oficio, sito en esta ciudad, calle ... número ... Es la hora ... y están presentes el demandante (o su apoderada acreditada en autos), señor ... (DNI ...) y la fuerza policial requerida oportunamente, integrada por ... (individualizarlos por grado y nombres). A mi llamado, se presenta una persona que dice ser ... (exhibe DNI No...), que ocupa actualmente la vivienda en calidad de ..., a quien hago saber mi condición de escribano público y le impongo del objeto de mi presencia y de las personas que me acompañan. El interpelado manifiesta: ... que se encuentra en el lugar al solo objeto de entregar las llaves del inmueble porque éste está totalmente desocupado y nos invita a verificarlo (narrar los hechos sucesivos hasta la entrega de las llaves; ver ALTERNATIVAS). Acto seguido, verificada la desocupación, el demandante recibe de conformidad la tenencia del inmueble, presente en el acto el señor ..., que dice ser cerrajero y, a pedido del tenedor del bien, procede al cambio de cerraduras, con lo que concluyo esta diligencia. Impartí instrucciones al oficial a cargo de la fuerza policial antes mencionado para el retiro de la misma por considerar innecesaria su intervención. LEO esta acta al demandante, apoderado (etc.) e invito a firmar al mismo, a la persona requerida y al cerrajero que intervino, quienes, de conformidad, lo hacen ante mi, doy fe.

ALTERNATIVAS

CASO B. INMUEBLE CERRADO: "A mis reiterados llamados y ante un aparente estado de ausencia de persona alguna, la existencia frente a la puerta de diarios y algunos sobres postales que denotan ausencia prolongada, reitero mis llamados sin resultado positivo. En consecuencia, requiero el auxilio policial, que ante mí procede a violentar la cerradura dejando expedita la entrada. Ya en su interior, junto con el demandante (etc.) y el oficial de policía mencionado, verifico que la totalidad del inmueble está desocupado, con suciedad generalizada y que no -o sí- faltan los siguientes elementos de instalación fija en... (describirlas por ambiente, el: portalámparas, tapas de inodora, llaves de ... en ..., etc.), de lo que dejo constancia a pedido del demandante. Acto seguido el demandante, señor ..., asume la tenencia del inmueble. LEO . . .

CASO C. INMUEBLE OCUPADO: " ... A mi llamado a la puerta, la de entrada del inmueble, se presenta una persona que dice llamarse ... (DNI ...) y que es (propietario, su cónyuge, etc. o inquilino...), a quien hago saber mi condición de escribano y le impongo del texto de la orden de desalojo dispuesta por el Juez de la causa antes mencionada, a lo que responde ... (dejar constancia) . Se encuentra presente el ... (demandante, apoderado, etc.) don ... y en el mismo momento solicito al ocupante permita el ingreso del personal ... destacado en el lugar para efectivizar el desalojo con un camión de mudanza de la firma "....." . Se niega el requerido, a lo que interviene el oficial de la policía, señor a cargo de un piquete policial formado por ... (sargento, cabo, agente, etc., N.N....). Se extraen de la finca los siguientes muebles y objetos que integran el ajuar: ... (detalle lo más claro posible). El demandante indica que dichos efectos deberán ser depositados en ... calle ... número ... bajo su responsabilidad, por lo que en este acto quedan a su cargo en calidad de depósito (arts, 2185, inc. 2º. y 2186 y concs. del Cód. Civil) (o indicar dónde y quién asume la calidad de depositario que, en su caso, deberá estar presente y firmar el acta como tal). Concluye el desalojo y acto seguido

pongo en posesión del inmueble en calidad de "tenedor" hasta el momento de la entrega del bien al adquirente en la subasta a realizarse (art. 63 de la ley 24441) ... LEO ..

Las ALTERNATIVAS que hemos expuesto sólo son algunas de las que pueden presentarse en este tipo de diligencias. Está en la capacidad del escribano rodear al acto y documentar en el acta, con la mayor precisión, para control y percepción de los hechos según se vayan presentando, tales como prever con antelación en qué situación está el inmueble (cerrado, desocupado, ocupado por quien, si éste permite la desocupación o la niega, quién será depositario, fijar su consentimiento, lugar del depósito de muebles y objetos, etc., etc.).

V. NOTIFICACION FECHA SUBASTA. PROYECTO DE NOTIFICACION NOTARIAL (Protocolar)

NUMERO ... - En la ciudad de ... (igual proyectos anteriores) COMPARECE ... (datos personales) ... de mi conocimiento, doy fe. INTERVIENE y me requiere que, de acuerdo con lo que dispone el art. 59 de la ley 24441, notifique a las personas, y en los domicilios que indica, que: 1. En mérito de lo que autoriza el art. 57 ha ordenado el remate público de (indicar ubicación del bien), propiedad de ..., con intervención del martillero con oficinas en ... 2. Que el remate se realizará el día ... de ... a las ... horas, 3. Que la base del remate es de pesos ... 4. Que a los efectos de lo que disponen los arts. 60, 63 y 66 de la ley 24441, interviene el Juez de secretaría número ..., expediente número ..., caratulado: "N.N. cf J.J. s/ ejecución hipotecaria". Deberá notificarse con entrega de copia de esta acta, a las siguientes personas: ... (indicación clara de nombres, o razón social, y sus domicilios). Acepto el requerimiento. LEO al compareciente y, conforme con su texto, firma ante mi, doy fe (siguen firmas).

En la misma fecha, a las ... horas, me constituyo en ... (seguir texto de anteriores DILIGENCIAS DE NOTIFICACION proyectadas, en lo posible en igual fecha, citando hora en cada una).

VI. COMPROBACION DE SUBASTA, PROYECTO DE ACTA (Protocolar)

NUMERO ... - COMPROBACION DE SUBASTA LEY 24441 (art, 57). "N.N. c/J.J.". - En la ciudad de ... el ... ante mi ... comparece de mi conocimiento, doy fe. INTERVIENE ... y me requiere comprobar el acto de la subasta que se realizará el día ... a las ... horas ... en ... (lugar) ... con intervención del martillero ... respecto del inmueble ubicado en .. calle .., número ...; la subasta ha sido dispuesta por ... N.N. ... en la ejecución hipotecaria que sigue contra ... y que, en lo pertinente, interviene el Juez de doctor ..., secretaría número ... Acepto el requerimiento y leo al compareciente que firma ante mi, doy fe (siguen las firmas).

(NOTA: Generalmente, esta rogatoria se realizará con antelación a la fecha de la subasta, de modo que el ACTA-DILIGENCIA puede cumplirse con posterioridad si es de facción protocolar, en cuyo caso ésta deberá concatenarse con la ROGATORIA que le da impulso. Si la actuación se documenta en forma EXTRAPROTOCOLAR no hay inconveniente en usar el sistema continuado).

DILIGENCIA (Protocolar):

NUMERO ... - En la ciudad de ... el ... a las ... horas ... me constituyo en ... (finca, oficinas de ...) de acuerdo con el requerimiento formulado por ... el día ..., según acta número ... obrante al folio ... de este protocolo. Se encuentra presente el martillero ... designado por el ejecutante, señor para el remate al mejor postor del inmueble sito en ... A la hora ... el martillero nombrado comienza el acto. Da lectura a un volante publicitario señalando las bases y condiciones en que se realizará la subasta y formula al público presente el pedido de ofertas a partir de la base de pesos ..., a pagar en la siguiente forma ... (detalle s/volante). Luego de agotarse a insistencia del martillero las ofertas, éste "baja el martillo" y acepta la de pesos ... que formula el señor ..., a quien individualizo con el nombre de ... DNI, que dice estar domiciliado en ..., con lo que se dio por concluido el remate. Invito a dos personas del público a suscribir esta acta y aceptan hacerlo el señor DNI ... y el señor ... DNI ..., así como al adquirente mencionado y al martillero interviniente. LEO a las personas mencionadas la presente escritura las que expresan su conformidad y firman ante mí, doy fe.

(NOTA: La intervención de dos personas del público como testigos en nada altera la fe pública que aporta la comprobación in situ que hace el escribano, de modo que, a mi entender, puede obviarse sin desmedro de la autenticidad del acto. Esa intervención ha sido de uso en la generalidad de los remates judiciales, como refuerzo de la actuación del martillero que, en tales casos, acta por mandato judicial al no estar presente el Juez - oficial público con fe judicial, como fue en su origen en esta clase de actos).

VII. PROYECTO DE PROTOCOLIZACION DE SUBASTA (escritura-acta)

NUMERO ... - PROTOCOLIZACION DE SUBASTA EXTRAJUDICIAL (LEY 24441). (Apellido y nombre del adquirente). En la ciudad de el ... de ... ante mí ... escribano (titular o/...) del registro ... de comparece (adquirente con datos completos), de mi conocimiento doy fe. INTERVIENE (por si o en nombre y representación de ... [datos completos]) y DECLARA: PRIMERO: Que es propietario del siguiente inmueble ... (descripción). SEGUNDO: Que lo hubo en subasta pública con fecha ... por el PRECIO de pesos, pagados ... TERCERO: POSESION: Que tiene la posesión plena del inmueble. CUARTO: ANTECEDENTES: Que en consecuencia me requiere protocolice los antecedentes que señala el art. 63 de la ley 24441 en virtud de lo cual, previa calificación de la documentación pertinente, CERTIFICO: A) DOMINIO: Que el inmueble relacionado perteneció a ... por ..., (compra, etc.) a ..., según escritura de fecha ... pasada al folio ... en el registro número ... de ... a cargo del escribano ... TITULO IINSCRIPTO: ... B) CERTIIFICACION REGISTRAL: ... C) QUE EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE EJECUCION HIPOTECARIA ha sido iniciado por ... contra habiendo intervenido, en lo pertinente, el Juez de ..., doctor ..., por la secretaria ..., cuyo expediente caratulado ... tengo a la vista. DE LAS DEMAS CONSTANCIAS resulta: a) Que con intervención del escribano ... del registro ... de ... y de acuerdo con el art. 53 de la ley 24441 (en adelante "la ley") el ejecutado fue constituido en mora por falta de pago de ... (relacionar el acta, y en su caso, anexar dejando constancia). b) Que según constancias del acta de fecha ..., autorizada por el escribano ... de ..., el deudor hipotecario fue notificado de la fecha de la

subasta del inmueble realizada en fecha... c) Que tengo a la vista y agrego un ejemplar de la publicación de avisos del remate efectuada en el Boletín Oficial de fecha ... y los diarios siguientes: de fecha ..., página ..., y diario ... del lugar de situación del bien, en página así como de los respectivos recibos de pago de dichas publicaciones. d) Que la subasta fue realizada en fecha ... con intervención del martillero designado en el mismo inmueble hipotecado (o donde hubiere sido), en la que consta haber adquirido el inmueble el señor ..., por el precio de ... (indicado anteriormente), según consta en el acta de esa misma fecha autorizada por el escribano ... del registro ... de ... que tengo a la vista. e) Que la TRADICION del inmueble ha sido hecha por ... (indicar si por el tenedor o por el Juez) en fecha ... (si lo fue por el Juez, indicar el acta donde conste el hecho). LEO...

VARIANTES

1. Actuación notarial protocolar en casos a), b) y d) art. 63. Consideramos suficiente relacionar en lo esencial dichas actas, señalando el folio original, sin necesidad de anexar copias, salvo que hubiere intervenido otro escribano, caso en el cual se procederá como en 2.

2. Si la actividad notarial (o, en su caso, privada -ej.: telegrama, etc.-) esta documentada en forma extraprotocolar, sin perjuicio de relacionar dichas actas en su parte esencial, deberá dejarse constancia de que se anexan al protocolo.

En cuanto a la calificación que debe hacer el escribano para este tipo de acto, corresponde verificar el procedimiento sustanciado en la faz judicial, pudiendo señalar si ha habido "excepciones" y cuál ha sido su resultado; si el ejecutante ha hecho su presentación al Juez con todos los requisitos del art. 54, como, igualmente, las certificaciones administrativas pertinentes por deudas impositivas y de expensas, en su caso, etc., etc.

DE LAS NOTIFICACIONES

En este tipo de diligencia, el escribano debe actuar en el siguiente orden en cuanto a las personas a notificar:

1. Se entregará personalmente al interesado (DESTINATARIO), si fuere habido, copia del requerimiento y diligencia.

2. Si no fuere habido, se le dejará aviso para que espere al día siguiente, y tampoco fuere habido, se le entregará al CONSIGNATARIO (otra persona de la casa, en orden al mayor ligamen que diga tener con aquel -esposa, hijos mayores, subordinados, portero, vecino-) BAJO SOBRE CERRADO porque el escribano debe preservar el derecho a la intimidad del DESTINATARIO (doctrina: Núñez Lagos, Rodríguez Agradados, Pelosi, Gattari, Etchegaray y otros).

(NOTA: En cuanto a certificaciones por deudas, etc., seguir el procedimiento habitual para el tipo de escritura-acta de protocolización de subasta).

APORTES A LA HISTORIA DE LA ACADEMIA NACIONAL DEL NOTARIADO (*)

POR ALBERTO G. ALLENDE

(*) Especial para Revista del Notariado.

En el número 6 de Reseña Notarial se publica una nota del presidente de la Academia Nacional del Notariado, escribano Eduardo B. Pondé que, más tarde, en el acto inaugural de la nueva Academia Nacional realizado en el Salón Notario Gervasio Posadas, expondría ante el Presidente de la República y demás autoridades.

Sin ánimo de crítica al escribano Pondé, quien fuera mi maestro, quiero aportar algunos datos que completarían su reseña sobre el origen de la flamante Academia Nacional.

LOS PRIMEROS HOMBRES

Los escribanos de mi generación, que ingresaron a la vida notarial en la década del sesenta, veíamos con admiración la admirable labor que desarrollaban los escribanos como Pondé, Falbo, Pelosi, Solari, Etchegaray y otros, entonces de la provincia de Buenos Aires, junto a Yorio, Ferrari Ceretti, Bollini, Fontbona, Fernández Mouján. Arce Castro, Fontenla y otros de la Capital Federal, quienes produjeron por esa época un verdadero despegue científico de nuestra profesión llevándola al lugar que hoy ocupa.

Pero el que habla también conocía desde niño otros hombres, a quienes no había podido valorar profesionalmente, pero intuía que eran importantes dentro del notariado de esa época.

Así, siendo muy pequeño conocí un señor jovial que era aficionado al circo, inclusive lo vi en su quinta dentro de una jaula con leones: ese domador de fieras era José Máximo Paz, el genial autor del Repertorio de Derecho Notarial, al que más tarde respeté y admiré por su talento. También recibí el cariño y afecto de un menudo y risueño escribano que viajó junto a mi padre en un antiguo Morris, recorriendo en interminable viaje todo el norte argentino, tocando los timbres de las escribanías e instando a los renuentes escribanos a agruparse en Colegios: era el inolvidable Horacio de Azevedo. A los catorce años, pupilo en Santa Fe con los jesuitas, tuve un tutor que me recibía cordialmente los sábados y domingos en su casa: era Rafael Gutiérrez, el erudito organizador del notariado santafesino. De esa provincia era infaltable en las visitas a la mesa de mi casa Manuel Antonio Zinny, el recordado "Bambi" luego presidente de su Colegio. En esa mesa, que frecuentaban también Juan Baldana, el legendario autor del Tratado de Derecho Notarial Argentino, usado por todos los notarios del país hasta hace poco; Idelfonso Cavagna Martínez, que defendiera con éxito, junto al padre de quien habla, la no implantación del sistema Torrens; Enrique J. Risso, el inquieto presidente del Colegio de la Provincia de Buenos Aires, luego presidente del Instituto Argentino de Derecho Notarial y de la Academia Argentina del Notariado; Pancho Martínez Segovia, el ilustre entrerriano y Julio A. Novillo Corvalán, el brillante notarialista cordobés. También pude oír en mi casa, entre otros que escapan a mi memoria, a los grandes maestros Juan Carlos Rébora, Tomás Amadeo, Rodolfo Mendonca Paz y Vaquer Deheza.