

24283, y devengará intereses desde el tiempo de la interposición de la presente demanda hasta la apertura del concurso preventivo de "Dintel S.A."; c) revocarla, rechazando la demanda incoada contra Jorge Rafael Kaufman, David Kaufman y Néstor Ferdkin, y aceptando la caducidad prescrita por el art. 1647 bis, Cód. Civil; d) en cuanto a las costas, deben imponerse al vencido en primera instancia, por cuanto no media en la especie ninguna causal de exención (art.68 Cód. Procesal). Las correspondientes a la alzada por su orden, en atención al resultado de los recursos (art. 71 Cód. Procesal). Respecto a los honorarios de los profesionales intervinientes que corresponden fijar por aplicación del art. 279, Cód. Procesal, se difiere su regulación hasta tanto exista liquidación aprobada. Así voto.

Por análogas razones, la señora juez de Cámara doctora Díaz Cordero adhirió al voto anterior.

Con lo que terminó este acuerdo que firmaron los señores jueces de Cámara doctores María L. Gómez Alonso de Díaz Cordero, Ana I. Piaggi, Enrique M. Butty.

Y vistos:

Por los fundamentos del Acuerdo que precede, se resuelve: 1) Confirmar la sentencia de fs. 1772/95, en cuanto rechaza defensa de prescripción; 2) modificarla, respecto al monto de condena, que será el estipulado en el punto II del voto que antecede; 3) revocarla en punto a la demanda incoada contra Jorge Rafael Kaufman, David Kaufman y Néstor Ferdkin, rechazándola respecto a los mismos, y aceptando la caducidad prescrita por el art. 1647 bis, Cód. Civil; 4) las costas de primera instancia se imponen al vencido en aquélla (art68, Cód. Procesal); en cuanto a las de alzada son impuestas por su orden, en atención al resultado de los recursos (art. 71, Cód. Procesal). La fijación de honorarios de los profesionales intervinientes se difiere hasta tanto exista base patrimonial cierta sobre la cual aplicar los porcentajes establecidos en la Ley de arancel. Encomiéndase al señor juez las diligencias tendientes a la tributación de la tasa de justicia que correspondiere. Devuélvase - María L. Gómez Alonso de Díaz Cordero.- Ana I. Piaggi. - Enrique M. Butty.

Comentario al fallo

POR OSVALDO SOLARI COSTA

El tema del decisorio consistió, básicamente, en el reclamo que efectúa el INSSJP contra la empresa Dintel SA -y otros-, a través de una acción que equivocadamente da en llamar de "daños y perjuicios", cuando en realidad se trató de una estimatoria a quanti minoris (art. 2174 Cód. Civil).

Quedó probado en el expediente que existieron vicios ocultos en el bien en cuestión. los hechos, en lo sustancial, giraron alrededor de la adquisición de un edificio, que el actor hizo a la demandada, junto con la encomienda -a través de un contrato de locación de obra de llevar a cabo la finalización del edificio comprado.

Varios años después de la adquisición se detectan, en ese inmueble, vibraciones extrañas en los pisos superiores. las primeras manifestaciones de estos temblores se exteriorizan a comienzos de 1981. Es importante retener esta fecha -comienzos de 1981-, pues, en lo medular, la decisión judicial gira en torno

del plazo de prescripción de la acción redhibitoria que plantea el actor, ya que la demanda se inicia el día 23 de julio de 1981.

Para averiguar el motivo de las vibraciones, el propietario actor encomienda a una empresa -Consulmacro- la realización de un estudio especializado; esta empresa se expide en abril del citado año, informando que el edificio en cuestión adolece de fallas de estructura.

El informe final de Consulmacro tiene fecha 27 de abril de 1981. Es ésta la otra fecha de trascendencia, para el análisis del momento de inicio de la prescripción de la acción redhibitoria. Recordemos, pues, la existencia de dos fechas a considerar: a) principios de 1981, momento en que se producen las primeras vibraciones; b) 27 de abril de 1981: fecha del dictamen del estudio especializado. Recordemos también el plazo de prescripción de la acción redhibitoria: tres meses.

Pero, he aquí la cuestión: ¿a partir de cuándo corre la prescripción de la acción? El art. 4041, Cód. Civil determina que: "Se prescribe por tres meses, la acción redhibitoria para dejar sin efecto el contrato de compra y venta; y la acción para que se baje del precio el menor valor por el vicio redhibitorio".

La empresa demandada argumenta que sobre la base de lo establecido por tal artículo, la prescripción se inicia cuando el vicio oculto se conoce o puede ser conocido; en nuestro caso, sería a comienzos de 1981. momento -como se dijo- en el que empezaron las vibraciones. De ser así, la acción entablada en julio estaba prescrita.

La actora, en cambio, expone que el plazo debe principiar cuando la consultora -Consulmacro- presenta su informe final: el 27 de abril de ese año.

En primera instancia, el juez rechaza la prescripción invocada por la accionada -Dintel-, o sea toma como válida para el inicio de la prescripción la fecha del informe técnico, y hace lugar a la demanda.

En la alzada, se expide en primer término el juez doctor Butty, quien expresa que como las vibraciones fueron percibidas entre mediados y fines de febrero de 1981, propone establecer como fecha del comienzo de la prescripción el 28 de febrero de ese año.

Por el contrario, la doctora Piaggi, razona de otra forma. En su opinión no tiene cabida tomar en consideración el momento del inicio de los temblores, pues en ese entonces, al no haberse realizado pericia alguna, no se puede saber a ciencia cierta la causa exacta del problema, atento a que los motivos originadores de los vicios no son unívocos: "Cuando son equívocos, cuando pueden admitir varias causas, no pueden considerarse reveladores del vicio". Con razón afirma la camarista que para determinar cual es el verdadero origen del problema es necesario llegar a la causa, la que no pudo ser conocida por el actor hasta el día del informe técnico, lo cual ocurre el día 27 de abril de 1981. Como la demanda se entabla el 23 de julio siguiente, o sea antes de que venzan los tres meses de prescripción, estima que debe confirmarse la sentencia a favor del JNSSJP, y rechazarse la defensa de prescripción de la empresa demandada -Dintel-. La restante jueza doctora Díaz Cordero adhiere al voto de la doctora Piaggi.

En síntesis, lo medular del tema decidendum radica en determinar cuál es el hecho de trascendencia para el comienzo de la prescripción de los vicios redhibitorios de una cosa. ¿Cuándo el vicio debe considerarse como descubierto o

cuándo ha sido hecho aparente? Pues no hay dudas de que la prescripción principia cuando el afectado tuvo o pudo retener conocimiento de los vicios redhibitorios de la casa. Y a nuestro juicio la opinión mayoritaria de los jueces de la Sala B Comercial se adapta mejor a la realidad de situaciones como la analizada: cuando hay vibraciones u otros defectos con causa incierta, normalmente no se inicia al día siguiente (o dentro de los tres meses de la prescripción) una demanda contra el supuesto responsable de esos vicios.

Primero, corresponde tener certeza de cuáles son las causas reales del problema, para que el supuesto responsable pase a ser real responsable. Para ello, lo prudente y habitual es encomendar a un técnico (que es lo que hizo el actor), a fin de que dictamine; y a partir del dictamen, entonces sí reclamar -al culpable comprobado- la reducción del precio al menor valor de la cosa por el vicio redhibitorio. Y a partir del conocimiento técnico de la causa del vicio se tendrá así el momento del inicio del transcurso del plazo de prescripción, tal como lo decidió por mayoría la citada Sala Mercantil.

IX.

BIEN DE FAMILIA. Concepto. Interpretación. Defectos de publicidad. Exclusión del régimen. Deudas alcanzadas. Créditos por expensas comunes. Inoponibilidad.

Doctrina: 1) la ley 14394 (Adla. XIV-A, 237) ha instituido un régimen excepción al principio de que el patrimonio de deudor constituye la garantía común de los acreedores, de modo que el incumplimiento de los recaudos establecidos con relación al régimen de publicidad no puede ir sino en menoscabo de la tutela del beneficio requerido.

2) Están excluidos del régimen de afectación previsto en el art. 34 y siguientes de la ley 14394 (Adla, XIV-A, 237) los créditos que tienen causa anterior a la inscripción registral respectiva, entendiéndose por tales aquellos que se originan en un hecho o acto generador de la obligación acaecido o celebrado con anterioridad a la vigencia erga omnes del sometimiento del inmueble al régimen jurídico del bien de familia.

3) El nacimiento de la obligación con anterioridad a la inscripción del inmueble como bien de familia torna inoponible la afectación al acreedor, sin perjuicio de la fecha en la cual se haya operado el vencimiento, pues la ley 14394 (Adla, XIV-A, 237) no funda la distinción en el momento en que la deuda se hace exigible.

4) la deuda por expensas comunes prevalece sobre el bien de familia, aun cuando se trate de una deuda posterior a la inscripción respectiva

5) El bien de familia está excluido de la garantía común de los acreedores, con excepción de las obligaciones provenientes de impuestos o tasas que graven directamente la cosa o de créditos por construcción o mejoras introducidas en la finca (art. 38. ley 14394- Adla. XIV-A, 237}. 6) El conflicto de preferencia que se plantea entre el crédito por expensas comunes protegido por el art. 17 de la Ley 13512 y la inejecutabilidad del bien de familia impuesta por el art. 38 de la ley 14394 (Adla, VIII-254; XIV-, 237). Para deudas posteriores a su inscripción, debe resolverse a favor del primero.

7) las obligaciones originadas por las expensas comunes existen desde el principio de la vida del consorcio y, por ende, resultan prioritarias a cualquier afectación, pues son derivaciones de la obligación principal de contribuir al pago de los gastos y costos necesarios para la vida del ente. La solución contraria convertiría en letra muerta las disposiciones de los arts. 8° y 17 de la ley 13512 (Adla. VIII-254), con la consiguiente imposibilidad de mantener la vigencia de un sistema de obvia utilidad social.

Cámara Nacional Comercial, Sala A.
Autos: "Herrera, Ramón S. s/quiebra".
Dictamen del Fiscal de Cámara

1. Viene apelada por el fallido la sentencia del a quo que hizo lugar a la desafectación del inmueble como bien de familia para hacer frente a la deuda por expensas comunes. El memorial obra a fs.42/45 y fue contestado a fs. 46.

2. La ley 14394 ha instituido un régimen de excepción al principio de que el patrimonio del deudor constituye la garantía común de los acreedores de modo que el incumplimiento, de los recaudos pertinentes -en relación con el régimen de publicidad establecida- no puede ir sino en menoscabo de la tutela del beneficio requerido (CS, 31/3/92, "Pastrana Gómez. Gustavo E., quiebra").

También se ha decidido que los créditos que no se ven alcanzados os por el régimen de afectación previsto en los arts. 34 y sigtes. de la ley 14394 son los de Causa anterior a la inscripción registral respectiva, entendiéndose por tales aquellos que tienen su origen en un hecho o acto generador de la obligación, acaecido o celebrado con anterioridad a la vigencia erga omnes del sometimiento del inmueble al régimen jurídico del bien de familia.

Si el hecho o acto generador de la responsabilidad es anterior a la inscripción como bien de familia, la afectación deviene inoponible al acreedor. Ello, sin perjuicio de la fecha en que se operó el vencimiento en tanto la Ley 14394 no funda la distinción en el momento en que la deuda se tornó exigible, en razón de lo cual es dable Interpretar que se refiere al de su constitución o nacimiento (CNCiv., Sala A, 24/6/ 92. "Cohen. Salomón c/Casella. Ricardo" -la Ley, 1992-D, 266-).

La jurisprudencia del fuero civil, que es en definitiva donde se plantean naturalmente estas cuestiones ha decidido, en doctrina que comparto que prevalece la deuda por expensas comunes por sobre el bien de familia, aún cuando se trate de una deuda por expensas posterior a la inscripción respectiva.

Así se decidió que el bien de familia está excluido de la garantía común, con la excepción de las obligaciones provenientes de impuestos o tasas que gravan directamente la cosa o de créditos por construcción o mejoras introducidas en la finca (ley 14394, art. 38). La obligación de pagar expensas participa de la naturaleza de las obligaciones mencionadas y, por aplicación analógica del precepto citado, se encuentra excluida del beneficio que acuerda la ley (CNEspecial Civil y Comercial Sala V, 4/7/84, ED. 117-635).

En el mismo sentido se resolvió que en el conflicto de preferencia que se plantea entre el crédito por expensas comunes protegido por el art. 17 de la ley 13512 y la inejecutabilidad del bien de familia impuesta por el art. 38 de la ley 14394 por deudas posteriores a su inscripción, debe privar el primero (CNCiv., Sala A 21/10/74 ED, 60-151 -la Ley.1975-A.657-)

Incluso ha interpretado que las obligaciones originadas por las expensas comunes existen desde el principio de la vida consorcial y por ende, resultan prioritarias a cualquier afectación, por no constituir sino derivaciones de la obligación principal de contribuir al pago de los gastos y costos necesarios para la vida del ente. Caso contrario, mediante la simple maniobra de inscribir un inmueble afectado a la ley 13512, como bien de familia, se convertirían en letra muerta las disposiciones de los arts. 8° y 17 con la consiguiente imposibilidad de mantener la vigencia de un sistema de obvia utilidad social(CNEspecial Civil y Comercial, Sala V,4/7/84).

En definitiva, frente a una deuda por expensas no resulta oponible el régimen de inejecutabilidad del bien de familia, por cuanto considero que es ésta la solución que mejor atiende los diversos intereses en juego.

En consecuencia, opino que V.E debe confirmar la sentencia apelada. –
Febrero 29 de 1996- Raúl A. Calle Guevara.

2º Instancia.- Buenos Aires, febrero 29 de 1996

Considerando: De conformidad con los fundamentos desarrollados por el Fiscal de Cámara en el dictamen que antecede, que el Tribunal comparte y por razones de brevedad da por reproducidos, se confirma la resolución recurrida en cuanto fuera materia de agravio. Costas al vencido (art.69. Cód. Procesal). Devuélvase a primera instancia encomendándose al a quo disponga la notificación de la presente resolución. - Isabel Miguez de Cantore. - Manuel Jarazo Veiras.
- Julio J. Peirano.

MISCELLANEUS

NOTICIA INFAUSTA

Hacia fines del trimestre al que corresponde este número de la Revista recibí consternado, la noticia del fallecimiento del colega Diego Joffe. Un accidente callejero nos quitó su jovialidad, su hombría de bien, su excelso sentido del humor. Me pareció -y me parece aun- algo increíble, mas allá de mi pobre capacidad de comprensión.

Es habitual mencionar, cuando se produce la desaparición física de algún ser querido, que este sigue viviendo a través de sus obras, de lo que había dado generosamente a quienes le rodeaban. En el caso del amigo Diego tal afirmación es doblemente cierta, puesto que no sólo perduran sus colaboraciones ya publicadas en Miscelláneus, sino que también -cual si presagiara su temprano fin nos había remitido material anticipado para publicar en varios números. No puedo menos que rendirle el homenaje -sencillo y sentido a la vez- de continuar editando sus contribuciones a esta Sección.

Cuando estas ediciones se agoten, tengo la más profunda convicción de que Diego seguirá, perdurablemente, haciendo sonreír al Creador, a cuyo lado le deseamos se encuentre ahora y por siempre.

J.C.C.C.

LA AVENTURA DEL NOTARIADO

(de la Jurisdicción Geográfica)

CAPITULO I: "DE LA PREHISTORIA AL SIGLO XX"

A la luz de los últimos descubrimientos arqueológicos, nadie podría atreverse a afirmar a estas alturas que la profesión más antigua del mundo no fue la del notariado. Basta con citar el trabajo del prestigioso notario y arqueólogo español don Aníbal Prudencio De la FOJA, famoso por la anécdota que cuenta que este sugería, a todos sus requirentes que conferían poderes, notificar a sus apoderados de tal circunstancia por telegrama, con la frase "Estás en mi poder".

Aníbal Prudencio DE LA Foja escribió un sesudo tratado acerca de las pinturas rupestres halladas en las cuevas de Alsina, donde pueden verse distintas etapas en una escritura, cuando las eras (las Heras) todavía eran geológicas y no se cruzaban con Callao, más precisamente a principios de la era cuaternaria. En el trabajo de De la Foja pueden verse claramente fotografías de esas pinturas rupestres que, en esta etapa de las investigaciones, nos atrevemos a afirmar que se trata de imágenes de la primera escribanía de la prehistoria humana, a la cual llamaremos Escribanía Neanderthal.

Respecto de las ilustraciones vistas, cabe señalar lo siguiente:

a) En la primera, podemos apreciar a un cavernícola en el interior de una caverna juntando piedras. Según creemos, esa pintura se debió de haber realizado cuando vencía una quincena, y el cavernícola que aparece en la escena es el escribano, tratando de llegar al monto que debería pagar.

b) En la segunda podemos ver a dicho cavernícola recibiendo a otros dos; ambos portan garrotes, y uno de éstos, además, trae consigo una especie de bolsa.

Creemos que se trata de la primera escritura de compraventa de una caverna, y el que carga la bolsa con el efectivo es el comprador.

c) En la tercera, podemos ver al escribano cavernícola extendiendo una piel de dinosaurio sobre el piso de la caverna y a los dos cavernícolas que ingresaron, golpeando con fuerza la piel de dinosaurio que se encuentra en el piso. Luego de lo cual el cavernícola notario rubrica con reiterados garrotazos, los que continúan sobre la cabeza del supuesto vendedor en señal de que falta algo todavía. Respecto de la piel de dinosaurio que las partes golpean, queda claro que se trata del primer protocolo utilizado por el hombre primitivo, como asimismo entendemos que los garrotazos que las partes propinan sobre él, configuran las primeras manifestaciones de la voluntad que precedieron a las firmas. Lo que no queda aclarado es por que el cavernícola notario golpea la cabeza del vendedor en señal de que algo falta para completar el acto.

d) Por fortuna, en la cuarta ilustración queda disipada la duda; atento a que puede verse al vendedor algo aturdido por los golpes, reingresando a la caverna arrastrando de los pelos a una mujer, a la que obliga a arañar la referida piel de dinosaurio; concluyendo, entonces, que lo que en realidad faltaba no era una cosa que el asentimiento conyugal.

e) Por último, en la parte más oscura de la caverna puede verse la quinta pintura rupestre, en la que se aprecia al comprador entregando un búfalo recién cazado al notario cavernícola. Entendemos, entonces, que esa alegoría establece el principio general de que las honorarios los paga el comprador, y por lo visto, y considerando la dureza de aquellos remotos tiempos, podemos concluir que, por fortuna, para esos abnegados antepasados los aranceles vigentes aún les alcanzaban para poder alimentarse.

Las últimas noticias que se han tenido de De la Foja la sitúan en algún lugar perdido en la jungla centroafricana, realizando investigaciones acerca del ejercicio del Notariado tribal y los problemas de jurisdicción entre los watusis y los pigmeos en el siglo XVIII. Será cuestión de saber esperar mas novedades en esta "Aventura del Notariado".

Diego Joffe

DON JUSTINO Y EL NEGRO

El último día del mes de febrero ya era historia. En una humilde casa, ubicada en los suburbios de una localidad de la Mesopotamia argentina, vivían don Justino y su mujer. El, lleno de achaques. El reuma, la artrosis, un "riñón flotante" y la hernia estrangulada. Casi nada. La patrona, por el estilo. La casa pequeña, dormitorio y cocina-comedor. El baño afuera, lejos, como a veinte metros. Bravo en días de lluvia. En la cocina sólo dos adornos.

La clásica chapa esmaltada con la leyenda "la casa es chica, pero el corazón es grande", clavada sobre la puerta, y un calendario. ¿Cómo?... No, para nada. No era de esos que suelen cubrir las paredes de las gomerías. El dueño y señor de éste era un picaflor libando de una estrella federal. Tan natural, que hasta parecía escucharse el agitar de sus alitas. Se lo había obsequiado el panadero para la última Navidad, a él y demás "clientes y favorecedores". La elección del picaflor no había sido casual. A alguien nacido a orillas del Río de los Pájaros, le resultaría difícil, penoso, imaginarse este planeta sin la presencia y el canto de los pajaritos. Sobre todo si están como deberían estar siempre: libres. Ese primero de marzo, don Justino, como era su costumbre, se levantó bien temprano, encendió la Caru y puso a calentar el agua para el mate. Mientras tanto, lentamente, como pidiéndole permiso una pierna a la otra, enfiló hacia el patio, un lugar que suelo ser algo así como la farmacia de los pobres. Iba a buscar unas Cuantas hojas de poleo y algunas ramitas de cedrón (p'al corazón. ¿vió don?). Estaba en eso, cuando de pronto algo lo estremeció, como si una corriente hubiese atravesado su cuerpo. Levantó la vista y comprobó que lo estaban observando. Enseguida se dió cuenta de que se trataba de un forastero, que lo miraba fijamente, pero a la vez con una inmensa ternura. No supo porqué, pero sus ojos cansados buscaron, una y otra vez, esa mirada. El visitante, ni palabra. Válgame Dios, exclamó Don Justino. Habiendo tantas casas en el pueblo, usted justo elige la nuestra. Seguro que algún turista lo trajo para entretener a los gurises, y cuando ya no lo necesitó, lo abandonó a un costado de la ruta. Jue perra!... ta bien. Pase y apúrese, que el agua ya debe de estar caliente. Y vaya aprendiendo, desde hoy, usted se va a llamar Negro. ¿me entiende? Ahora, vamos a saludar a la patrona, para que lo conozca. Casi huelga decir que el Negro

era un hermoso cachorro Pointer, con una prestancia y fineza nunca antes vista en la zona. A eso de las diez, ambos salieron a pasear por primera vez, algo que luego harían todos los días. El Negro no se cansaba de dar vueltas y vueltas a toda velocidad en torno de don Justino. Su repertorio de piruetas y distintas gracias parecía no tener fin. Cada tanto, con el cuidado de un neurocirujano, tomaba suavemente con su boca la mano izquierda de don Justino y empujaba hacia adelante. Como para ayudarlo a caminar más rápido. Este, como haciéndose el malo. Protestaba ¡Basta. Negro loco! Pero la cara lo traicionaba. ¡Cuánto hacia que en ella no se dibujaba una sonrisa! Ni el mismo podía suponer ya una explosión de tanto agobio y dolor. Pero la medicina, que el médico del pueblo no había acertado en prescribirle, se la había traído el doctor Destino. Pronto no necesitó ayuda para poder caminar.

Algunos días, hasta "corcoveaba" a la par del Negro. Su cara parecía un promotor de dentífricos: todo el tiempo con una sonrisa de oreja a oreja. Cuando se encontraba con algún amigo, el Negro solía también, elevándose sobre sus patas traseras, estrecharlo en un afectuoso abrazo. Si se trataba sólo de un conocido, le extendía su mano derecha a modo de saludo y para que se la estrecharan: no ocultaba su fastidio y se ofensa cuando lo dejaban "pagando". Quién te ha visto y quien te ve, Justino. Pasaron cuatro o cinco hermosos años.

Una mañana no se levantó. Cosas de viejo, dijo la patrona. Vino el médico y lo vió. Él mismo se ofreció para avisarle al padre cura, que llegó en pocos minutos. A partir del mediodía, comenzaron a acercarse los vecinos. El Negro estaba medio "joido". Su cara mostraba el dolor que atravesaba su alma. Uno de aquellos, cuyo nombre no recordamos, lo "rebautizó": Triste, lo llamó. Tal cual. A la mañana siguiente, bien temprano, el cortejo salió hacia el camposanto. Algunos en camión, otros en bicicleta, unos pocos a pie. El Triste, a la par. Al despuntar el alba del día siguiente, se le notó nervioso y molesto. Como toro antes de una tormenta. Cuando llegó la hora, al trote lanzado y con la cola recta en línea con su lomo, inició el recorrido que había aprendido el día anterior. Otros congéneres, le salieron al trote para ladrarlo y hasta morderle las patas. Pero el, que con su boca y fortaleza podría haberlos hecho puré, nada. Tenía en claro cual era su misión. No faltó algún transeúnte que, al pasar, le gritara una patada y le gritara "fuera perro de m..." Al llegar al lugar donde descansaba don Justino, y luego de cumplir con el ritual básico establecido en el Código de comportamiento perruno, se echó al costado de la tumba. Pronto su mirada se perdió en el horizonte y fue adoptando una actitud casi mística. Un par de horas, y de vuelta a casa. Así todos los días. Un vecino, que aseguró haberlo 'campaneado' oculto detrás de un ciprés, creyó verlo y escuchado rezar. Y lo comentó a otros, que encontró luego en la peluquería de don Lito. Uno de ellos no se hizo esperar: levantándose como leche hirviendo, le dijo: no sea ignorante, Hombre! ¿Dónde se ha visto un perro rezando? , ¿A quien. . . al dios perro? ¿Me va a decir también que tienen cielo? El intercambio de opiniones comenzó a subir peligrosamente de tono. Don Lito, que hasta entonces había mantenido un prudente silencio, luego de pasar dos o tres veces el cepillo por el cuello del cliente que tenía en el sillón, apoyó la Solingen sobre la mesa y, mirando por encima de sus anteojos, reflexionó: ¿Quién podría presentar pruebas contundentes e irrefutables a favor del sí, y quiénes por el no? Desde que el mundo es mundo, cientos, miles de personas, terminaron sus días

en la guillotina, una hoguera o bebiendo cicuta, por no pensar como los demás o como la mayoría, o como otros... como si la razón y la verdad fueran patrimonio exclusivo de los más, o de los blancos, o de los negros, o de los altos, o de los bajos. Dicho esto, volvió a tomar la tijera, y siguió con su faena. Pasó bastante tiempo antes de que alguien atinara a romper el silencio. Lo hizo don Crescencio, un antiguo poblador de la comarca, que se ganaba la vida acarreado leña con un carro todo desvencijado. "Estoy con usted don Lito" dijo, y agregó: "pa' mí, a veces, muchas veces, dos burros no son más que un caballo... En fin. Por nuestra parte, queremos expresar un deseo, una esperanza: de existir un cielo para los pichichos, ojalá que la parcela que le corresponda a Triste esté surcada por un arroyito de aguas claras, poblado de árboles y repleto de sabrosos huesos, Se Lo tendría bien merecido, por ser tan buena persona... o casi. Si sólo le faltaría el DNI".

Abel Julio Boujón

INFORMACION

MEMORIA DEL EJERCICIO 1995- 1996

INTROITO

Se transcribe seguidamente el texto introductorio de la Memoria aprobada en la Asamblea Ordinaria Anual del 19 de setiembre de 1996.

Honorable Asamblea:

Con satisfacción elevamos a la Honorable Asamblea, máxima expresión de la voluntad institucional, la Memoria, el Balance y el Inventario General correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1/7/95 y el 30/6/96. rendimos de este modo cuentas de lo realizado durante el primer año del mandato que nos confiriera la última Asamblea Ordinaria En primer lugar queremos reiterar el homenaje que en cada caso el Consejo Directivo rindiera a los colegas fallecidos durante el período. Cada uno de ellos ha dado un Testimonio fecundo a través de su ejercicio profesional que debemos capitalizar en la trayectoria de nuestra institución, nacida con la organización nacional y que Se proyecta con vigor hacia el próximo milenio.

Una aguda crisis recesiva afecta hoy al país y el notariado no puede ser ajeno a tal situación. Hemos intentado que ella constituyera un desafío al crecimiento encarando con imaginación nuevas fuentes de trabajo. Cuidamos siempre que las nuevas competencias asumidas tuvieran en mira el interés de una comunidad a la que nos debemos. Este constituye su fundamento genuino y la única seguridad de su permanencia en el tiempo.

Dentro de esta política se inserta la delegación al notariado de la rúbrica de libros de comercio, el convenio suscrito con la Dirección Nacional de Migraciones para la intervención en los trámites de radicación de extranjeros, la creación de nuestro Centro Institucional de Mediación y la ampliación de la competencia en materia de habilitaciones municipales.

Cada una de estas actividades ha insumido gran dedicación del extraordinario grupo de colegas que integran el Consejo directivo que me honro en coordinar. A su vez requieren de la institución y de cada uno de los colegiados un permanente esfuerzo para su consolidación.

Estamos convencidos de que la capacitación permanente es un imperativo en una sociedad que avanza a un ritmo vertiginoso, por lo que hemos puesto todo nuestro empeño en la organización de talleres, seminarios y cursos. Debemos, en tal sentido estar atentos para que nuestra función pueda continuar brindando seguridad en un mundo jurídico que va adoptando modalidades absolutamente distintas de las que estamos habituados. La presencia del notariado como fuente de seguridad en la contratación por medios electrónicos constituye un desafío que debemos asumir con gran dosis de imaginación. Nos encontramos profundizando el tema y participando en la elaboración de eventuales proyectos legislativos sobre la materia.

En otro orden de cosas, durante el ejercicio que culmina nos hemos impuesto un estricto régimen de austeridad que, a pesar de la crisis generalizada, nos permitió cerrar el período con las cuentas totalmente equilibradas. Ello evitó el consumo de reservas previsto en el presupuesto aprobado para el ejercicio. La restricción en los gastos no implicó retacear el apoyo económico del Colegio al sistema asistencial de la Caja Notarial Complementaria de Seguridad Social. En tal sentido aportamos todo el esfuerzo necesario para mantener la excelencia del sistema sin generar aumentos de importancia que hubieran resultado gravosos para los colegas. Ese orden de las Cuentas permitió que en el régimen previsional se concretara la capitalización proyectada.

La comunicación hacia el ámbito externo ha sido una preocupación constante que encendemos se refleja en una adecuada imagen de la institución en la comunidad. Creemos que debemos profundizar la labor en cuanto a la comunicación interna ya que estamos convencidos de que el futuro de nuestro Colegio depende en buena medida del compromiso que cada uno de sus miembros asuman con la institución.

Con todos los poderes del Estado hemos mantenido una fluida relación que nos ha permitido concretar muchas de las iniciativas proyectadas. Tal como es norma en nuestro Colegio, esos vínculos no implican adoptar postura partidaria alguna sino cumplir acabadamente nuestro rol de entidad intermedia frente a quienes tienen la responsabilidad de administrar los asuntos públicos.

Nos preocupa la sobrecarga de tareas que los organismos recaudadores imponen al notariado, fruto de la necesidad de mejorar la situación fiscal. El notariado capitalino nunca ha eludido responsabilidades ni retaceado su esfuerzo en tal sentido, pero se siente agobiado por procedimientos a veces cercanos a la irracionalidad. Hemos manifestado reiteradamente nuestro pensamiento en tal sentido y lo continuaremos haciendo para evitar que se nos impongan obligaciones para compensar la ineficiencia de otros sectores.

A la hora de valorar la tarea del periodo quiero destacar muy especialmente el apoyo de los funcionarios y empleados de la institución quienes, sintiendo al Colegio como propio, han permitido con su esfuerzo diario concretar cada una de las iniciativas. A ellos nuestro especial agradecimiento.

Merece una mención especial la dedicación de los colegas que vuelcan su esfuerzo en el trabajo de comisiones e institutos, desarrollando una actividad que constituye el núcleo de la vida institucional.

Hemos puesto nuestro mayor empeño durante este primer año del mandato para cumplir con los objetivos propuestos. Convocamos a todos los colegas a acompañarnos en el segundo con sus iniciativas, su trabajo y sus críticas. Juntos obtendremos, durante el ejercicio que se inicia, nuevos logros para esta institución de la que nos enorgullece formar parte.

Carlos Marcelo D`Alessio
Presidente

ASAMBLEA ORDINARIA ANUAL
DEL 19 DEL SETIEMBRE DE 1996

Presidencia del escribano Carlos M. D'Alessio
Secretaria de la escribana Eleonora R. Casabe

(Versión Taquigráfica)

Testimonio. Asamblea ordinaria anual. En la ciudad de Bs. As., a los 19 días de setiembre de 1996, siendo las 15.05hs se reúne la asamblea ordinaria del Colegio de Escribanos de la Capital Federal, con la presidencia de su titular Escribano Carlos Marcelo D'Alessio.

APERTURA DE LA ASAMBLEA

SR. PRESIDENTE.- Declaro abierta esta Asamblea con la presencia de 35 escribanos colegiados, todos con derecho a voto, y la asistencia de los inspectores de Justicia Dres. Clara Molina Grondona y Facundo Diagos. Cumpló en informar a los señores asambleístas que la convocatoria se ha realizado en término, como así las publicaciones legales correspondientes, y que la Memoria, el Balance y el Presupuesto que esta Asamblea habrá de considerar han sido distribuidos a los señores colegiados con la debida anticipación. Por Secretaria Se dará lectura al Orden del Día de la Asamblea.

ORDEN DEL DIA

Sr. Presidente.- Por Secretaría se dará lectura al orden del día.

Sra. Secretaria.- El Orden del Día comprende los siguientes puntos:1) Designación de dos miembros para aprobar y firmar el acta de la Asamblea. 2) consideración de la Memoria. Balance e Inventario General correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de julio de 1995 y el 30 de junio de 1996, del Colegio de Escribanos (Ley 12990) y de la Caja Notarial Complementaria de Seguridad Social (Ley 21205); y ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 1995 y el 31 de diciembre de 1995 del Registro de la Propiedad Inmueble (Ley 17050); Fondo de Garantía (decreto 1909/80); Fondo de Cooperación Técnica y Financiera (ley 23412) y Fondo de Cooperación Técnica y Financiera (Convenio Municipal N° 520/90). 3) Consideración de los proyectos de presupuesto del Colegio de escribanos y de la Caja Notarial Complementaria de Seguridad Social para el ejercicio comprendido entre el 1 de julio de 1996 y el 30 de junio de 1997. 4) Elección de los siguientes cargos del Consejo Directivo: 8 (ocho) Vocales Titulares y 4 (cuatro) Vocales Suplentes, en reemplazo de los señores escribanos Federico R. España Sola, José María Labayru, Carlos Enrique Rodríguez, Luis María Allende, Elena Inés Valentinis de Failla, Antonio A. Yapalucci, María A. Craviotto de Guthmann, Ricardo Glot, Juan Carlos L. Saporiti, Esteban E. A. Urresti, Ramiro J. Gutiérrez de Lío y Marcelo J. Hersalis, todos por dos años.

SR. PRESIDENTE.-.- Antes de comenzar a tratar el primer punto del Orden del Día. Invito a los señores asambleístas a ponerse de pie, guardando un minuto de silencio, en homenaje a la memoria de los colegas fallecidos durante el ejercicio que ha terminado el 30 de junio pasado. Así se hace.

DESIGNACION DE DOS MIEMBROS PARA APROBAR Y FIRMAR EL ACTA DE LA ASAMBLEA

SR. PRESIDENTE.- Se pasa a considerar el punto 1 del Orden del Día: Designación de dos miembros para aprobar y firmar el acta de la Asamblea.

Esc. JULIO AZNAREZ JAUREGUI- Solicito que los proponga el señor Presidente.

SR. PRESIDENTE.- la Presidencia propone a los escribanos Enrique Fernández Mouján y Adolfo Scarano para aprobar y firmar el acta de la asamblea. ¿Están de acuerdo los señores asambleístas? Asentimiento general.

MEMORIA Y BALANCE

SR. PRESIDENTE.- Pasamos a considerar el punto 2 del Orden del Día, que se refiere a la Memoria, Balance e Inventario General. En primer término trataremos

el del Colegio de Escribanos para luego pasar a cada uno de los Balances en particular. Tiene la palabra el escribano Feidman.

Esc. MAURICIO FEIDMAN.- Señor Presidente: la muerte de cualquiera de los colegas duele en lo mas profundo del alma pero en algunos casos particulares duele mucho más.

Por orden cronológico, recuerdo a Armando. Curiosamente, dos o tres días antes de su fallecimiento habíamos estado juntos. No puedo olvidar que me llevó al Nacional Buenos Aires en la Manzana de las Luces, para dar una conferencia sobre una reforma inconstitucional de la Constitución y una candidatura ilegítima. Esencialmente, me ha desgarrado el corazón la muerte de este colega, al que mucho quería Otro tanto podría decir del escribano Abel Di Prospero, a quien quería con toda el alma. El Presidente ha señalado que la Asamblea se inició con la presencia de 35 colegiados, pero luego entraron cinco o seis más.

Progresó el Colegio... Aquí tengo anotado que el año pasado la Asamblea comenzó con 76 escribanos. Espero que el año próximo no bajemos a 18. He estado en conversaciones con varios escribanos que me dijeron que no estaban de acuerdo con lo que yo iba a expresar pero que querían escucharme. Si yo les hubiera dicho que no concurriría a la Asamblea, en esta reunión habría cinco o seis escribanos menos. He examinado profundamente la Memoria, y si alguno lo pone en duda puede ver las anotaciones que he hecho en páginas del ejemplar de la Memoria que obra en mi poder. Para no perderme, sus capítulos los repasé cuatro o cinco veces. No puedo negar que están bien; podría decir que están mal, pero están bien. Sin embargo, me llamó la atención una fecha que figura en la página 51 porque se refiere al acto realizado -dice- el 10 de octubre de 1996. Quiero creer que se trata de un error de imprenta. Evidentemente, el técnico se ha confundido. Quiero señalar que esta indebidamente empleado el término "evento". Evento es el suceso imprevisto, extemporáneo. No puede ser que en numerosos capítulos se hable de "este evento" cuando se trata de cosas organizadas y programadas Sugeriría que en la Memoria se utilizara el término correcto.

Aparte, encuentro, como uno de los antiguos, de los más veteranos del Colegio, que aquí se emplea Un lenguaje nuevo, y creo que algunos de los presentes tendremos que ir de nuevo a la escuela para aprenderlos. Se usan términos que no conozco. Aclaro que no estoy criticando sino indicando que existe una terminología que nos supera. Otra cosa que extraigo de la memoria está en la página 21. Cuando el año pasado se entregaron las medallas de oro a los colegas que cumplieron sus bodas de oro profesionales, de los 12 de ellos había sólo 3 mujeres; pero cuando se otorgaron las medallas de plata, sobre 53 colegas había 26 mujeres. Conozco mejor que ninguno -nadie podría ponerlo en duda el padrón electoral porque diariamente estoy informado. Hay casi tantas mujeres como hombres ejerciendo la profesión notarial. ¿Cómo esa casi igualdad no se refleja también en las listas de candidatos y en el Consejo Directivo? ¿Cómo sobre 22 no hay 8 mujeres por lo menos? Sólo hay tres o cuatro. Hay que darles el lugar que se merecen. En este sentido, por primera vez hay una mujer Secretaria en el Consejo Directivo. ¿Por qué no puede, con el tiempo, una mujer capaz y competente, tan capaz como el más capaz de los hombres. Llegar incluso a la Presidencia del Colegio? Si yo hablara de todo tendrían que escucharme largos

horas, pero tengo que ser moderado. En la página 75, en la que se mencionan las jubilaciones de los colegas, se dan cifras de los aumentos que han tenido sus aportes, las cuotas, y las chequeras, pero no se han aumentado los aportes, o sea, que el jubilado, cobrando la misma suma, percibe menos, yo he hecho un examen de los costos en este momento. Hay productos farmacéuticos que cuando más viejo es el escribano más los necesita y han aumentado Un 3, un 5 y un 8 por ciento, y hay artículos de primera necesidad que han aumentado en mayor porcentaje. No sé si esta bien decir en el Colegio que la leche subió un 25 por ciento.

Quiero decir, señor Presidente, que hay que aumentar la jubilación. Hice un cálculo Llegué a la conclusión de que la jubilación del escribano debería aumentarse entre un 16 y un 18 por ciento, no para que gane más sino para que pueda comprar las mismas cosas que compraba antes de los aumentos. Hay un capítulo que se refiere a los escribanos noveles, y me parece muy bien que se los incluya, se los eduque. Pero ¿Donde están los noveles en esta Asamblea? ¿Por que no están? Yo no los veo... Cuando la Memoria se refiere a la Asamblea anterior, se podría decir, sin necesidad de explicarle -sin identificarme, no tengo por que hacerme propaganda- al final del proceso electoral, que se hizo con la intervención de la Junta Electoral y de los delegados. Y me fundo en lo que paso a señalar.

Si totalizara algunos capítulos, es impresionante el número de escribanos, incluyendo consejeros, que concurren a tal asamblea, a tal reunión, a tal organización en representación del Colegio. Así hay 7, hay 6, hay 8 consejeros, incluyendo al señor Presidente, lo que me parece correcto. Entonces, es de legítimo abono que los delegados, que siempre han trabajado bien y mucho, sean mencionados -no incluye a los miembros de la Junta Electoral- con especificación de sus nombres. Normalmente trabajan desde las 16 hasta las primeras horas del día siguiente. Estaba pensando que si hoy Llegara a votar el 70 por ciento de los colegiados me daría por satisfecho. Ojalá me equivoque y vote el 75 o el 80 por ciento, pero dudo mucho que alcance ese porcentaje. Es muy probable que dentro del 70 por ciento de los que vengan a votar lo hagan por temor a la multa, si no tampoco concurrirían, Señor Presidente, señores asambleístas: les ruego que me disculpen por haberme atrevido a exponer, no como pensaba hacerlo, por lo menos con la presencia de los 76 colegas del año pasado. Gracias por haberme escuchado.

SR. PRESIDENTE.- Gracias, escribano Feidman. Tiene la palabra el escribano Fernández Ferrari.

Esc. JOSE MARÍA FERNANDEZ FERRARI.- Señor Presidente: Quiero agradecer al Consejo Directivo la labor que ha desarrollado y que se muestra en la Memoria que nos han presentado. Por eso, hago moción para que se aprueben en general y en particular la Memoria, el Balance y el Inventario General del ejercicio del Colegio de Escribanos comprendido entre el 1 de julio de 1995 y el 30 de junio de 1996 (ley 12990) y el presupuesto también del Colegio por el período que va desde el 1 de julio de 1996 al 30 de junio de 1997. Del mismo modo, hago indicación de que se apruebe el balance de la Caja Notarial Complementaria de