

¿PARA QUÉ SIRVE EL 3999?

Los últimos rayos del sol iban subiendo y besando las ventanas y paredes de aquel edificio. Eran dorados. En cuanto se dio vuelta y volvió a mirar, las sombras comenzaron a invadir los cielos. El gran Apolo, incansable, había cursado el cielo durante el día, sin ofenderse porque las nubes lo taparon. Llovió en toda la ciudad y alrededores sobre gentes apuradas, tránsito impedido, piqueteros insistentes y en su derredor nubes negras de gomas y de caras.

Canuta vio la caída del sol. El resto lo recordó por la televisión, no sabía si la de ayer, la de una semana atrás o la de hacía unas horas. Desde su alta oficina sobrepasaba las azoteas de los edificios del frente y, por eso, podía ver más lejos. De repente miró al escritorio y allí contempló el humo que salía de un título que, por suerte en medio de todo, le había tocado ayer. Y hoy se puso a estudiar. Venía con un boleto que afirmaba, rotundo: “los títulos serán perfectos”, un casi aforismo.

El caso no parecía muy complicado. Pero tenía un nudo marinero que le trababa la imaginación chocando contra las normas. La referencista formulaba una observación, pero sus zapatos mentales no iban ni para adelante ni para atrás: se mantenían con un bamboleo en el sitio. Y no arrancaba. Advertía que la observación estaba bien, pero le parecía una especie de tomada de pelo, porque si vendía quien compraba... No, no era eso.

Pidió comunicación con Carpóforo pero no estaba. Se le ocurrió acudir a Prócula, pero recordó que había ido a descansar tres días a Bariloche. Le quedaba Agapito... temió que saliera con un domingo siete. En definitiva, se volcó al estudio para ver si encontraba alguna idea que le iluminara el cacumen porque la cosa parecía mínima, pero necesitaba solucionarla. Pudo hablar con Carpóforo a último momento, pero éste le dijo que lo llevara el martes.

1. El problema

El estudio era el siguiente; tenía por objeto una unidad sita en Avda. Lope de Vega cerca de la Avda. Juan B. Justo, catastro 15.85.38.8. Folio real 15-51503/1.

I. Rosa Esther García, con todos sus datos, compró a Letales, S. R. L. en esc. 343, 19/9/84 ante Héctor Brandi al folio 642 del registro porteño 1908 por \$ 75.000 al contado.

Por la vendedora concurre Ricardo Luis Franco como socio gerente con uso de la firma social, quien se justifica con el contrato social privado suscrito en esta ciudad el 5/5/81, que fuera inscrito el 28/8/81 N° 2508, L. 79, que se cita por estar agregado al f. 423/82 reg. 1908.

Son socios el compareciente y Elvira Raquel Cesaretti... 1) Con la denominación de Letales, **Sociedad de Responsabilidad Limitada** se constituye una sociedad... sede en esta ciudad... 2) duración 15 años... 3) objeto inmobiliario... 5) ambos socios son nombrados gerentes con uso de la firma indistinta... podrán comprar y vender, adquirir y enajenar bienes raíces, pagar y percibir el precio, otorgar y firmar escrituras de transferencia, reglamento de copropiedad, confirmación y subsanación.

II. Letales, S. R. L. compró el inmueble total a Antonín Zarlanga, cpn con Mariela Iglesias quien consiente, en esc. 200, 30/8/82 ante Brandi al f. 432. Por la sociedad concurre Ricardo Luis Franco, casado, quien se justifica con el contrato privado que se agrega y cita.

Observo que en el contrato privado la denominación es Letales, Sociedad de Responsabilidad Limitada, pero que en ambas escrituras, al tiempo que se lo cita, la sociedad aparece comprando y vendiendo como Letales, S. R. L. Creo que en el texto de ambas escrituras influyó el hecho de que la plancha de inscripción en la Inspección de Personas dice Letales, S. R. L., porque de otro modo no se explica que, si al comprar hubo error, no se haya rectificado al enajenar. Se pidieron inhibiciones por ambas denominaciones. Para qué lo hizo el escribano si después hace comparecer con la abreviatura, no me lo explico.

Tampoco se me ocurre de qué modo solucionar el problema. Las investigaciones hechas oportunamente por otra referencista amiga –a la que tocó el mismo antecedente– y su autorizante llegaron a la conclusión de que la sociedad había cancelado su inscripción por vencer el plazo. El autorizante de mi amiga se negó a autorizar la venta, que sí firmó otro notario a quien no conoce.

Documentos vistos, en forma legal, salvo observación. Buenos Aires, setiembre 2001.

Sello

Firma

2. Discurrir sobre la cuestión

El martes siguiente, Canuta Monteros había llegado al *Design Center* y se ubicó en el patio de comidas en el lugar concertado. El cielo estaba un poco ennegrecido; había llovido bastante, pero el agua se detuvo y ella aprovechó para arrimarse. Miraba el tránsito y oía el chillido de las gomas sobre los char-

quitos. De repente, un avión cruzó el cielo y se emocionó algo, al darse cuenta de cómo habían disminuido las salidas.

Al poco tiempo llegó Claudia Prócula, a la que luego de los besos pertinentes comenzó Canuta a contar el tema, al tiempo que le daba una fotocopia del estudio. Poco después arribó Arístides Carpóforo y se saludaron todos y, aún no habían terminado las pequeñas escaramuzas de saludos, cuando llegó lo más pimpante Lucas Agapito, sonriente y con ánimo leve según parecía, lo cual notaron todos, pero guardáronselo de expresarlo.

—¡Hacía mucho que no nos veíamos!, abrió Agapito.

—Se debe un poco a la fiaca de nuestro autor, explicó Prócula.

—Me extraña en vos esa fiaca; sabés que trabaja y mucho, replicó Agapito.

—Vayamos al grano, intervino Carpóforo, que había marcado el estudio.

—En definitiva, prosiguió, al parecer tenemos un problema de identidad porque Letales S. R. L. no es Letales, Sociedad de Responsabilidad Limitada.

—Fijate vos, sin embargo, apuntó Agapito, que Letales, S. R. L. es la que compra y la que vende, es idéntica. No habría que hacerse tanto problema. Seguro que el escribano que hizo la otra escritura simplificó el asunto de esa manera y registralmente le fue bien.

—Eso es correcto, terció Prócula, porque si el Registro hubiera podido saber cuál era el verdadero nombre contractual, seguro que habría rebotado.

—¡O no!, interrumpió Agapito. Mejor no interpretemos al Registro. Yo creo que la cuestión no es tan grave. Pero, inicialmente, no se me ocurre ninguna vía de escape.

—Debo darme cuenta, reflexionó Canuta, de que si autorizo la escritura de venta, así como mi referencista formuló la observación, también la puede hacer otro, pero me la hace a mí.

—¡Eso es cierto!, expresó aplomado Agapito. Una vez que alguien señala una falla, por mínima que sea, otro puede hacerlo. Si la conozco, yo no puedo tolerar lavarme las manos.

Prócula pareció recordar algo que tenía en la punta de la lengua, pero su memoria estaba bloqueada. Hacía gestos con la cabeza y con los ojos, como quien va acercándose, y al final dijo:

—¡Es claro! El trabajo de Horacio L. Pelosi que se titula... se titula... “La prescripción decenal del art. 3999 del CC”. Se publicó en *Revista del Notariado* 864-01-109. Se trata de un tema que desarrolló en una sesión de la Academia Nacional del Notariado.

—Ahora lo recuerdo, se alegró Agapito. Es un poco de lío. Según entendí, termina diciendo que si una sociedad vendió a diez o más años y los documentos habilitantes se perdieron o no existen o están equivocados o están mal citados, mientras haya firmado alguien, el 3999 lo perfecciona de manera tal que nadie puede impugnar. ¡Tenés razón!

—Aquí hay bastante más de diez años porque el título es de 1984, agregó Carpóforo, y lo que en realidad interesa no es la compra del 82, sino esta venta que constituye el título actual pudiendo aplicársele perfectamente el 3999, como afirma Pelosi.

—Lo único que debemos hacer, continuó, es discurrir acerca de esa norma y cómo se aplicaría al caso, para luego intentar alguna fórmula si la hay; así Canuta se quedará tranquila y el comprador tendrá su título firme. Y siempre hay que seguir el famoso esquema de la confirmación: problema del título, voluntad o modo de subsanarlo y proceder a la subsanación efectiva.

—¡Ajá!, saltó Agapito. Te quiero ver. Nunca hemos hecho algo semejante. Yo creo que casi el 99% de los escribanos no se animaría a hacer ese discurso dentro de la escritura. ¿Dónde va?

—¡Pero Agapito! Hemos sido los inventores de “Bonificación de título que no se inscribe” y venís a preguntar dónde va, resaltó Canuta.

—A ese propósito, interrogó Agapito para zafar, ¿por qué no se inscribe?

—Bastantes bodrios, contestó Carpóforo, tenemos en mínimos detalles con el Registro que nos trata como si fuéramos escolares, con barras absurdas, errores materiales, punto y coma, llevándose semanas, como para que todavía le abramos otra puerta para alborotar. No, querido. No se inscribe, entre otras cosas, porque se trata de salvar un título que ya está inscrito y que, a pesar de ello, no subsana nulidades, según dice el 4, 17801. Y, por no inscribirse, nada se dice en la ficha.

3. El 3999 y otros

Prócula leyó: *El que adquiere un inmueble con buena fe y justo título prescribe la propiedad por la posesión continua de diez años*. Es lo que se llama prescripción corta.

—Incorrectamente llamada prescripción corta, remarcó Carpóforo. El mismo Vélez en la nota a esa norma dice que la prescripción no es de adquirir, sino que produce consolidación de la adquisición hecha. Para mí, habría que remachar esta idea de consolidación. Es la misma de la confirmación, con una diferencia; en el 3999 la consolidación es positiva, refirma la adquisición, mientras que en la confirmación la consolidación es negativa, porque el confirmante renuncia a la acción de nulidad, se retira.

—Además, agregó Agapito, no sé por qué, pero siempre que uno habla de prescripción piensa sólo en la larga, la de veinte años, sin título y con buena fe. De modo que debe eliminarse el concepto prescripción para la corta y cambiarla velezanamente por consolidación. Y, a propósito de “lo adquirido”, esto supone un acto traslativo.

—Por ello, completó Prócula, no se aplica el 3999 a actos declarativos, tales como partición, declaratoria, división de condominio ni boleto de compra-venta, porque el último sólo obliga y no trasmite, además de faltarle las formas. Borda y Astuena dicen que sí se aplica.

—Los elementos, adelantó Carpóforo, son varios...

Agapito lo cortó en seco: —¡Sabihondo! Largalos, no empieces diciendo que son varios.

—Es cierto, reconoció Carpóforo. Se hace siempre un poco de bla... bla... Aquí van: título causal y título como instrumentación: el conjunto es justo título; buena fe que, si bien se presume, es necesario acreditarla con alguna ac-

ción objetiva, como puede ser el estudio de títulos y, sobre todo, la creencia de que quien trasfiere es el verdadero dueño.

— Por último me toca a mí el más importante, recitó Agapito, los diez años a partir de la fecha de compra o adquisición.

— No creo conveniente, insinuó Prócula, dar más o menos categoría a los requisitos; son todos y ninguno más y si falta uno, los demás, aunque estén, no sirven.

— Y ésta es la cuestión, replicó Agapito algo furibundo, si hay buena fe y justo título, pero faltan los diez años, no encaja el 3999.

— ¡Perdón, Agapito!, intercedió Canuta. No es por nada, pero si tenés los diez años sin acto traslativo ni formalidades, tampoco encaja el 3999. ¿Por qué no los consideramos juntos? Eso es lo que corresponde hacer, aunque para estudiarlos debes dividirlos. ¿En qué consiste el justo título?, inquirió Canuta.

— El justo título, discurrió Prócula, está integrado por un doble contexto: de un lado, el título como causa, es decir, el contrato que se realiza, compra-venta, permuta, etc. como causa para provocar el acto traslativo.

— El otro acto, refirió Carpóforo, es el aspecto formal; se deben cumplir las formalidades legales. ¿Cómo se transmiten los inmuebles? Hay dos medios, según indican el 2609 y 2610: son la escritura o un expediente judicial, a los que se agrega la posesión; eso surge también del 1184.

— Hasta aquí, resumió Canuta, tenemos el justo título. Falta la buena fe; creo que ella consiste en realizar algunas investigaciones, v.g.: la seguridad aparente del comprador quien cree que su vendedor es el verdadero dueño de la cosa, lo que quizá habría podido comprobar si hubiera ido a ver el inmueble, cómo estaba, si aquél era reconocido por otros, etcétera.

— Además, añadió Prócula, la ley dice que el mismo justo título hace presumir la buena fe.

— También funciona en este caso, aseveró Carpóforo, el 4010 que en su parte final tiene un inciso sumamente aclaratorio y aplicable a todos los casos. Dice: “*sin consideración a la condición de la persona de quien emana*” y la nota aclara que el justo título autoriza la consolidación contra el verdadero propietario.

— ¡A ver, dejame ver!, apuró Agapito, mientras tomaba el Código de manos de Prócula y leía la nota. Al final exclamó: — ¡Pero esto es bárbaro! Si no importa la persona de quien emana, esto quiere decir que tanto es el propietario, como el no propietario, el verdadero titular o quien falsamente lo sustituye. En fin, cualquiera.

— Así es, asintió Carpóforo. Para atacar al titular actual la ley le da el plazo de diez años. En realidad, si en diez años el verdadero titular no se molesta en ir a ver o hacer ver su propiedad para comprobar si está libre u ocupada, no puede pretender que se la custodien los demás.

4. Acercándose a la fórmula

Con esos elementos, aprobó Carpóforo, creo que podríamos insinuar alguna solución que se reflejara en una fórmula de bonificación, parte de la escritura de venta que hará la titular actual, Rosa Esther García.

—Primero, imaginó Agapito, la comparecencia; luego la venta, las declaraciones complementarias y, por último, las legitimaciones: títulos, registraciones, impuestos, personería. Finalmente, la bonificación.

—De acuerdo con ese detalle, dijo Canuta, el esquema hasta ahora sería el siguiente:

1) Comparecencia de representante de la vendedora, que lo tiene, y comprador.

2) En la exposición, la parte vendedora describe la unidad de la que es propietaria.

3) Luego la estipulación, o sea, la venta por el precio al contado.

4) Consentimiento conyugal, prestado en el poder otorgado por la vendedora.

5) Declaraciones complementarias con datos personales.

6) Legitimación sustantiva: título y reglamento.

7) Legitimación registral que surge de los certificados.

8) Legitimación impositiva: decreto 114/93 y retención del ITI.

9) Legitimación de personería, relacionando el poder con facultades suficientes.

—Ahora viene lo lindo. Será bonificación, rogó Canuta, pero espero que le lleven el apunte y que solucione el problema, porque, de lo contrario, la observación me la van a hacer a mí el día de mañana. Espero que con el discurso sobre el 3999 quede levantada.

—Mirá, tené paciencia, aplacó Agapito, no es improbable que si alguien estudia lo que ponemos, se convenza o no. Si lo primero, el problema desapareció; si lo segundo, como intentamos dar razones, quien siga observando deberá poner argumentos atacando lo que decimos. De lo contrario, para la oportunidad en que te observen el título, procuraremos convencer judicialmente a quien no lo está, por carencia de argumentos válidos. Y confiamos en no perder.

Después de un rato de escribir, llegaron a la fórmula para el final de la escritura.

5. Bonificación de título que no se inscribe

a) Antecedentes y observación. Rosa Esther García compró el 19 de setiembre de 1984 a Letales, S. R. L., representada por su gerente, quien acredita su carácter con el contrato privado del 5 de mayo de 1981, debidamente inscrito. En este contrato la denominación es Letales, Sociedad de Responsabilidad Limitada. El problema radica en la identidad de la sociedad vendedora con respecto a la denominación, la cual no puede resolverse por la misma sociedad que tiene la inscripción cancelada.

b) Solución. En el caso se aplica el 3999 del Código Civil, que dice: “*El que*

