

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

El Pago del Precio en la Compraventa de Inmuebles con Cheque Certificado

SERGIO GONZÁLEZ PAGLIERE, JOSÉ M. AMADO Y FRANCISCO FERRARI CERETTI

Por considerarlo de interés, insertamos a continuación el texto de los trabajos que sobre el tema y con las limitaciones propias de su destino, han escrito los escribanos Dr. Sergio González Pagliere, José M. Amado y Francisco Ferrari Ceretti, los cuales se publicaron en la sección "Cartas de los lectores" del diario La Nación, respectivamente, el 14 y 27 de febrero y 12 de marzo de este año.

Del escribano Dr. Sergio González Pagliere

SOBRE EL DINERO EN EFECTIVO EN LAS ESCRIBANÍAS

"Con singular acierto La Nación trató en su edición del 31 de diciembre un tema de creciente interés. El pago del precio de la compraventa en las escribanías (Evidencias de una falla legal), <destacando hasta qué punto es imperfecto el régimen normativo del cheque>».

"Y así lo digo porque desde hace unos años - tal vez 30 - la movilidad del dinero efectivo en las notarías ha ido aumentando y creando situaciones reales y legales cada día más complicadas, riesgosas e inseguras porque su origen debe verse en disposiciones de fondo anteriores a la legislación sobre los cheques.

"De acuerdo al art. 1323 del Código Civil - no actualizado en la brillante reforma reciente - «Habrà compra y venta cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra la propiedad de una cosa, y ésta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero».

"En consecuencia, el precio debe ser cierto en dinero, es decir en moneda legal corriente en el momento de la escrituración.

"Luego, cuando se compra un inmueble la única forma de pagarlo es en efectivo, ya que no debe hablarse de dación en pago, porque sería motivo de observaciones (art. 779); ni de permuta (art. 1485) por no serlo; ni de pago con cheque, porque no son dinero.

"No es fácil hallar una solución simple y segura, distinta de la que exige la ley, pues las que se conocen no consiguen disminuir los riesgos ni cumplir los requisitos.

"El tema es tan interesante e importante que me permito extender esta nota algo más de lo habitual planteando las diversas variantes que pueden suscitarse:

"1ª Cumplir la ley, correr el riesgo y pagar en efectivo (art. 1323).

"2ª Realizar la operación en un banco para tener el efectivo en el acto. Deben trasladarse las partes, el escribano y sus ayudantes; solicitar una oficina que no siempre está disponible; tener cuenta; retirar y contar el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

dinero en presencia del escribano y perder un tiempo precioso, todo lo que, además, encarece la operación.

"3ª Depositar el comprador el dinero en poder del escribano. Si él lo guarda en efectivo, el riesgo se corre igual o peor. Si lo deposita en su banco, tendrá que retirarlo y volvemos a lo mismo. Si no lo retira y lo pasa al vendedor con un cheque suyo, resultará que como escribano dará fe de un pago en efectivo con un efectivo que no estuvo en la oficina en el acto de firmar.

"4ª Depositar, anticipadamente, el comprador el dinero en una cuenta del vendedor, haciéndolo constar en la escritura. En algún caso podría hacerse, en la mayoría no, como se expresa seguidamente.

"5ª Pagar el precio o parte de él antes de escriturar para que la escritura así lo consigne. También es poco aconsejable porque los compradores no deben pagar sin tener el asesoramiento del profesional sobre la bondad de los títulos; vigencia del dominio; inexistencia de gravámenes, embargos e inhibiciones, y toma de posesión

"6ª Pedir protección policial con metralletas. Es costoso e impresionante en la escribanía y en las adyacencias por su espectacularidad intimidatoria y por quitar al acto notarial su carácter reservado.

"7ª Recibir, simplemente, un cheque, certificado o no. Suele hacerse, pero si la escritura lo da como efectivo, el escribano aparece dando fe de un acto irreal, afectando la solemnidad de su función. Además, la escritura llevará implícita una causa potencial de litigio, ya que sería facilísimo demostrar que en el acto de la firma el dinero no estuvo ni se contó, porque del banco no salió por caja sino por clearing.

"8ª Pagar con cheque certificado o no, con mención en el texto de la escritura. Antes tenía un defecto, ahora tiene aquel defecto y un grave riesgo más. La falla consiste en que si el escribano da fe de un pago en cheque, el comprador tiene que obtener del vendedor una escritura posterior de recibo en la que conste que el cheque fue cobrado o acreditado en su cuenta.

"A su vez, ese recibo es costoso y difícil de obtener porque deben transcurrir uno o dos días antes de que el banco lo pague o acredite y durante ese tiempo el vendedor podría ausentarse; negarse a darlo; endosarlo sin tener el efectivo, incapacitarse o morir, con lo cual la escritura ostentaría la constancia de un vicio permanente,

"9ª Por último llegamos al riesgo actual destacado por La Nación.

"El cheque común o certificado no reviste garantía segura de llegar a convertirse en dinero, porque su importe puede ser embargado antes de retirarse del banco o de salir de la cuenta del librador.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

"Se me dirá que es difícil que quien compra deba y pueda sufrir un embargo, pero es posible, debiendo recordar que las leyes se hacen para cumplirse y no para solucionar suposiciones más o menos fundadas, o más o menos probables.

"Luego, si el acto debe ser formal; si debemos hacer fe a la fe del escribano, si el pago previo o el depósito en la escribanía no son prudentes, si las metralletas son intimidatorias e inhibitorias, si los cheques no son efectivo ni son una garantía, no queda otro recurso que modificar la ley de cheques como propone La Nación y modificar, imprescindiblemente, el art. 1323 del Cód. Civil para que el pago con esos cheques sea equivalente al pago en efectivo«al precio cierto en dinero».

"En tal sentido sugiero:

"a) Modificar el art. 1323 del Código Civil en el sentido de que el precio cierto en dinero pueda serlo en efectivo o en cheque certificado por un banco.

"b) Modificar la ley de cheques en el sentido de que el importe de un cheque librado para una operación notarial, y en especial de compraventa de inmuebles, no sea embargable mientras subsista un plazo máximo de 3 días fijado por el escribano para escriturar.

"c) Equiparar esos cheques al dinero en efectivo en el sentido de que el vendedor o acreedor no puedan negarse a aceptarlos.

"Es de esperar que la científica inspiración que orientó las reformas recientes solucione este problema en poco tiempo para seguir realizando las más formales operaciones notariales con las garantías que su importancia requiere".

Del escribano José M. Amado

DIFICULTADES DE PAGO CON CHEQUE CERTIFICADO

"Con fecha 14 del corriente, por publicación efectuada en el diario que usted dignamente dirige, el doctor Sergio González Pagliere sugiere diversas medidas para evitar el dinero en efectivo en las escribanías, al formalizarse las escrituras de compraventa, y propone varias medidas, entre ellas modificar el art. 1323 del Código Civil en el sentido de que el precio cierto en dinero pueda realizarse también con cheque certificado por un banco,

"Si bien hace muchos años el Colegio de Escribanos de esta ciudad declaró que podía considerarse por los notarios, como dinero efectivo, el cheque certificado por un banco, quiero manifestar a usted con mis 43 años de experiencia profesional, que no estoy de acuerdo con lo expuesto por el colega doctor González Pagliere y con lo resuelto por el Colegio en aquella oportunidad.

"Los fundamentos de mi discrepancia consisten en que un cheque certificado por un banco puede no llegar a cobrarse, a cuyo fin voy a detallar un caso ocurrido en mi escribanía, en que el cheque certificado

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

no se cobró.

"Un señor - llamémosle Juan José Preces, para no dar nombres reales - vendió una finca situada en esta ciudad y convino con el comprador que éste le abonase el precio con un cheque certificado. El día de la firma de la escritura el comprador fue al banco y olvidando el nombre completo del vendedor, hizo certificar el cheque a la orden de «José Preces» únicamente. Al salir del banco recordó el nombre completo del vendedor y, como había espacio, no encontró nada mejor que arreglar el cheque anteponiendo el nombre que faltaba. Al firmarse la escritura, el cheque revisado por mí, estaba perfectamente extendido y el vendedor dio también su conformidad con el mismo. Sin embargo, ese cheque no se cobró por cuanto el banco certificante, había reservado los fondos para ser abonados al señor José Preces. Gracias a Dios que el comprador había procedido inocentemente, desafectando de inmediato el cheque certificado y entregando al vendedor el precio en dinero efectivo. Es claro que así no pasó nada, pero ¿y si el comprador hubiera sido de mala fe? ¿Cómo queda la escritura? Además, pregunto al distinguido colega doctor González Pagliere si él, como escribano, sería capaz de certificar la autenticidad de las firmas puestas al pie de la certificación por los presentantes del banco".

Del escribano Francisco Ferrari Ceretti

ALGO MÁS ACERCA DEL PAGO DEL PRECIO EN LAS ESCRIBANÍAS

El asalto a las escribanías, de algunos años a esta parte, ha puesto sobre el tapete la forma de cubrir a contratantes y notarios de los peligros que ello supone.

El Colegio de Escribanos llegó a un acuerdo con la policía, mediante el cual a solicitud de los notarios se hacen presentes en sus despachos, representantes del orden, mediante una retribución del servicio que prestan.

Otros profesionales han tomado pólizas de seguro mediante las cuales las compañías asumen el riesgo pertinente.

También el Colegio de Escribanos resolvió oportunamente que el cheque certificado podía considerarse como dinero efectivo.

La Nación, en su editorial del 31 de diciembre de 1969, destacó una falla legal en cuanto a la imperfección de las normas que rigen los cheques impidiendo la habitual circulación de éstos como si se tratara de dinero y como ocurre frecuentemente en otros países.

Ello dio motivo a una ilustrativa nota del doctor Sergio González Pagliere, propiciando la reforma del art. 1323 del Código Civil, en cuanto requiere que el precio que se paga en la compra de un inmueble sea cierto en dinero y admitiendo que pueda hacerlo en cheque certificado por un banco (La Nación, 14/2/70, pág. 4).

A su vez, el escribano José M. Amado en la sección Cartas de lectores (La Nación, 27/2/70, pág. 8) expone su oposición a que se adopte tal criterio por un hecho que relata ocurrido en su notaría.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

No son estas posturas nuevas para los especializados en la materia. Recorriendo los repertorios y las revistas notariales, encontraremos argumentos que fundamentan una y otra tesis.

La cuestión se plantea por la suspicacia con que en nuestro país se mira al cheque.

Es cierto que se han cometido numerosas defraudaciones que crean en la mente de quien recibe un cheque en pago, la duda si él será cobrable o no.

Pero para solucionar el problema que nos ocupa no es necesario llegar a lo que siempre importa algo de gravedad: la reforma del Código.

Si los magistrados no trataran con lenidad a los que ponen en circulación cheques que no serán viables y aplicaran rigurosamente las penas que impone el Código respectivo, es indudable que se habría dado un gran paso para que el público cobrara la confianza que hoy no tiene en estos papeles.

Y en cuanto a los cheques certificados no existen los peligros que se han esbozado porque, contrariamente a lo que se ha afirmado en las referidas notas, no son susceptibles de embargos con posterioridad a la certificación bancaria.

La ley 16613 de 1/12/64, modificatoria del decreto - ley 4776 de 12/6/63, fundada en las atinadas observaciones esgrimidas por los participantes en las mesas redondas que se realizaron en esta Capital a iniciativa de la Cámara de Sociedades Anónimas, en oportunidad de aquellas reformas cambiarias, dispuso en el art. 48:

"El Banco debitará la suma necesaria para el pago del cheque certificado.

"El importe así debitado quedará reservado para ser entregado a quien corresponda... y sustraído a todas las contingencias que provengan de la persona o solvencia del librador, de modo que su muerte, incapacidad, quiebra, concurso civil o embargo judicial posteriores a la certificación no afectan la provisión de fondos certificada, ni el derecho del tenedor del cheque, ni la correlativa obligación del banco de hacerlo efectivo cuando sea presentado al cobro.

"La certificación tiene por efectos establecer la existencia de fondos e impedir su retiro por el librador durante el término convenido".

Es de advertir que el art. 1323 del Cód. Civil no dice que en el acto de instrumentarse la compraventa deba pagarse el precio cierto en dinero.

Si no que define "los caracteres" que rodean la figura jurídica de este contrato y entre ellos que el adquirente se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero.

El hecho físico real del recibo de la cosa jamás se opera en la escribanía sino en forma simbólica.

Entonces, ¿por qué interpretar con tanta estrictez el pago en dinero corriente? ¿O es que este extremo legal no responde a obligaciones recíprocas? Debemos acostumbrarnos a mirar el cheque, tal como ocurre corrientemente en otros países, como dinero efectivo.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

En esa forma simple nos pondremos a cubierto de los delincuentes siempre al acecho de la ocasión propicia y no crearemos un problema más a los tantos que hoy día se oponen al más simple acto notarial, motivados en su mayor parte por una legislación difusa que todo lo complica.

En las "Jornadas sobre letras de cambio, pagarés y cheques" que tuvieron lugar en Córdoba los días 13, 14 y 15 de mayo de 1965, sostuvimos la ponencia del Colegio de Escribanos relativa a la necesidad de abrogar la norma del art. 19 de la resolución del Banco Central (circular B.382) o al menos modificarla en el sentido de comprender solamente los casos de cheques devueltos por falta de fondos o de autorización para girar en descubierto, en cuanto la mencionada norma prohíbe volverlos a presentar a una Cámara Compensadora, cualquiera hubiera sido la causa de su rechazo.

El cumplimiento diario de esa norma trae innumerables inconvenientes en el tráfico bancario y conspira contra la confianza de que debe estar dotado el cheque como medio de pago tan corriente en las grandes transacciones comerciales.

Ello contribuirá a hacer más viable la aceptación del cheque.

Debo agregar que en mi escribanía se pagan desde larga data con cheques simples las operaciones instrumentadas sin el más leve tropiezo.

Al respecto no me resisto a relatar el siguiente episodio en el que no oculto los nombres de las partes porque 109 hechos de los hombres que sirven de ejemplo a las masas, deben ser puestos en conocimiento del público a la par que representan un blasón para sus descendientes.

Hace alrededor de 30 años, mi despacho estaba instalado en el edificio de ese gran diario, en la calle Florida; un 31 de diciembre el doctor Francisco Ortiz (h.), que había sido juez del crimen en La Plata y más luego nuestro representante diplomático en el Japón, cedió un crédito, hipotecario al distinguido galeno Eduardo Ventura y el pago se realizó con un simple cheque.

El 5 de enero subsiguiente, el doctor Ortiz volvió con evidente preocupación porque había recibido una nota del banco comunicándole que no se pagaba ese cheque.

Tranquilicé al doctor Ortiz manifestándole que me responsabilizaba de los procedimientos del librador.

La causa del rechazo consistía en que el doctor Ventura había fechado el año 1989 en lugar de 1939.

Este ya se había trasladado a General Pirán donde acostumbraba pasar los veranos.

Le hice saber la novedad por correspondencia, pidiéndole me hiciera llegar un nuevo cheque en reemplazo de aquél y con gran sorpresa 48 horas después recibí la visita del doctor Ventura, que había vuelto de General Pirán para entregar personalmente al doctor Ortiz un nuevo cheque y presentarle sus excusas por el error cometido.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Si todos los ciudadanos procedieran de igual manera creo que mis colegas González Pagliere y Amado estarán contestes en que no es necesario recurrir al plano peligroso de introducir reformas al Código para que el precio de las escrituras pueda ser pagado con cheques.