

## COMPETENCIA TERRITORIAL

Oscar Eduardo Sarubo  
Revista notarial 933 1999

### DOCTRINA:

El notario que no tiene competencia territorial en la jurisdicción del Juzgado interviniente, **puede** otorgar escritura traslativa de dominio, en cumplimiento de sentencia en juicio por escrituración, cuando el que firma es el síndico (Arts. 1185 y 1185 bis del Código Civil).

El acta se extenderá dentro del territorio asignado al notario (Art. 980 del Código Civil).

### I. CONSULTA

Me dirijo a Ud. en los autos caratulados: "C.N.J.O. s/ quiebra", que tramitan por ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial Nº 1, a cargo de la Dra. A.M. de M., Secretaría Única, con asiento en la calle Belgrano 141, piso 2 de..., Provincia de Buenos Aires, en los que se ha ordenado librar el presente con copias, conforme lo ordenado por S.S., a fin de solicitarle sirva expedir sobre la competencia del Escribano A.N. titular del Registro Nro. ... del partido de..., para intervenir en las escrituras traslativas de dominio dispuestas en autos.

El proveido que ordena el presente dice así: "-..., 31 de marzo de 1999. Atento lo respondido en el que se provee líbrese oficio al Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, a fin de que acompañándose las piezas pertinentes (fs. 369/370, 388, 504, 508, 524/525) del proceso, se expida respecto de la competencia del Notario A.N. para intervenir en las escrituras traslativas de dominio, dispuestas en autos. Fdo. A.G.M. de M.- Juez de Primera Instancia en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial ...- ..., Julio 13 de 1999.- ...Agréguese y a los fines indicados, líbrese nuevo oficio en la forma de estilo. Fdo. A.M. de M.- Juez de Primera Instancia del Departamento Judicial...".

Se deja constancia que el Dr. A.O.B., y/o el Notario A.N. se encuentran autorizados para correr con su diligenciamiento.

**Se presenta. Solicita se designe escribano. Manifiesta.**

Señor Juez:

J.H.P., abogado, apoderado, inscripto al Tº.... Fº.... del ..., constituyendo domicilio legal en la calle San Martín 424, de la localidad de ... en autos caratulados, "C., N. J. O. s/Quiebra", a V.S. me presento y digo:

**Personería:**

I. Que tal como lo acredito con la fotocopia de poder general judicial que con el presente acompaño, que bajo juramento declaro es copia fiel de su original y se encuentra vigente a esta presentación, me han designado apoderado para actuar en los presentes actuados las siguientes personas: J.C.P. con domicilio real en la calle Carlos Croce 671 de ..., M.V.C. con domicilio en la calle Pte. Perón 3207 de la localidad de ..., C.A.V. y L.N.R. de V. con domicilio en la calle Miralla 456 Of. 3 de ..., O.O.C. domiciliado en la calle 112 Nº 651 de ..., C.A.C. y S.M.C. con domicilio en la calle Blandengues 3267 de la localidad de ... constituyendo domicilio legal juntamente con su apoderado en la calle San Martín 424 de la localidad de ... Pcia. de Buenos Aires.

II. En el carácter enunciado y siguiendo expresas instrucciones de mis poderdantes vengo por el presente a revocar el Poder Judicial otorgado en su oportunidad por mis mandantes a favor del Dr. G.B.

III. Atento al estado de las actuaciones y teniendo en cuenta la admisibilidad de la obligación de escriturar que V.S. declaró, es que solicito la designación de escribano a los efectos de llevar a cabo las escrituras de dominio pertinentes y para dicho cometido solicitamos la designación del Escribano A.N., por razones de economía procesal ya que en la cesión realizada por el Sr. P.J.C. a favor del quebrado se designó el mismo escribano, además de contar con los planos correspondientes e impuestos que se encuentran pagos a la fecha y en su poder, tomando mis poderdantes los gastos a su cargo de toda erogación que signifique poder realizar las escrituras correspondientes, y a esos fines es que también solicito a V.S. se libre oficio al Registro de la Propiedad Inmueble al solo efecto de levantar la inhibición trabada para poder realizar las escrituras pertinentes, lo que así lo solicito, habida cuenta de que los compradores que represento abonaron la totalidad de los inmuebles y se hacen cargo de los

gastos correspondientes, y teniendo en cuenta lo previsto por el Art. 1185 del C.C. y concordantes con la Ley 24.522 no le es oponible a mis poderdantes la garantía real ofrecida por los quebrados en su oportunidad (C.N. Com., Sala C, "Casa León S.A. c/Flamo S.A. s/Quiebra").

Es decir que el Art. 1185 bis del Código Civil establece un derecho de excepción para los acreedores que reúnan las condiciones exigidas: buena fe y el pago de por lo menos el 25% del precio (C.N. Com., Sala C, "G.M. c/N. S.A."); por lo tanto si se ha abonado la totalidad de lo pactado y no se ha cuestionado la autenticidad de los boletos de compraventa, ni la buena fe de los compradores, ni la posesión por los mismos, corresponde hacer lugar a la demanda por escrituración a tenor de lo normado por el Art. 1185 bis del Código Civil, el cual debido a su naturaleza concursal debe interpretarse "conforme a los principios que regulan el régimen de la quiebra. ("P., O. O. c/N. S.A.") y ("P.O. c/E. S.C.A. s/Incidente de Escrituración"), y sus citas, es por todo ello que así lo solicito.

**IV.** Por lo brevemente expuesto a V.S. solicito:

- 1.- Se tenga por constituido el nuevo domicilio legal, por cumplido con el Jus Previsional y Bono 8480.
- 2.- Se tenga por revocado el poder a favor del Dr. G.B.
- 3.- Se designe al Escribano A.N., a los efectos ut-supra mencionados.
- 4.- Se libre oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires a los efectos de levantar la inhibición trabada a los quebrado al sólo efecto de escriturar dichos bienes. ..., 9 de diciembre de 1996.

**AUTOS Y VISTOS Y CONSIDERANDO:**

**I)** Que a fs. 369/370 el Dr. J.H.R., en su carácter de apoderado de los acreedores Sres. P., C., V. y R. de V., C., C. y de C., solicita la designación de un escribano a efectos de llevar a cabo las escrituras de dominio correspondientes. Manifiesta que a dichos fines sus mandantes asumen todos los gastos de escrituración. Y peticiona el libramiento de un oficio al Registro de Propiedad para levantar la IGB trabada sobre los quebrados, y ello al sólo efecto de escriturar.

II) Que corrido el traslado de Ley, los demás acreedores guardan absoluto silencio al mismo (v. fs. 373/384), y el experto da su conformidad a la petición efectuada (v. fs. 385).

III) Que del análisis de las actuaciones, dada la admisibilidad de las obligaciones de escriturar oportunamente verificadas en autos, y habida cuenta las disposiciones del Art. 1185 bis del C.C. que establece un derecho de excepción en cuanto a la oponibilidad del boleto de compra-venta frente a la quiebra, para aquellos acreedores que reúnan las condiciones de buena fe y pago de por lo menos un 25% del precio. Cuanto más si se ha abonado la totalidad de lo pactado, no se ha cuestionado la escrituración pretendida, y los presentantes asumen todos los gastos de escrituración; por razones de economía, de beneficio para la masa falencial por los menores costos (arg. Art. 159 L.C. y Q.) y en definitiva por la mayor flexibilización de la nueva Ley en su Art. 146; corresponde dar viabilidad a la pretensión efectuada.

Que por ello, y en virtud de lo dispuesto por los Arts. 274 y Art. 146 Ley 24.522 (mod. Art. 150, Ley 19.551):

**RESUELVO:**

1º) Designar al escribano propuesto A.N. para que efectúe las escrituras traslativas de dominio a favor de los acreedores peticionantes, ello firme que quede la presente y previa aceptación del cargo correspondiente y cumplimiento de las normas arancelarias y previsionales pertinentes;

2º) Librar oficio al registro de la Propiedad Inmueble a los fines de levantar la inhibición trabada sobre los quebrados, al sólo efecto de escriturar dichos bienes. Regístrese. Notifíquese.

**Edo:** viabilidad: todo vale. e/l: (arg. Art. 159 L.C. y Q.): todo vale. Fdo.: A.G.M. de M. Juez de Primera Instancia en lo Civil y Comercial Dpto. Judicial ...

**Solicita cancelación de hipoteca por vía judicial.**

Señora Juez:

C.L.B., Escribano, CUIT e Ingresos Brutos N° ..., Caja de Previsión para Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, IVA Responsable Inscripto, con el

domicilio legal constituido, en los autos caratulados “C., N.J. y otra, s/ quiebra”, a V.S. respetuosamente dice:

Que viene por el presente a solicitar se cancele judicialmente la hipoteca que pesa sobre el inmueble ubicado en la ciudad de ..., Partido de La Costa, Provincia de Buenos Aires, designado catastralmente con Circunscripción ..., Sección ..., Manzana ..., Parcela ..., la que fuera constituida a favor del señor E.L.M., por escritura de fecha 4 de noviembre de 1991, por ante la Escribana de la ciudad de ..., doña I.B.S., con el efecto de garantizar al acreedora obligación por parte de los señores C. de “hacer” la escritura traslativa de dominio a favor del nombrado señor M., cuyo crédito ya fuera verificado en la quiebra y que en este momento impide que se pueda otorgar la escritura de reglamento de copropiedad y administración que regirá el edificio que se ha de someter a la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal y, por lo tanto, impide asimismo otorgar las escrituras traslativas de dominio a favor del mencionado M. y de otras personas que han designado al presentante para las actuaciones notariales. Acompaña informe de dominio de donde surge la hipoteca. Solicita en consecuencia, se procede a la cancelación judicial del mencionado gravamen hipotecario, como se ha solicitado. Proveer de conformidad,

ES JUSTICIA.

..., 13 de octubre de 1998.

**AUTOS Y VISTOS:** Siendo deber de la suscripta dirigir el proceso y disponer de oficio las medidas conducentes a evitar nulidades (Art. 34, inc. 5, letra b) in fine del C.P.C.C.) y, en orden a lo dispuesto por los Arts. 130, 1ra. y 2ª parte de la Ley 9020, requiérase al notario interviniente en autos para que, en el término de 5 días, manifieste si se encuentra habilitado para realizar los actos notariales dispuestos. Notifíquese.

A los mismos fines, líbrese oficio a la Delegación ... del Colegio de Escribanos, solicitándole asimismo la remisión del listado de los notarios habilitados para intervenir en este Dto. Judicial.

Con su resultado se proveerá.

## **Invoca Art. 48. Contesta requerimiento.**

Señora Jueza:

A.O.B., abogado inscripto a la matrícula en el Tomo ..., Folio ... del ..., Legajo ..., CUIT N° ..., IVA responsable no inscripto, constituyendo domicilio procesal en calle Carlos Pellegrini 185 de esta ciudad de ..., en representación del escribano A.N., en la causa caratulada: "C.N. s/pedido de quiebra", a V.S. respetuosamente me presento y digo:

**I) Personería:** Que el Sr. Escribano, A.N., titular del Registro... de..., con carnet..., con domicilio en la calle Leandro N. Alem..., de la ciudad homónima y constituyéndolo a los efectos procesales, en Carlos Pellegrini 185, me ha conferido poder para que lo represente en juicio.

Por lo tanto, no cuento, en este momento con el instrumento que acredita, el mandato conferido, vengo a invocar, el Art. 48 del C.P.C.C.

**II) Objeto:** Que vengo por la presente, en tiempo y forma, a contestar el requerimiento oportunamente efectuado por V.S. al Sr. N., por autos de fecha 13 de octubre de 1998, llevando a su conocimiento que efectivamente mi mandante se encuentra habilitado para autorizar los actos notariales dispuestos en autos, conforme a las consideraciones que paso a exponer:

**1)** El artículo 130 de la Ley 9020 (Orgánica del Notariado), que en su apartado I, sienta el principio general de competencia territorial de los notarios en el ejercicio de sus funciones; y en el apartado II, contempla taxativamente algunos casos en los que se podrá extender dicha competencia; no es aplicable a la situación planteada en autos.

Así, en el II.4 establece la competencia de todos los notarios cuyos registros tuvieran sede en el "Departamento Judicial", pero para el caso en los que conforme a la Ley deba comparecer el Juez; como por otra parte lo confirma la aseveración manifestada por el Señor Presidente de la Delegación ... del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, al contestar el oficio solicitado por V.S., adjuntando la lista de los notarios que pueden intervenir en el Departamento Judicial en los actos escriturarios donde "intervenga S.S."

Evidentemente, éste no es el supuesto de autos, por cuanto las escrituras a otorgarse, en tanto los bienes se encuentran involucrados en una quiebra, deben ser otorgadas por el Síndico en su carácter de representante de la masa y no por V.S.

Como consecuencia de ello, las respectivas escrituras serán otorgadas en la sede de mi Escribanía, la que obviamente se encuentra dentro del ámbito territorial en el que estoy habilitado para ejercer mis funciones “protocolares”, encontrándome consecuentemente habilitado para realizar todos los trámites administrativos, judiciales y de cualquier otra índole que sean necesarios para el otorgamiento, en cualquier jurisdicción de la República Argentina.

**2)** Además, deseo poner de resalto que mi designación se origina en la circunstancia de haber autorizado en mi Escribanía la escritura por la cual el quebrado adquirió de J.C.P., el dominio del lote de terreno sobre el que debía construirse el edificio, en la que además se obligaba –como contraprestación– a transferir el dominio de la Unidad Funcional número UNO, a favor del Señor J.C.P.. Cabe acotar que en esta escritura las partes pactaron –entre otras condiciones de venta– que tanto la escritura de otorgamiento de la cancelación de la hipoteca de garantía constituida a su favor, del respectivo Reglamento de Copropiedad y Administración, como la de transmisión de dominio de la Unidad Funcional UNO al Señor P., se otorgarían por ante el Escribano que designara este último.

Como consecuencia de ello y por haberlo así convenido el Señor P. con los adquirentes de las restantes unidades funcionales cuya escrituración se solicita en autos, los mismos –en su conjunto– procedieron a designar a mi mandante para el otorgamiento de dichas escrituras; lo que, por otra parte, fue receptado por V.S. procediendo en consecuencia a la designación del escribano N. a fs...., habiendo aceptado el cargo, mi mandante a fs. ...

Por otra parte, pongo en conocimiento de V.S., que oportunamente, ante mi mandante, el quebrado otorgó un poder especial a favor del Sr. P. y de otros adquirentes, con facultades para otorgar en su nombre y representación las de Reglamento de Copropiedad y Administración y las transferencias de dominio a los distintos adquirentes, por lo que de considerar V.S. viable la utilización del

mismo, con la debida autorización del Juzgado y la conformidad del Síndico, a pesar del desapoderamiento operado en cabeza del quebrado, podría optarse por esta variante.

Por todo lo expuesto de V.S. solicito:

1) Se tenga por invocado el Art. 48 del C.P.C.C., a los efectos de contestar, en tiempo y forma, el requerimiento de marras.

2) Se prosiga con el trámite que corresponda a los efectos de arribar a las escrituras solicitadas.

3) Para el supuesto de la utilización del poder otorgado por el quebrado, se dicten las autorizaciones y se presten las conformidades que correspondan, por parte del Juzgado y del Síndico.

Proveer de conformidad.

**SERA JUSTO.**

## **II. DICTAMEN DEL NOTARIO OSCAR EDUARDO SARUBO, VOCAL DE LA COMISION CENTRAL DE CONSULTAS**

Se trata de responder en esta Consulta a la Sra. Juez oficiante sobre la competencia de un notario para autorizar escrituras que derivan de los autos caratulados: "C.,N.J.O. s/Quiebra". Debemos tener en cuenta la especie de que se trata; en efecto, es el cumplimiento de un contrato de compraventa sobre un inmueble por lo que está alcanzado por el artículo 1185 del Código Civil y, en este caso especial, corroborado por el artículo 1185 bis del mismo cuerpo legal.

Ahora bien, dicha escritura no debe ser otorgada por S.S., pues por la especie de derecho reconocido, debiera ser firmada por el titular de dominio, pero como es de pleno conocimiento, éste está imposibilitado de hacerlo por estar "desapoderado" de sus bienes, a la vez bajo "expropiación jurisdiccional". De allí que quien debe otorgarla es el síndico interviniente en la quiebra por ser el representante legal de todo el patrimonio.

Vamos a la competencia del Notario N. Recordemos que ella comienza con el artículo 980 del Código Civil que dice: "Para la validez del acto, como

instrumento público, es necesario que el Oficial Público obre en los límites de sus atribuciones, respecto a la naturaleza del acto, y que éste se extienda dentro del territorio que se le ha asignado para el ejercicio de sus funciones. Los instrumentos públicos extendidos de acuerdo a lo que establece este Código, gozan de entera fe y producen idénticos efectos en todo el territorio de la República Argentina, cualquiera sea la jurisdicción donde se hubieren otorgado”.

A su vez la Ley Orgánica del Notariado 9020 establece en su artículo 130, apartado I, el principio general de la competencia territorial que corresponde a ellos; seguidamente el apartado II establece situaciones taxativas en las que se podría extender dicha competencia. Por ejemplo, en el apartado II, punto 4, se establece la competencia de los notarios cuyos Registros tuvieren sede dentro del Departamento Judicial, pero ello está limitado a aquellas escrituras en que debe comparecer S.S.

Pero por ello, hemos señalado ab initio que aquí se trata de cumplir con el artículo 1185 y 1185 bis del C.C. por lo que el acto puede y debe ser otorgado por el señor Síndico.

De allí que las escrituras pueden otorgarse en la sede del Registro del Notario N., en el Distrito Notarial del Partido de..., lugar donde puede ejercer todas las funciones que, como profesional del Derecho y funcionario público, le competen como Notario autorizante, desde donde tiene las más amplias facultades que emanan de su jurisdicción en todo el país.

En síntesis, producida esta situación, nada obsta para que el señor Síndico de la quiebra concurra a la notaría N., en su sede. Por el contrario, sería para él cumplir con el artículo 258 de la Ley 24.522 que señala: “...La actuación personal se extiende aun cuando deban cumplirse actos fuera de la jurisdicción del Tribunal”.

Como corolario, Señor Presidente, mi opinión es que en las circunstancias apuntadas es competente el Not. A.N., titular del Registro N°... de..., para autorizar las escrituras de autos.

**III. RESOLUCION DEL NOTARIO JORGE FRANCISCO DUMON,  
PRESIDENTE DE LA COMISION CENTRAL DE CONSULTAS**

La Plata, 3 de septiembre de 1999.

*Señora Jueza a/c del Juzgado de Primera*

*Instancia en lo Civil y Comercial N° 1,*

*Secretaría Única, Departamento Judicial...*

*Dra. A.M. de M.*

*Su Despacho.*

**Y VISTA** la respuesta del vocal de esta Comisión Central de Consultas, notario Oscar Eduardo Sarubo, respecto de los autos caratulados "C.N.J.O. s/Quiebra".

**RESUELVO:**

1º) Enviar la nota expresada a la señora Juez consultante.

2º) Dar a la presente carácter de formal nota de cordial saludo.