

ESCRITURAS DE "PODER ESPECIAL",
"CONTRATO DE MUTUO CON HIPOTECA
EN PRIMER GRADO" Y "TRANSFERENCIA
DE FONDO DE COMERCIO": (Algunas nociones
elementales de práctica notarial) *

HORACIO N. GARCÍA MELE

Al encarar este trabajo para mostrar como se pasan las escrituras al protocolo notarial, señalando los conocimientos rudimentarios en la materia, lo hemos efectuado con el convencimiento de la necesidad que los estudiantes de Abogacía conozcan este aspecto práctico, pues en el ejercicio profesional no son pocas las veces que deben relacionarse con la función notarial.

No así respecto a quienes cursan la carrera de Escribanía, por cuanto los cursos de trabajos prácticos pertinentes los impondrán en forma completa y acabada de estos conocimientos.

Recordemos que de acuerdo a la ley 12.990 de 1947, que regula las funciones del Notariado, el escribano de registro es el funcionario público instituido para recibir y redactar conforme a las leyes, los actos y contratos que le fueran encomendados y para dar carácter de autenticidad a los hechos, declaraciones y convenciones que ante él se desarrollaren, formularan o expusieren, cuando para ello fuera requerida su intervención.

* El Consejo de Redacción de Lecciones y Ensayos agradece al autor de este trabajo su colaboración, porque a solicitud del mismo ha preparado y anotado estas escrituras.

Por otra parte, es de señalar el valor de las notas a pie de página ya que son contribuciones personales que aclararán muchas dudas al lector.

PROTOCOLO NOTARIAL *

Ley 12.990

A 1.008.001 †

En fecha 23 de febrero de 1967 expedí primer testimonio para el mandatario en dos fojas N.ºs. 1335 y 1476. — Conste. —

PROTOCOLO PERTENECIENTE AL REGISTRO DE CONTRATOS PUBLICOS NUMERO 800 CORRESPONDIENTE AL AÑO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE. ‡ — — — — —

<p>PODER ESPECIAL: RO-CALI, Juan a favor del doctor Héctor POY. §</p>	<p>ESCRITURA NUMERO UNO. — En la ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los dos días del mes de febrero de mil novecientos sesenta y siete, § ante mí, escribano autorizante, comparece don Juan ROCALLI, § quien expresa ser soltero, comerciante, mayor de edad, argentino, con domicilio en la calle Castro 931 § de esta Capital, cédula de identidad número 1.008.000 § expedida por la Policía Federal, vecino hábil, de mi conocimiento doy fe, y dice: Que confiere PODER ESPECIAL a favor del doctor § Héctor POY para que en</p>
---	--

* Los sellos que componen el protocolo se adquieren en el Colegio de Escribanos, que lleva un control por Registro de la numeración correspondiente a los cuadernos, acostumbrándose a llamar dicha diligencia "rubricación del protocolo". De acordó con la ley 1.893. Con ellos deben formarse cuadernillos de diez fojas, cada una de las cuales debe estar foliada en forma sucesiva —en número y letras—, § debiendo coincidir con la cifra final del sello. §

† Forma en que se realiza la apertura del protocolo cada año en el primer folio. A continuación de la última escritura del año se efectúa el cierre del mismo, en el cual el escribano certifica que en el curso de dicho término en ese protocolo se han otorgado x escrituras, x no pasó, y x erróse, habiendo terminado el otorgo en el folio número x, tras lo cual estampa sello y firma.

‡ Mensurete. Este vocablo se identifica con la determinación, al comienzo de la escritura, del carácter o tipificación de la misma y los comparecientes.

§ La fecha de la escritura debe expresarse en letras por ser parte esencial de la misma.

¶ Todas las letras del apellido de los comparecientes deben ir en mayúsculas, teniendo por objeto diferenciar claramente el mismo.

§ Por no ser parte esencial de la escritura pueden escribirse en números. No así cuando lo fuera, en que debe serlo en letras (E. N.º 3).

¶ En las escrituras no se admiten las abreviaturas (E.): Dr. en lugar de doctor).

su nombre y representación inicie y continúe hasta su total terminación el juicio sucesorio de su madre Doña Carmen Pérez de Rocall. Al efecto lo faculta para que se presente ante los jueces del tribunal inferior o superior, tanto nacionales como provinciales que compete y ante la Dirección General Impositiva, con escritos, escrituras y demás documentos que fuere menester. Asista a juicios verbales, audiencias, interponga recursos legales o desista de ellos, firme documentos públicos y privados; acepte o rechace concordatas, nombre administrador de bienes, tasadores, rematadores, designe escribanos o peritos; tome posesión de los bienes, haga inventarios; pudiendo asimismo poner y absolver posesiones, prestar juramentos; pedir embargos, inhibiciones y levantamiento de iguales medidas; exigir u ofrecer fianzas; transar, apelar y renunciar a este derecho, tachar, recusar con o sin causa; aceptar la herencia con o sin beneficio de inventario; intervenir en la partición judicial o extrajudicial de los bienes hereditarios; pedir nombramiento de administradores de los bienes; impugnar testamentos y legados; cobrar, percibir y otorgar recibos; aceptar o rechazar cesiones de crédito; prorrogar y declinar de jurisdicción; aceptar o rechazar consignaciones; prestar cauciones; diligenciar oficios, exhortos, mandamientos y citaciones y finalmente, para efectuar todos aquellos actos necesarios para el mejor cumplimiento de este mandato que podrá sustituir.⁷ Leída que le fue se ratificó de su contenido, firmando ante mí de conformidad, doy fe.⁸

1
(uno) a

— Firma del compareciente —

ante mí:

Firma y sello del escribano

⁷ Si el poder fuere otorgado por una persona jurídica en este lugar generalmente se hacen constar los documentos que habilitan al compareciente para firmar en nombre y representación de la misma.

⁸ A la terminación de la escritura y de puño y letra del escribano deben salvarse los rasgados, enmendaduras e interlineados en los cuales se haya incurrido al pasar aquella. Al final de lo cual se tira una línea recta y horizontal hasta las firmas.

PROTOCOLO NOTARIAL ¹⁰

Ley 12.990

¹⁰ A 1.000.000

<p>En fecha once de marzo de 1957 expedí primer testimonio para el acreedor hipotecario en dos fojas números 1456 y 1568.</p> <p>— Constae. —</p>	<p>Contrato de mutuo con hipoteca en primer grado: RUIZ, Carlos a favor de SOUTO, Angel. — — —</p>	<p>ESCRITURA NUMERO DOS.¹¹ En la ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los</p>
---	--	--

dos días del mes de marzo de mil novecientos sesenta y siete comparecen ante mí escribano autorizante por una parte don Carlos RUIZ, argentino, casado en primeras nupcias con doña Carmen Pozzi, con cédula de identidad número 1.400.000 expedida por la Policía Federal, domiciliado en la calle Montevideo número 1.090, y por la otra don Angel SOUTO, español, soltero, con cédula de identidad número 3.530.000 de la Policía Federal, domiciliado en la calle Bulnes número 1.030, departamento "A", ambos mayores de edad, vecinos, hábiles y de mi conocimiento, doy fe, que dicen: Que por medio de la presente escritura formalizan un contrato de MUTUO CON GARANTIA REAL DE PRIMERA HIPOTECA, sujeta a las siguientes disposiciones: Primera: Don Angel SOUTO, en adelante el ACREEDOR facilita a don Carlos RUIZ, en adelante el DEUDOR, en calidad de préstamo la suma de CUATROCIENTOS MIL PESOS MONEDA NACIONAL DE CURSO LEGAL, que éste recibe en este acto en dinero en efectivo por ante el autorizante,¹² lo que se certifica, por cuyo motivo le otorga por medio de la presente

2
(dos)

¹¹ Nota marginal en la cual se deja constancia en la escritura matriz de la expedición de el o los testimonios de la misma, la que debe ser iniciada por el escribano. Es de buena práctica notarial y en algunas jurisdicciones es requisito exigible dejar sentado también en forma marginal y cuando la escritura versa sobre inmuebles, la inscripción en el Registro de la Propiedad que le cupo a la copia respectiva.

¹² Cada escritura se inicia en sello independiente o sea, que el principio general está dado por la imposibilidad que a continuación de una escritura se pueda comenzar otra en el mismo folio. En este trabajo por razones técnicas de impresión nos vemos en la necesidad de obviar dicha característica.

Por idénticas razones es que continuamos la misma como si estuviera contenida en su totalidad en un sello, cosa imposible en la realidad por su extensión.

¹³ El número de la escritura debe ser correlativamente ascendente (en el primer ejemplo — "Poder especial" — recordemos que llevaba el uno).

el correspondiente recibo y carta de adeudo en forma. — Segunda: El deudor se obliga a reintegrar este préstamo al acreedor en el plazo de dos años a partir del día de la fecha, préstamos que redituará el quince por ciento anual pagaderos por semestres adelantados quedando en este acto satisfecho el importe del primero de ellos, sirviendo la presente escritura de correspondiente recibo y carta de pago en forma. — Tercera: A fin de garantizar el importe de este contrato de MUTUO, el deudor grava con derecho real de HIPOTECA EN PRIMER GRADO la finca de su propiedad sita en la zona norte de esta Capital, calle Anchozona número mil cuatrocientos treinta, entre Arenales y Juncal, edificada en el lote número nueve de la manzana veintitrés con las siguientes medidas y linderos:¹² quince metros de fondo, lindando al Sur con el lote número cinco propiedad de don Juan Rufo, al Este con el lote número tres propiedad de don Luis Pines, y lindando al Oeste con el lote número ocho, propiedad de don Jorge Perez, NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción décimo-quinta, manzana veintitrés, sección segunda, parcela número nueve. — Cuarta: Con los certificados expedidos,¹³ entre ellos el del Registro de la Propiedad, que se agregan a la presente constan que no existen inhibiciones ni embargos, ni gravámenes de ningún tipo, ni derecho real alguno y que el dominio consta en la forma solicitada, no adeudando el deudor suma alguna en concepto de Impuesto de Contribución Territorial hasta el año 1960 inclusive; tampoco adeuda suma alguna por Impuesto de Obras Sanitarias, Alumbrado, Barrido y Limpieza, ni Afirmados, Cercos y Aceras, hasta el treinta y uno de diciembre del año en curso. LE CORRESPONDE por compra efectuada el 23 de octubre

¹² Las cantidades que se entregan por ante el escribano deben necesariamente expresarse en letras.

¹³ El destino y ubicación del inmueble debe expresarse con exactitud a fin de identificarlo precisamente, de acuerdo al estudio de títulos realizado por el escribano referencista en su caso, siendo su consecuencia la mayor celeridad en el trámite de inscripción ante el Registro de la Propiedad.

¹⁴ De acuerdo a las respectivas leyes impositivas los impuestos que gravan el inmueble deben estar pagos hasta fines del año de la escritura o sus últimos vencimientos. Para ello el escribano solicita los certificados de libre deuda ante los organismos pertinentes, que generalmente se agregan como cabeza de la escritura. Hay obligatoriedad de anexar al protocolo el certificado que sobre las condiciones de dominio expide el Registro de la Propiedad respectivo.

de 1980 a don Esteban Rico, según escritura pasada ante el escribano don Pedro Casal en el folio trescientos veinte del Registro número quinientos treinta a su cargo, cuyo testimonio fue inscripto en el Registro de la Propiedad al Tomo doscientos, Folio veinticinco, Zona Norte, número de finca veinte mil. — Quinta: El atraso del deudor en el pago del préstamo o de los intereses pactados implicará una multa penal del diez por ciento anual sin que se requiera interposición previa ya fuera ésta judicial o extrajudicial. — Sexta: El deudor debe pagar puntualmente los impuestos, tasas y demás contribuciones que le correspondan, así como también las que se produjeran mientras dure la garantía hipotecaria. — Séptima: El deudor no podrá realizar ningún contrato de locación, ni comodato durante el transcurso del tiempo en que el inmueble se encuentre gravado, salvo autorización expresa del acreedor. — Octava: El incumplimiento a todas o cualesquiera de las obligaciones anteriormente fijadas dará derecho al acreedor a exigir el cumplimiento de la obligación, como si ésta fuera de plazo vencido, teniendo también derecho a exigir el pago de los intereses. — Novena: El deudor se obliga a asegurar el inmueble por un importe no inferior al monto del crédito en la compañía designada por el acreedor en favor de éste y dentro de un plazo de veinte días a partir de la fecha de escrituración. Bajo las cláusulas que anteceden Angel SOUTO, el acreedor, y Carlos RUIZ, el deudor, formalizan el presente contrato de mutuo con garantía real de primera hipoteca, obligándose entre ellos de acuerdo a derecho. Hace constar el escribano autorizante que la presente operación no se encuentra dentro de las reglamentadas por la resolución ochocientos veinticinco R de la Dirección General Impositiva.¹⁵ Leída que lo fue se ratifican de su contenido, y en prueba de conformidad firman como acostumbra por ante mí, escribano autorizante, doy fe.

Firman los comparecientes —

“ ante mí:

firma y sello del escribano

¹⁵ La resolución 825 de la Dirección General Impositiva establece la obligatoriedad de acompañar a la escritura declaraciones juradas del número de inscripción en réditos de las partes intervinientes en las operaciones de venta e hipoteca cuando el valor de las mismas supere el monto que aquella establece (en el ejemplo transcrito el monto de la hipoteca no supera los \$ 500.000.— fijados por la citada resolución).

PROTOCOLO NOTARIAL

Ley 12.990

A 1.000.003

En fecha 23 de marzo de 1967 se expidió el primer testimonio en dos fojas números 1328 y 1321. — Consta. —

TRANSFERENCIA DEL FONDO DE COMERCIO: CASTRO, Hugo a favor de MORI, Carlos. — — —	ESCRITURA NUMERO TRES. En la ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a
--	---

los nueve días del mes de marzo de mil novecientos sesenta y siete, comparecen ante mí, escribano autorizando, don Hugo CASTRO, argentino, comerciante, soltero, mayor de edad, cédula de identidad número 2.800.090 expedida por la Policía Federal, con domicilio en la calle Paraná número 300 de esta ciudad, y don Carlos MORI, argentino, comerciante, casado en primeras nupcias con doña Marta Martínez, mayor de edad, con cédula de identidad número 2.120.005, expedida por la Policía Federal, con domicilio en la calle Pedernera 134 de esta ciudad, hábiles de mi conocimiento, doy fe, y el señor Hugo CASTRO dice: Que VENDE un FONDO DE COMERCIO ¹⁹ consistente en un almacén al por mayor denominado "El Trébol", sito en Camarú 524 de esta ciudad, al señor Carlos MORI, bajo el régimen de la ley once mil ochocientos sesenta y siete, incluyendo dicha venta las instalaciones y mercaderías según inventario practicado en fecha 28 de febrero de mil novecientos sesenta y siete, copia del cual se agrega a la presente. LE CORRESPONDE al vendedor por compra que hizo a don José González conforme a la escritura que pasó ante el escribano Juan Prato, titular del Registro de Contratos Públicos número ciento veinte, al folio diez, con fecha 20 de enero de 1965, de la que se tomó razón en el Juzgado de Primera Instancia en lo Comercial de Registro al Tomo X, folio quinto, número veinte del Libro de Transferencias de Fondos de Comercio. CON LOS CERTIFICADOS que agrega a la presente

3
(tres)

¹⁹ En caso de tratarse de la transferencia de un fondo de comercio existente en un local alquilado y sujeto a las disposiciones de la ley 16.739 deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en los artículos 44 a 51 de la misma en lo que respecta a las relaciones entre el propietario del inmueble y el que resultaría nuevo locatario a posteriori de la transferencia —en especial el art. 45 que establece la ratificación por telegrama colacionado al locador de la voluntad del propietario del fondo de comercio de venderlo y el derecho que tiene el locador de optar por la compra del negocio motivo del contrato.

se justifica que no existe deuda por aportes jubilatorias, que el vendedor se encuentra al día en el pago de los impuestos a las Actividades Lucrativas, y que se halla vigente el certificado de Habilitación Municipal;¹⁷ asimismo el vendedor manifiesta que todos los objetos y maquinarias comprendidos en el negocio, ya detallados en el inventario precitado, se hallan libres de todo gravamen prendario. En este estado el autorizante hace constar que se ha dado cumplimiento a la obligación de publicar edictos en el Boletín Oficial y el diario "La Nación", sin haberse registrado oposiciones, cuyos ejemplares se agregarán al expediente que se tramitará para inscripción en el Registro Público de Comercio. BAJO TALES CONCEPTOS la presente venta se realiza por la suma total y convenida de CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA NACIONAL DE CURSO LEGAL, pagaderos al contado,¹⁸ de los cuales el vendedor recibió un millón quinientos mil pesos moneda nacional con anterioridad y el saldo, o sea la suma de tres millones quinientos mil pesos de igual moneda los recibe en este acto sirviendo la presente de suficiente recibo y carta de pago en forma. En tal virtud el señor Hugo CASTRO cede y transfiere en plena posesión y dominio a favor del señor Carlos MORI el mencionado fondo de comercio, quien acepta en este acto, agregando el vendedor que se compromete a no establecerse con un negocio similar en un radio de diez cuadras. Leída que las fue se ratificaron de su contenido firmando ante mí, de plena conformidad, dov fe.

firman los comparecientes -

ante mí:

firma y sello del escribano

¹⁷ En caso de no tener certificado de habilitación deberá pedirse a la Municipalidad, así como certificar del Instituto de Previsión Social que está al día con los aportes a las Cajas o que no tiene personal.

¹⁸ Si el precio no se abona totalmente al contado, como en este ejemplo, deberán establecerse las modalidades a las cuales se ajustará el pago del saldo (Ej. la mora de pleno derecho por el simple vencimiento de los términos que hará exigible la totalidad de la suma adeudada; la competencia de los tribunales que van a intervenir en el litigio, etcétera).

En el supuesto que por el saldo se otorguen pagarés deberá dejar constancia el escribano en cada uno de ellos que corresponden al saldo de precio documentado en la escritura —a los efectos fiscales correspondientes—, evitando así la superposición de impuestos.

En lo que respecta a las consideraciones de carácter general, nos remitimos a los principios expuestos en las notas precedentes que corresponden a las dos primeras escrituras redactadas.