

10) Honorarios.

Los honorarios por la realización de un Peritaje Odontológico dependen de la dedicación necesaria para su realización, lo que está íntimamente relacionado con la dificultad del caso. Dependiendo específicamente de:

- 1) Reuniones necesarias con cliente.
- 2) Volumen y tipo de prueba documental del caso.
- 3) Evaluación in situ del paciente.
- 4) Necesidad de estudio de viabilidad.
- 5) Necesidad o no de ratificación.
- 6) Urgencia del Peritaje Odontológico.

11) Conclusiones.

Se aplican normativas generales comunes a todos los peritos, cualquiera sea su profesión, Contador, Ingeniero, Arquitecto, Mecánico, etc.

¿ES NECESARIA LA PROTOCOLIZACIÓN DE LA SUBASTA?

Por Felipe Luis Vega

Este trabajo se origina después de leer varios edictos judiciales de subastas ordenadas por los juzgados de la ciudad de Rosario (Sta. Fe) en el "Boletín Oficial", en juicios donde se ordena la subasta judicial de inmueble y que como condición de la venta se hace constar lo siguiente: *"El adquirente del inmueble subastado deberá acudir a escribano público para confeccionar la escritura pública que instrumentará la transferencia de dominio a su favor, por lo que se excluye en la especie la opción prevista en el Art. 505 2º párrafo del CPCC.-"; "A los fines de obtener el título, el adquirente deberá acudir a escribano público, quedando excluidas, por lo tanto, las otras opciones previstas en el art. 505 C.P.C.C."*

El artículo 505 del Cód. Proc., Civ., y Cóm., de la provincia de Santa Fe dispone: *"A solicitud del comprador, se mandarán cancelar las inscripciones de las hipotecas que gravan el inmueble, expidiéndose para ello mandamiento en que conste que la venta se hizo en remate público por orden judicial, que fueron citados los acreedores hipotecarios y qué destino se dio al precio de venta."*

El juez deberá otorgar la escritura pública con transcripción de los antecedentes de la propiedad, testimonio del acta de remate, auto aprobatorio, toma de posesión y demás elementos que se juzguen necesarios para la inobjetabilidad del título.

Puede el comprador limitarse a solicitar testimonio de las diligencias relativas a la venta y posesión para ser inscriptas en el Registro de Propiedades, previa protocolización o sin ella."

En una ejecución judicial, el derecho real de dominio se adquiere con el cumplimiento de tres requisitos: aprobación del remate, pago del precio y el otorgamiento de la posesión del bien subastado. Pero para dejar perfeccionado su título debe cumplimentar la inscripción en el Registro General de la Propiedad Inmueble.

A los fines de obtener la inscripción registral del inmueble conforme lo normado en el art. 505 del Cód. Procesal Civil y Comercial de la provincia de Santa Fe, el comprador es quién elige de qué manera cumple con los requisitos exigidos por el Registro para dejar perfeccionada la inscripción.

El comprador puede solicitar la opción que el art. 505 del C.P.C.C.S.F. establece en su 3er párrafo y el art. 1017 inc. a) 2º pár., del Código Civil y Comercial de la Nación y con el testimonio de las diligencias relativas a la subasta, el auto aprobatorio, toma de posesión y demás constancias del expediente que fueren necesarias para la perfección del título, realizar el trámite ante el Registro General. Esta inscripción es a los efectos de asegurar una adecuada continuidad del tracto (arts. 15 y 16 ley 17.801), corresponde proceder a la inscripción registral de la transmisión del dominio por venta judicial, atento a lo dispuesto en los arts. 2º, inc. a), 3º, incs. a), b) y c), y concs. de la ley 17.801.

Indudablemente que la opción del párrafo 3º del art. 505 del C.P.C.C.S.F. es la más conveniente para el adquirente en subasta judicial, por resultar más económica y porque además se cumple totalmente con el principio de economía procesal, el que no sólo tiende a que el proceso se realice en el menor tiempo posible, sino también con el menor costo económico posible.

Consideramos que la imposición de los juzgados rosarinos quizás sea para sacarse trabajo y responsabilidad, transfiriéndole los mismos a los notarios. Ello creemos no es tan fácil, ya que previo a la expedición de los testimonios de las diligencias propias de la subasta para su inscripción en el Registro General, en la causa deben estar agregados los informes por impuestos, tasas y/o contribuciones y las expensas que se estén adeudando. La constatación para saber el estado de ocupación del bien. Se debe controlar que el precio se haya abonado en su totalidad y sobre el cual el juez -antes de disponer de los fondos- debe aplicar los privilegios de los arts. 2582, 2583, 2585 y 2586 del Código Civil y Comercial de la Nación y establecer la prioridad del art. 745 del mismo código con relación al primer embargante, para conocer cómo los acreedores percibirán sus acreencias, por cuanto funciona aquí el principio de la "subrogación real" consagrado, entre otros, por lo arts. 505 y 506 del C.P.C.C.S.F., todo lo cual es responsabilidad del juez y del secretario, que no pueden delegar en terceros.

La jurisprudencia: "I- El art-505 C.P.C.C.S.F. prevé tres opciones al objeto de obtener inscripción del mero título dominial en el Registro General a favor del adquirente del inmueble en subasta judicial, a saber: a) el juez otorga escritura pública con transcripción de los antecedentes de la propiedad, testimonio del acta de remate, auto aprobatorio, toma de posesión y demás elementos que se juzguen necesarios para la inobjetabilidad del título,

b) el juez expide testimonio de las diligencias relativas a venta y posesión para su inscripción en el Registro General previa protocolización de ellas, c) el juez expide el mismo testimonio pero sin ordenar protocolización. "II - El trámite previsto en el 3er. párr. del art. 505 C.P.C.C.S.F., y referido a la inscripción dominial del inmueble adquirido en subasta, asimila al juez en el rol de escribano público en tanto debe éste -al igual que el notario- determinar los montos que por impuestos, tasas y contribuciones especiales adeude el inmueble en cuestión y obrar, en consecuencia, como agente de retención de esos importes antes de ordenar el registro del nuevo propietario en el Registro General, como que leyes nacionales, provinciales y municipales responsabilizan en tal carácter a escribanos y funcionarios que intervengan en la expedición de título dominial de inmueble, tal el de mención al testimonio de diligencias relativas a posesión y venta.". Juzg. 1° Inst. Civ., y C. 7° Nom., Rosario (S. Fe), 04-08-82. *Asoc. Mut. entre Asoc. C.A.A. Blanco y Negro c/ Noviello, R. D. y O. s/ Ejecutivo (Sent. Firme)*. ZEUS, Tomo 29, J-151".

En nota a fallo Luis Andorno expresa que: "... Cuenta por tanto con mayoritario sustento doctrinario y jurisprudencial el criterio que sostiene que el testimonio de las partes pertinentes del expediente judicial en el cual se subastó el inmueble en cuestión, constituye título en los términos de los arts. 2602, 2609 y concs. del Cód. Civil, sin necesidad de confeccionarse la correspondiente escritura." (ANDORNO, Luis, "Inscripción registral de inmueble adquirido en subasta judicial", *La Ley Litoral*, 2001, pág. 1.293).-

"Hacer lugar a la apelación, y, en consecuencia, revocar parcialmente el decreto de fecha 20 de Agosto de 2009 obrante a f. 3 (f. 52 de los principales), en el párrafo que expresa: "Hágase saber a los posibles adquirentes en subasta que los trámites de transferencia de dominio deberán realizarse por escribano público".- Insértese, hágase saber y bajen. GALFRÉ - NETRI - PAGNACCO (Jueces de Cámara) MUNINI (Secretario de Cámara). Cámara de Apelaciones de Circuito Rosario (S. Fe), Resol. N° 279. "Comuna de Pavón c/ Gómez Carlos s/ Apremio Fiscal" (Expte. 51 Año 2010), (Expte. N° 928 Año 2007) del Juzgado de Circuito N° 14 de Villa Constitución. Cita: 1256/14 Base Documental de Cámaras del Poder Judicial de Santa Fe.

La DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 18 del Registro General Rosario, establece: "Rosario, 17 de diciembre de 2010. Y VISTOS: ... Y CONSIDERANDO QUE: ... EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL ROSARIO DISPONE 1. Las formas de presentación de los trámites que aquí se establecen serán para los usuarios optativas a partir del 20 de diciembre de 2010 y obligatorias a partir del 1° de abril de 2011 para todos aquellos documentos de origen judicial. 2. En todos los trámites deberá cumplirse con la tributación de la tasa fiscal de inscripción por la transferencia y la de la tasa o tasas de la ley 8.994, salvo las limitadas excepciones previstas para éstas en el Convenio vigente. 3. Toda solicitud de registración de documento de origen judicial respecto de los actos a que se refiere el art. 4° de la ley 6.435 deberá presentarse mediante un legajo integrado por la siguiente documentación según cada caso: **A.- Inscripción de la adquisición de bienes inmuebles en subasta pública:** A1) El Testimonio previsto en el tercer párrafo del art. 505 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Santa

Fe, integrado por copias auténticas de: . **Acta de Remate. Mandamiento de toma de posesión. Acta de la toma de posesión. A2) Certificados registrales vigentes (DTR 29/90 y 5/96). A3) Solicitud única de registración en original y copia, suscripta por el juez y secretario del tribunal respectivo u oficio del Tribunal y la Solicitud de Registración suscripta por el profesional expresamente autorizado para el trámite. A4) Certificado catastral expedido por S.C.I.T. (Instrucciones de Servicio n° 4/95 y n° 3/96), o constancia de que ha sido solicitado, consignando fecha y número de solicitud. ..."**

Por todo lo antes mencionado, consideramos que no resulta necesaria la protocolización de la subasta por ante notario para perfeccionar el título y que, del texto de la norma ritual premencionada, las opciones que la misma otorga no son de aplicación discrecional del juez, sino que tales opciones resultan de elección facultativa del comprador del inmueble subastado. La exigencia de los tribunales rosarinos solo produce más demora y gastos económicos al adquirente en la subasta que beneficio, además de arrogarse para si una competencia constitucional que no poseen, ya que en lugar de aplicar la norma vigente omiten en forma expresa e infundada aplicar la misma, haciéndole decir a la ley lo que la misma no dice.

REVISIÓN JUDICIAL DE LOS PROCESOS ADMINISTRATIVOS QUE PERSIGAN FALTAS MUNICIPALES O COMUNALES, FALTAS DE TRÁNSITO PROVINCIALES Y CONTRAVENCIONES MUNICIPALES EN LA JUSTICIA COMUNITARIA DE PEQUEÑAS CAUSAS

Por Marina Vitantonio (*) y Marcela Ance (**)

1. Introducción

En la configuración territorial judicial originaria de la Provincia de Santa Fe estaba prevista la existencia de un Juzgado de Paz en cada municipio y comuna de la provincia. Con el dictado de la ley 10.160 -Ley Orgánica del Poder Judicial- y su correlativa adecuación del Código Procesal Civil y Comercial estos juzgados se transformaron en Juzgados Comunes. La ley 13.178 volvió a cambiar la naturaleza de los juzgados de cercanía y creó los Juzgados Comunitarios de Pequeñas Causas derogando la existencia de los Juzgados Comunes y dotó a este nuevo fuero de nuevas y renovadas competencias al par de las que ya tenía antes de la reforma.

(*) Juez Comunitario de Pequeñas Causas de Ricardone

(**) Juez Comunitario de Pequeñas Causas de San José de Esquina