



Boletín Registral

Queridos compañeros:

Nos volvemos a encontrar en éste, nuestro espacio, “Nuestro Boletín Registral”, ¡con una edición más!, vamos realizando nuestro anhelo de mantener nuestras ediciones bimestrales.

Como siempre agradecemos las sugerencias, aportes, ideas y opiniones que nos acercan e invitamos a todos aquellos que quieran participar.

En esta época del año, se van renovando nuestras ilusiones, proyectos e inquietudes, por lo que promovemos éstas y les ofrecemos este espacio para todas aquellas que quieran compartir.

Los saluda cordialmente,

Dirección y Coordinación Administrativa

“piense usted lo que quiera, pero piénselo”

(Fernando Savater).-

Contenido

Novedades Registrales

Gestión de Negocios Ajenos –
Inexactitud Registral
Por Esc. Nora Boschín 2

Hay Equipo

Oficina Folio Real 3-4

Sociales

Aniversarios – Cumpleaños 5

Homenaje - Despedida Gladys
Tibaldi

Homenaje a Marcela Fernández 6

Día de la Primavera 7

Novedades Registrales

GESTIÓN DE NEGOCIOS AJENOS- INEXACTITUD REGISTRAL

SUPUESTO:

Se presentó para su inscripción una escritura de compraventa, en la que el señor MARCOS MARTOS, adquiere el 100% del inmueble registrado en la matrícula 000089/2.

Con posterioridad, se presenta escritura subsanatoria en la que expone el adquirente, que en la escritura antes relacionada manifestó por error, que la compra la efectuaba como gestor de negocios para el Fideicomiso UVAS Y FRUTAS, cuando en realidad lo hizo para la firma UVA Y FRUTAS S.A., por lo que solicita se modifiquen los asientos, consignando que la dueña del negocio o gestionada es la citada sociedad.

CONSTANCIAS REGISTRALES Y DOCUMENTALES:

En la inscripción relacionada está registrada la gestión de negocios: *“NOTA: El adquirente manifiesta que compra para UVAS Y FRUTAS, quien oportunamente aceptará “.*

En realidad, con falta de precisión jurídica y terminológica, en la escritura de adquisición el señor MARCOS MARTOS, manifiesta:”II) ..**que la presente compra la realiza en carácter de fiduciante, a los fines de aportar, dicho inmueble al Fideicomiso “UVAS Y FRUTAS” el que oportunamente aceptará por intermedio de su representante..”**

Estamos ante una inexactitud registral por existir una discordancia entre el asiento, que consigna la gestión de negocios y la realidad jurídica extra registral, ya que en el documento solo manifiesta su carácter de fiduciante.

Conforme a lo expuesto en el documento, no hay una gestión de negocios ajenos en los términos de los art. 2288 y siguientes del CC ni estipulación a favor de tercero prevista en el art. 504 del CC. El adquirente no manifiesta que compra “PARA O A FAVOR DE”, solo aclaró que, en su carácter de fiduciante, oportunamente transferiría el inmueble al Fideicomiso UVAS Y FRUTAS.

Hubo un error en la calificación de la primera inscripción y se registró como gestión, cuando en realidad fue una manifestación del adquirente respecto a un acto de transferencia que realizaría con posterioridad.

Nuestra reglamentación, Ley Provincial 8236/10, en los arts. 37 a 39 establece como debe proceder el inscriptor en el supuesto de gestión de negocios.

SINTESIS:

- 1- En el supuesto relacionado, en la escritura de adquisición, no se cumplió con el supuesto de gestión de negocios ajenos prevista por los arts. 2288 y cc del CC.
- 2- El compareciente manifestó que era fiduciante del FIDEICOMISO UVAS Y FRUTAS, y en tal carácter, con posterioridad, lo transferirá al fiduciario del relacionado fideicomiso.
- 3- Esta manifestación no debió tener emplazamiento registral.
- 4- Aun considerando que hubo una manifestación de gestión o estipulación, erróneamente consignada en el documento, es improcedente el cambio de sujeto beneficiario o gestionado, conforme a la normativa citada.
- 5- Según lo manifestado en el documento, el adquirente transferirá al fiduciario del citado fideicomiso en su carácter de fiduciante, generando una discordancia con la gestión registrada en el asiento. Si bien no puede modificarse la gestión, el Notario podría solicitar la rectificación del asiento, consignando que se deje sin efecto la nota que contiene la gestión, por cuanto el documento inscripto- escritura de compraventa- no contiene tal manifestación de negocio a favor de UVAS Y FRUTAS.

Esc. NORA BOSCHIN DE CRUZ
ASESORIA LETRADA

HAY EQUIPO!!!!

En esta oportunidad, en representación de la Oficina de **Folio Real** se animaron a expresar sus opiniones nuestras compañeras Sandra Gallardo y Roxana Fernández, ¡¡¡muchas gracias por su participación!!!



Y AHORA...??? QUE ESCRIBO?? – por Sandra Gallardo AREA F°REAL

Fue la pregunta inmediata que me realice al escuchar la propuesta de este nuevo boletín... Y así comenzaron a surgir las ideas... y si, no es fácil dejar en un papel sentimientos, vivencias, experiencias de vida.

Pero si algo aprendí en estos 28 años de trayectoria en el Poder Judicial, es que las palabras dulces multiplican los amigos y un lenguaje amable favorece las buenas relaciones. Hoy son muchos los que me saludan, como el que me aconseja, uno entre mil.

He ganado experiencia laboral, pero también personal, innumerables compañeros que ya no volverán, dejaron su huella en mí. Sus sabios consejos, su cariño incondicional y su sonrisa entrañable ...entre muchos no puedo dejar de nombrar a nuestra querida y Gladys Blanco, quien me enseñó que, un “buen día” personalizado, se transformaba en realidad, o nuestra estimada Haydee Pereyra que dejaba su cariño en las flores que siempre llegaban para los cumpleaños, Carlitos Real mezcla de caballero arrabalero, siempre en medio dando un consejo, o María Elena Sarmiento esparciendo santidad, Elsita de Verry sonrisa inolvidable, Susana Cogliati que de la galera sabía sacar la palabra justa ante la adversidad, Nancy Musri dulce y angelical, mi querida Virginia Riveros siempre amable y bondadosa, o la siempre elegante y cariñosa Laly Tibaldi.

Si, puedo decir que he ganado amigos, amigos que ya no están pero que dejaron la impronta en nuestro registro.

Anécdotas mil, que compartieron la vida de cada uno de nosotros desde su pequeño lugar de trabajo, trascendiendo en muchos casos las paredes de la oficina, para compartir nuestras familias.

Por ello, cada mañana al llegar a mi trabajo, deseo fervientemente que sea disfrutando el privilegio de encontrar en cada rostro de mis compañeros, una palabra amable, un dialogo afable, y si alguno esta apenado extender mi mano amiga.

Asegurar, de acuerdo al adagio popular, que "nadie sabe lo que tiene hasta que lo pierde", resulta demasiado fatalista: hay personas como yo en este mundo que sí saben lo que tienen -la vida-, y disfruto de ella compartiéndola con mis queridos compañeros y amigos de este nuestro espacio de trabajo.

Por ello, las actitudes se tornan más importantes que los hechos. Y quizás mis palabras queden en el olvido para unos, pero no por ello puedo dejar de expresar que me siento feliz de poder compartir este pequeño espacio con Ustedes mis queridos compañeros de la vida.

FOLIO REAL: Queridos integrantes del Registro de la Propiedad, si tuviera que dar características de folio diría:

**-*ORGANIZACIÓN - *RESPECTO MUTUO - *ALTRUISMO - *DISFRUTE - *SOLIDARIDAD - *PERSEVERANCIA -
*BUSQUEDA DE EXCELENCIA-**

ORGANIZACIÓN. De esto son varios los que participan, el secretario Carlos Robles, es el que tiene la ardua tarea de hacer el reparto oficina por oficina, previo pasar a preguntar... ¿tienen descuentos?, que lindo cuando hay uno o dos descuentitos, parece que la semanita tuviera menos días. Después los encargados de firmar reparten a cada uno de los integrantes de las oficinas los títulos que se van a hacer en la semana.

***RESPECTO MUTUO.** Cada uno respeta la personalidad de sus compañeros y sabe entender los momentos de cada uno. Son raros los casos y casi inexistentes en que compañeros discuten. Se busca siempre un ambiente cordial y de armonía. No quiero ser oficialista, pero esto tiene mucho que ver con nuestros jefes y el Jefe Máximo Adrián Rodríguez, que escuchan a los empleados de folio y satisfacen sus expectativas, pidiendo opiniones cuando él considera que las decisiones grupales son importantes.

***ALTRUISMO.** Un don con el que cuenta folio es que cuando se pregunta a un compañero que sabe más que uno, este con una sonrisa sabe dar una respuesta favorable. A veces también se arman debates en las oficinas en pos de buscar soluciones a cuestiones que surgen de los títulos, donde cada uno da su opinión respetando la del otro, para ayudar a ese compañero que “le toco un título complicado”.

***SOLIDARIDAD.** Siempre y en relación con los aspectos antecedentes tratamos de ayudarnos, pero no solo es una solidaridad interna, sino externa cuando viene algún escribano de afuera a hacer esas “pequeñas marginales”, previo haberlos llamado 3 o 4 veces, o cuando desde arriba se dice “chicos hay que lograr esto, entonces todo el folio se alista para cumplir con el fin”

***DISFRUTE.** También, como negarlo!!!, tenemos nuestros momentos de esparcimiento, que tienen que ver con eventos especiales, despedidas de compañeros, cumpleaños, días festivos, años de servicio, etc. En general el inscriptor tiene siempre una sonrisa en la cara a pesar de la pila de títulos de atraso. “es el espíritu de folio”

***PERSEVERANCIA.** “Es un trabajo diario, terminar el reparto, 5 por día, quizás te toco un título difícil y chau día, pero al otro día a 10 por hora, para lograr el objetivo de “dejar la bandeja vacía” ¡qué lindo momento ese!

***BUSQUEDA DE EXCELENCIA** .Este aspecto debería haberlo explicado primero, porque es lo que todos los inscriptores y firmas buscamos, día a día, en ese afán leemos “ochenta“ veces un título porque sabemos que detrás de ese título hay expectativas, derechos, y personas que han hecho un gran esfuerzo para ser “comparecientes” en una escritura o partes en un expediente, y porque no todo es trabajo y somos personas que estamos conviviendo.

- 1) Quiero aprovechar la oportunidad para darle la bienvenida a nuestra compañera Patricia Ahumada, a quien extrañamos.
- 2) Pedir muchas oraciones para nuestra ex compañera Belén Coria que está pasando momentos muy difíciles y para Eli Cagliari que se mejore y vuelva pronto.
- 3) Agradecer a esos ex compañeros que nos visitan frecuentemente, como Carlos Real, quien siempre debajo del brazo tiene un burrito para el mate
- 4) Y a los chicos pasantes, en aquellos momentos en que estén tapados de trabajo, o crean que nunca van a llegar a aprender, les digo....BIENVENIDOS A FOLIO!!!!

Gracias por dejarnos expresar, en este boletín, esta es mi apreciación de Folio, sé que habrá otras, espero que coincidan algunos conmigo. Gracias por todo lo aprendido y todo lo que me dio y me da folio!!!

Aniversarios

Nuestro más sincero homenaje a quienes, en setiembre y octubre, han cumplido aniversario de su ingreso al Registro ¡Gracias por dedicar, año a año, su esfuerzo, su vida y su amor en el trabajo cotidiano!



Garnero Noris, 36 años. Salchuk Alicia, 34 años. Baronián Beatriz, 27 años. González Estela, 26 años. Lorente Mabel, 25 años. Altamariano Graciela, 20 años. Diaz Olga, 20 años. Roca, Laura, 17 años. Beliveau Horacio, 17 años. Baudino Andrea, 16 años. Hernández Andrea, 16 años. Castellanos Gastón, 10 años. Arancibia Miriam, 9 años. Valle Roberto, 8 años. Suarez Carina, 6 años. Robles Carlos, 6 años, Tosi Alejandra, 5 años, Vázquez Mariana, 5 años. Cardone Cecilia, 4 años. Vita Analía, 4 años, Quiroga David, 2 años. Browarnik Inda, 1 año. Lillo Claudia, 1 año. Pautasso Daniel, 1 año. Quevedo Analía, 1 años. Barbera Gabriel, 1 año..-

Cumpleañeros



octubre

01/10 Beliveau , Horacio	16/10 Velasco, María Fernanda
03/10 Salinas, Silvana Paol	23/10 Guillot, Marisa Susana
04/10 Melaj, Juan Manuel	25/10 Diaz, Claudia
04/10 Baronian, Dora Bea	26/10 Rus, Carlos
06/10 Boschín, Nora Velia	27/10 Alegre, Fabiana Graciela
11/10 Castro, Viviana Elsa	28/10 Parejas, María Verónica
11/10 Robles, Carlos Rafa	29/10 Impagliazzo, Patricia Silvia
13/10 Maris, Javier Orland	30/10 Llanos Herrera, Juan José
13/10 Candia, Emiliano	30/10 Lucero, Norma Elisa
16/10 Ojeda, Marta Nora	30/10 Vita, Analía Belén
	31/10 Álvarez, Emiliano Rubén

noviembre

04/11 Ramírez, Rubén Sebastián	15/11 Pécora, Mariela Fernanda
05/11 Barbera, Leopoldo Gabriel	16/11 Maestra, Juan Carlos
06/11 Rómboli, Sebastián Eduardo	20/11 Roca, Laura Liliana
07/11 Farina, Diego Roberto	23/11 Riquelme, Amira
09/11 Gallardo, Sandra	24/11 Manzano, Nélide
12/11 Alfonso, Paula	24/11 Pietrobón Sosa, Flavia Lorena
13/11 Araya, Carlos Daniel	29/11 Santoro, Irma
14/11 Ramírez, Natalia Rosa	

Homenajes

Con cariño y consideración despedimos a
nuestra compañera

Laly Tibaldi

que en setiembre accedió a su jubilación

¡Te deseamos lo mejor en esta nueva
etapa!



Felicitamos a
nuestra compañera
Marcela Fernández,
por haber obtenido el
título de Escribana!!!

DIA DE LA PRIMAVERA!!!!

Con motivo de celebrarse el día de la Primavera, se eligió a la Reina y Rey en el Registro, recibiendo sus respectivos regalos donados por la Directora.-



*Diseño y redacción: Paula Alfonso, Laura Roca,
Claudia Díaz y Pablo Maldonado*

Supervisión: Paula Alfonso

La Dirección y Coordinación Administrativa del Registro agradece a, Sandra Gallardo, Roxana Fernández, Nora Boschín y Fabiana Alegre, por sus valiosos aportes para la confección del presente boletín