

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

1001, 1004, determina las formalidades necesarias para dotar a su contenido de la presunción legal de autenticidad, no sólo entre las partes sino también respecto de terceros, dotándolo de plena eficacia. En los dos últimos artículos citados se encuentra previsto que si una de las partes no sabe o no puede escribir, puede firmar en su nombre otra persona. Es el medio supletorio previsto por el ordenamiento y conocido como "la firma a ruego".

En efecto, el requisito esencial de la firma de las partes, como paso previo a la autorización del documento por el escribano, debía lógicamente tener previsto el medio técnico supletorio de la firma de quienes no supieran o no pudieran suscribirlo por sí mismos. Se configuró así el medio necesario para refirmar la voluntad libremente expresada por aquella parte que no sabe o no puede firmar, recurriendo a la firma a ruego para que el declarante asuma los resultados de su manifestación o compromiso.

También en materia de testamento por escritura pública se arbitró igual solución, tal como resulta de lo dispuesto en el art. 3662, cuya nota resalta la función de la firma a ruego como integradora de la escritura autorizada por escribano público.

En rigor, puede interpretarse la firma a ruego como un mandato expreso de agotamiento instantáneo, que implica la decisión del rogante de asumir las consecuencias de su voluntad, expresada por él y volcada en la escritura pública por el escribano autorizante.

Desde luego que la disposición reglamentaria de la ley 9020, reguladora de la función notarial en la jurisdicción de la provincia de Buenos Aires, a que hace alusión el escribano T., es irrelevante como modificatoria de las disposiciones del Código Civil. En sí constituye una norma de contenido meramente formal para los escribanos de esa jurisdicción y su incumplimiento, salvo los aspectos disciplinarios que pudieran generarse, no afectaría de ningún modo la validez de la escritura por la carencia de la impresión digital, pues ella no está prevista en el ordenamiento jurídico nacional.

Por otra parte no existe en esta jurisdicción una disposición reglamentaria similar.

**V BOLETO DE COMPRAVENTA Y TRANSMISIÓN DE DOMINIO**

DOCTRINA: El boleto de compraventa, inserto en escritura pública, no es eficaz para transmitir el dominio, ya que no reviste las formalidades prescritas por la ley para tales actos.

(Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto del escribano Carlos E. Rodríguez, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 30 de junio de 1993.) (Expte. R - 910/93.)

La escribana Adriana Silvina Ferlan, directora del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia del Chubut, consulta si es correcta la posición adoptada por la Dirección a su cargo, respecto a la calificación de la

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

documentación que se relacionará y solicita orientación en cuanto a jurisprudencia y bibliografía sobre el tema.

**ANTECEDENTES:** Con fecha 17/10/92 ingresa a ese Registro oficio librado en autos "González, Esteban s/ sucesión" que tramitan por ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 2 de la Circunscripción Judicial del Nordeste del Chubut, solicitando la inscripción a nombre de Juan Carlos Portillos Sanabria, "dado que por compra adquirió" el lote 17, manzana f, chacra 136 de la ciudad de Trelew; el oficio deslinda el lote, hace mención a los certificados catastrales, municipales y de registro, del que resulta que el lote consta inscrito a nombre del causante Esteban González, hace referencia a cómo le correspondió a éste, en él se transcriben las partes pertinentes de la declaratoria en favor de su hija Silvia Cora González, juntamente con su esposa Carmen Gallardo de González y el auto que concede "suficiente autorización" a la administradora judicial del sucesorio "Carmen Gallardo de González", para "vender el lote y a suscribir toda la documentación necesaria a tal fin".

En el mismo se deja constancia también de que con posterioridad "y en cumplimiento al artículo 1184 del Código Civil y concordantes, se eleva a escritura pública el boleto de compraventa referido", el 17 de marzo de 1992 por ante el escribano de Trelew Horacio Alberto Gómez.

El Registro lo observa por distintas causas, entre ellas, "la exigencia de la transcripción de la respectiva escritura traslativa de dominio en el cuerpo del oficio".

Posteriormente se presenta nuevo oficio acompañando testimonio de la citada escritura ante el escribano Gómez, que no es sino la transcripción del boleto de compraventa, requerida por el promitente comprador Juan Carlos Portillo, "con el objeto de dar cumplimiento al artículo 1184 del Código Civil" y de la cual resulta que el boleto se encuentra agregado en los referidos autos.

La Dirección, por considerar que dicha escritura no reúne las condiciones de la escritura traslativa de dominio, requerida como forma para la transferencia de inmuebles, sólo toma razón de la declaratoria de herederos, rechazando la solicitud respecto a la venta.

**CONSIDERACIONES:** En nuestro sistema legal el dominio se adquiere por título y modo; en los inmuebles después de firmado el instrumento público de enajenación, seguido de la tradición (art. 2609, Cód. Civil).

Este instrumento público es la escritura pública; sólo por ese medio puede transmitirse el dominio de los bienes raíces (véase nota art. 2663, Cód. Civil).

La formalidad de la que deben estar revestidos los contratos que tengan por objeto la transmisión de bienes inmuebles, en propiedad o usufructo, o alguna obligación o gravamen sobre los mismos, o traspaso de derechos reales sobre inmuebles de otro, está establecida por el art. 1184, inc. 1° del Cód. Civil: ... deben ser hechos en escritura pública, con excepción de los que fuesen celebrados en pública subasta.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Hay actos jurídicos que deben celebrarse en la forma prescrita legalmente, bajo pena de invalidez. Son actos formales solemnes, de los cuales algunos son solemnes absolutos, en los que la falta de forma les quita todo efecto y otros solemnes relativos, en los que la carencia de la forma prescrita legalmente también les quita validez, provocando su nulidad, pero les acuerda otros efectos.

Es el caso del boleto de compraventa; éste no transmite el dominio, vale sólo como contrato en el que las partes se obligan a hacer escritura pública; es un efecto distinto del querido, el de transmitir el dominio (art. 1185, Cód. Civil). "Es una conversión del acto jurídico. La nulidad lo afecta en cuanto a la transmisión, pero la ley lo hace idóneo para producir otro efecto, demandar la escritura" (Llambías, Tratado, t. II, pág. 373).

Este boleto sólo confiere al promitente comprador un derecho personal, no real, no puede dirigirse directamente sobre la cosa, tiene que dirigirse a otras personas especialmente obligadas a él en razón de la cosa, a las promitentes vendedoras.

El documento inscribible ha de producir un efecto jurídico real, no obligacional (Pérez Lasala, Derecho Inmobiliario Registral, Cap. IV).

En el Registro de la Propiedad se inscribirán entre otros, aquellos documentos que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles (art. 2°, inc. a, ley 17801).

Dichos documentos deberán tener las formalidades establecidas por las leyes y estar autorizados sus originales o copias por quien esté facultado para hacerlo.

Revestir el carácter de auténticos y hacer fe por sí mismos o por otros complementarios, en cuanto al contenido que sea objeto de la registración, sirviendo inmediatamente de título al dominio (incs. b y c, art. 3°, ley citada).

La inscripción del documento privado es de excepción, por lo tanto de aplicación restrictiva y cabe sólo en caso de que alguna disposición legal así lo admita (art. 3°, in fine, ley citada) (v.gr. ley 17924 de Prehorizontalidad).

El Registro debe basarse, entre otros, en los principios de autenticidad y de legalidad; se vinculan con la intención de que las inscripciones reflejen la realidad extrarregistral, y se fundamentan en la necesidad de ajustar todo acto a los recaudos legales. Para ello el registrador tiene la facultad y el deber de calificar, confrontando el documento presentado con las normas legales a que está sujeto. Esta calificación es la base de la legalidad.

El Registro debe examinar la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite, ateniéndose a lo que resultare de ellos (art. 8°, ley citada).

Las nulidades de forma privan al acto de su existencia legal. Son vicios visibles y extrínsecos y nadie debe ignorar la ley sobre las formas esenciales de los actos jurídicos (nota art. 4009, Cód. Civil).

En consecuencia, el Registro deberá proceder rechazando el documento viciado de nulidad absoluta y manifiesta o inscribiéndolo provisionalmente, si el defecto fuera subsanable (art. 9°, ley citada).

El registrador no puede, ni aun frente a la orden judicial, dejar de cumplir con

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

este precepto. El funcionario debe aplicar la ley.

El registrador podrá calificar de documentos judiciales, aspectos de competencia por materia, y no admitirá un documento de compraventa que no tenga origen notarial (L. Moisset de Espanés, Publicidad Registral, pág. 194).

La Cámara IV Civil y Comercial, IV nominación de Córdoba el 10/4/84 en autos caratulados "Cerutti de Degiovanni s/ declaratoria de herederos" admitió la observación hecha por el registrador de la provincia de Córdoba al documento judicial, puesto que la cesión de derechos hereditarios, hecha en forma privada y aprobada judicialmente, no fue hecha por escritura pública (art. 1184, inc. 6°, Cód. Civil) (L. Moisset de Espanés, ob. cit., pág. 190).

A partir de la primera observación, el peticionante consideró lo expuesto parcialmente, habida cuenta de que acompaña al oficio el testimonio de una escritura pública, pero persiste en el error.

La transcripción del boleto de compraventa en escritura pública no lo convierte en escritura pública; ese instrumento nació privado y seguirá siendo privado.

"Cuando la forma instrumental fuere exclusivamente decretada en una determinada especie de instrumento, el contrato no valdrá si se hiciese en otra forma" (art. 1183, Cód. Civil). "En los casos en que la forma del instrumento público fuese exclusivamente ordenada, la falta de ella no puede ser suplida por ninguna otra prueba, y también el acto será nulo" (art. 976, Cód. Civil).

Y el artículo 977 establece: "Cuando se hubiere ordenado exclusivamente una clase de instrumento público, la falta de esa especie no puede ser suplida por especie diferente".

El distingo entre acto celebrado por escritura pública y acto privado transcrito en escritura pública es axiomático, su diferencia es de contenido.

La escritura hace plena fe de la existencia material de los hechos que el escribano hubiese enunciado como cumplidos por él mismo o que han pasado en su presencia (art. 993, Cód. Civil).

La transcripción realizada carece de la virtud de convertir en auténtico el instrumento privado y de modificar su naturaleza; no hace auténtico el contenido de lo transcrito.

Ni el acto privado protocolizado por orden judicial - que se convierte en instrumento público desde el día en que así hubiere sido ordenado (art. 984, Cód. Civil) - se configura como escritura pública, especie dentro de los instrumentos públicos.

"El boleto de compraventa es inhábil para transferir el dominio aunque el instrumento privado se protocolice" (C. Ros. 27/8/64, LL, 117 - 537, f. 53.239).

A pedido de la consultante se agrega al pie del presente jurisprudencia y bibliografía.

Además de los errores incurridos, se ha confundido el procedimiento del tracto sucesivo abreviado. El caso planteado es el comprendido en el inc. b) del art. 16 de la ley 17801.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Dictada la declaratoria de herederos el 6/3/89, suscrito el boleto el 19/4/91, debía seguir la escritura traslativa de dominio a título de venta, otorgada por las herederas declaradas, quienes ya estaban legitimadas para vender, sin necesidad de ninguna autorización judicial, con la relación en ella de los antecedentes dominiales a partir de la inscripción del causante, esto es, transcripción de las partes pertinentes de la declaratoria de herederos.

Quien debe rogar la inscripción de esta escritura no es el juzgado, sino el escribano autorizante de ella, o quien tenga interés en asegurar el derecho a registrar, desde ya el comprador (art. 6°, ley 17801).

Es dable advertir esto, ya que la consultante informa que la observación fue "la exigencia de la transcripción de la escritura de venta en el oficio".

Por el contrario, es en la escritura de venta donde debe transcribirse la declaratoria.

El tracto abreviado es sucesivo abreviado, se inscribe el último acto, el que deberá contener la relación de antecedentes a partir del último titular inscrito, en orden causal.

Otro aspecto a advertir - toda vez que en el boleto de compraventa se establece que para la firma de la escritura las vendedoras requerirán autorización judicial y en el oficio se transcribe el auto que concede a la administradora Carmen Gallardo de González autorización suficiente para que en nombre y representación de la sucesión proceda a vender y transferir el bien - es que la escritura debe ser suscrita por las herederas, o sus representantes nombrados por éstas en escritura pública (art. 1881, inc. 7° del Cód. Civil) y no por la administradora judicial. La autorización del juez no puede suplir la voluntad de los otros herederos. "La autorización judicial conferida por el juez del sucesorio para que el administrador de la sucesión en representación de los demás coherederos otorgue la escritura pública de venta no sufre la forma expresamente exigida por la ley, es decir, la escritura pública de apoderamiento" (dictamen expte. 1005 - C - 92, Colegio de Escribanos, sesión del 12/2/92 en base a dictamen del escribano León Hirsch; en igual sentido en sesión del 15/9/82 en base al de la escribana María T. Acquarone, RdN, N° 785, pág. 1399).

**CONCLUSIÓN:** Procedió correctamente la registradora al inscribir solamente la declaratoria de herederos y rechazar el boleto de compraventa transcrito en escritura pública por no ser eficaz este documento para transmitir el dominio, ya que no reviste las formalidades prescritas por la ley para tales actos.

**JURISPRUDENCIA**

"Si al adoptar la compraventa, cuyo precio estaba depositado por el comprador a quien se le dio la posesión judicial de su compra, dispuso el juez que se pasen los autos al escribano para formar la escritura «de protocolización», y no el otorgamiento del acto notarial de transferencia del dominio, se viola la regla del art. 1184 del Cód. de Com. (ADLA, XXVIII - B,

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

1799), que hace imperativa esta escritura pública para la venta inmobiliaria, e inaplicable la excepción prevista para las ventas en subasta pública". (C. 1ra. C.C. Bahía Blanca, 17/12/79, "Ibarguren, Gregorio c/Menna, Camilo), DJBA, 118 - 358.

"La operación instrumentada en un boleto de compraventa es un acto jurídico inoponible a terceros hasta tanto no se perfeccione toda vez que en materia de inmuebles el sistema de transmisión exige título y modo" (arg. art. 2505, complementado por el art. 1184, incs. 1° y 8°, Cód. Civil, ADLA XXVIII - B - 1799). (CNCCom. Sala A, 16/11/84, "Razenni, SA c/ Only Plastic y otros". La Ley, 1985 - A - 191, DJ 985 - 29 - 915).

"Tratándose en la especie de la división de condominio de un bien inmueble, se requiere para acreditar el carácter de propietario la escritura pública" (arts. 1184, inc. 1°; 2602, 2692 y concs., Cód. Civil, ADLA, XXVIII - B - 1799); en consecuencia, resulta insuficiente el boleto de compraventa acompañado (C8va. C.C. Córdoba, 24/8/84, "Consortio de Propietarios Barrio Parque IV, Centenario c/ Asociación del Personal U.N.C. Gral. José de San Martín", LLC, 986 - 779).

"El tercero contratante no podría alegar su buena fe (art. 1306 Doc. Civil, ADLA, XXVIII - B - 1799), que reside en ignorar la promoción del juicio de divorcio o la sentencia que lo decreta para pretender que la venta se lleve a escritura pública y así adquirir el dominio (art. 1184, inc. 1°, Cód. Civil), ADLA, XXVIII - B - 1799. Supuesta su buena fe, ella sólo alcanzaría para preservar el derecho personal que emana del boleto; un crédito tendiente a aquel perfeccionamiento; pero no basta para aspirar a la adquisición del derecho real de dominio." (CNCiv., Sala C, 26/4/84, "F., E. c/S. de F., S.N.", ED del 28/9/84., pág. 3.

"Tratándose de los casos enumerados en el art. 1184 del Cód. Civil no cabe hablar de formalidades exigidas solo ad probationem, sino de verdaderos contratos formales, de modo que son nulos los que no cumplen los requisitos de tal índole." (CApel. C.C. Santa Fe, Sala III, 15/9/80, "Municipalidad de Coronda, c/ Demartini, C. y otros") Z 981 - 23 - 12.

"El boleto de compraventa no es más que la manifestación concreta de la definición del art. 1323 del Cód. Civil, generando la fuerza obligatoria del contrato, en orden a sus obligaciones propias, pero vale y tiene efectos a los fines de ser concertado mediante la forma exigida por el art. 1184 del mismo Código (ADLA, XXVIII - B - 1799). Vale decir, el otorgamiento de la pertinente escritura traslativa de dominio." (CNCiv., Sala F, 30/11/81, "Sturla de Mognoni, Alicia N. c/ Blanco, Jesús y otro", ED, 99 - 473).

"La adquisición de la posesión es legítima ya que mediando boleto y buena fe se accede a la tradición con la conformidad del anterior poseedor Pero la posesión, así adquirida «legítimamente» no es sino una posesión ilegítima. La posesión legítima (parte 1ra., art. 2355, ADLA, XXVIII - B - 1799) equivale a la posesión con derecho de poseer, o sea posesión que consiste en el ejercicio de un derecho real. En cambio, la posesión adquirida por un modo insuficiente para adquirir derechos reales (caso del boleto, v.gr., arts. 1184 1185 y 1187) es ilegítima, aunque media buena fe." (CNCiv. Sala C, setiembre 24 - 981, "Concepción Arenal 1635, Soc. en Com. por Accs.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

c/Ortiz Vallir de Blumenceig, Luisa E."), JA, 982 - II - 379; ED 96 - 502.

"Por subasta pública, en la inteligencia del art. 1184, primera parte del Cód. Civil, se entiende la realizada por orden judicial y no por disposición del propietario. Por ello tratándose de la culminación de un proceso de división de condominio, la subasta del bien encuadra en el primer inciso del mencionado art. 1184, no siendo de aplicación el art. 585 del Cód. Procesal por no tratarse estrictamente de un proceso de ejecución; de ahí que se imponga no sólo el otorgamiento del acto escriturario para perfeccionar el remate - y no la protocolización de las actuaciones -, sino también la intervención en la escritura tanto de la actora como de las demandadas, en calidad de parte vendedora. Ello no empece, finalmente, a la eventual participación supletoria del juez, cumplidos que sean sus presupuestos (arg. art. 512, Cód. Procesal. ADLA, XXVII - C - 2649) (CNCiv., Sala D, 3/10/80, "Hermida de Alliegro. Delfina c/Miranda, Mercedes y otro), LL, 1981 - A - 340.

"El boleto no configura el contrato de compraventa por carecer de la forma de escritura pública impuesta por el inc. 1° del art. 1184 del Cód. Civil, (ADLA, XXVIII - B - 1799) por tanto, mientras no se perfeccione la venta, las partes tienen absoluta libertad de modificar las condiciones de contrato ya que cualquier alteración que se hiciera en la oferta, su aceptación importa la propuesta de un nuevo contrato." (CNCiv., Sala F, 26/5/80, "Morel, Héctor A. y otro c/ Mercuri, Alfredo F.", ED, 89 - 379).

"La compraventa es un contrato esencialmente consensual, siendo que la transmisión del dominio quedará perfeccionada mediante la tradición, la escritura pública y la inscripción en los registros inmobiliarios respectivos (arts. 577, 1184, 2502 y concs., Cód. Civil, ADLA, XXVIII - B - 1799). Es decir, que el «acuerdo» de las partes sobre la intención de vender y comprar, sobre la cosa y sobre el precio, vale desde la firma del boleto de compraventa, pues las demás exigencias son presupuestos que hacen al modo de adquisición del dominio con independencia de la compraventa en sí." (Voto del doctor Gnecco). (CNCiv., Sala D, 1°/6/78, "Akil, Jacinto c/Chaban, Ezzedin", JA, 979 - IV - 418). "Para la transmisión del dominio de bienes inmuebles se requiere: a) el título; b) la forma de escritura pública (doct. art. 1184, inc. 1°, Cód. Civil); c) el modo configurado para la tradición (doct. art. 577, Cód. Civil); y d) la inscripción registral para su oponibilidad erga omnes." (CNCiv., Sala D, 12/3/91, "García Culla, Luis c/ Herrera, Jorge", LL, 1991 - D - 478; DJ, 1991 - 2 - 824).

## **BIBLIOGRAFIA**

- Coghlan, Antonio, Teoría general de derecho inmobiliario registral. Gattari, Carlos N., Manual de derecho notarial.  
Llambías, J. J., Tratado de derecho civil.  
Moisset de Espanés, L., Publicidad registral.  
Morello, A. M., El boleto de compraventa inmobiliario.  
Neri, A., Tratado teórico y práctico de derecho notarial.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Pelosi, C. A., El documento notarial.  
Salas, Trigo Represas, Código Civil anotado.  
Zinny, Mario A., El acto notarial.

## **MISCELLANEUS**

### **MISCELLANEUS**

Alguien definió la poesía como el arte de hacer versos. Esta descripción, si bien parece omnicomprensiva, puede resultar improcedente, sea por exceso o por defecto. La etimología nos enseña - si queremos aprender, desde luego - que verso proviene del latín vertere, que significaba dar vuelta, cambiar. Muy probablemente, y con perdón de la absoluta seriedad y solemnidad que siempre campean en Miscellaneus, de allí provenga - por esos vericuetos del idioma - lo que, en lunfa se suele apostrofar a alguien "que le hizo el verso", o sea un "versero" que, en definitiva, y conocedor sapiente de la etimología latina, dio vuelta la verdad o cambió su recto sentido. Idéntico origen tiene la palabra versátil, cuya definición diccionaresca (qué tal el brutalismo) es "que se vuelve fácilmente" y en sentido figurado, "voluble e inconstante". Así que buenamente podríamos concluir que los poetas son personas que dan vuelta, que cambian las cosas y - por sus versos versátiles - también volubles e inconstantes. Todo esto es una verdad a medias: que cambian las cosas ¡vaya que sí! y a Dios gracias que modifican - y habitualmente en forma exquisita - la prosaica realidad. En cuanto a su inconstancia, depende, pues yo les pido constantemente que envíen sus poesías a Miscellaneus y a veces me hacen caso y otras veces no...

Pero ésa no es la circunstancia que en este número nos preocupa, ya que don Jorge Oscar Cermeño, funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble (de paso, parecería que los señores registradores están enviando últimamente más colaboraciones que los señores escribanos; ¿será que las Musas prefieren la Minuta Universal al Protocolo?), me ha hecho tradición de un poema, pleno de metáforas, que considero excelente - pese a mi inocultable preferencia por la trova clásica - y el cual, copiado íntegramente de su original que tengo a la vista, dice así:

J.C.C.G

### **OFICIO DE SIGNOS**

Cerca de mí  
el idioma me construye  
en sombras pasajeras que circundan mis tonos

Agotado de lunas esterilizadas  
de vértigos, puntuaciones y señuelos  
surco la cóncava vertiente de lo mudo

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Escribo lo que nunca digo  
callo lo que grita  
(a pesar de los vientos)  
en cada cancelación de lo inefable  
Cerca de mí el idioma se deglute  
a través de un sacro enlace con la muerte

Seco de barbaries lógicas de  
esteparias voluntades del amor  
rasguño la traza loca de un absurdo  
Sumo sílabas cifradas  
que nunca huelen sin precio  
(a pesar de que mis aguas las saben conducir)  
Cada tema es un émulo de mi voracidad

Cerca de mí  
el idioma me deshace:  
mi nombre es lava, parafina que bulle  
pabilo humeante  
gas  
pura humedad

Jorge Oscar Cermeño  
Mayo/ 93

Encontrándose en prensa esta edición, se desencontró, es decir, se profirió el consabido grito: ¡paren las máquinas! Probablemente acicateado por la antedicha frase respecto de las musas, el ínclito colega Álvaro Gutiérrez Zaldívar arrió un cuento de su autoría, como para desmentir aquello de que los escribanos no sabemos contar cuentos... Rescatado de un volumen de próxima aparición, pongo a disposición del público lector este excelente relato aún inédito.

J.C.C.C.

**EX CARIBE(\*) (198)**

Tomamos el avión de Avianca que salía de Ezeiza a las nueve de la mañana. Pedro, como siempre, se había encargado de todo. El remise pasó a buscarme a las siete y luego lo recogimos a él. El viaje iba a ser largo. Primero parábamos en Santiago una hora, donde no hay free shop; luego en Arica, donde no hay nada, salvo arena y mar, un galpón al costado de la pista y un calor de novela. Durante esta espera, traté de contarle a Pedro sobre la guerra ocurrida aquí, entre el Perú y Chile, y la pérdida del acceso al Pacífico de Bolivia;

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

pero no me escuchaba - no le interesaba -, eran cosas de otro mundo. Como siempre decía: él estaba para el laburo y para las minas, para la demás cosas pasaba.

Luego de Arica llegamos a Bogotá y trasladamos, en medio de un bolonqui de gente, nuestras valijas. Parecía que todo el personal local hacía lo imposible para impedirnos que tomáramos el otro vuelo. Pero nos arreglamos para abordar un Avianca que iba a Cartagena.

Este trayecto fue, si eso es posible, peor: el avión estaba repleto y hacía más de una hora que nos esperaban adentro los demás pasajeros, con un calor de catástrofe.

Pero los vuelos venían en conexión y se la tenían que bancar, como se debían bancar tantas otras cosas, a juzgar por las caras que tenían.

En este viaje me tocó al lado un venezolano, que me explicó concienzudamente los lugares de Cartagena en donde estaba la jarana y las mejores turistas canadienses.

Avidas, según él, de la atención de los latinos, de los cuales se consideraba uno de los más calificados exponentes.

De cualquier forma - aunque nunca lo comprobé -, les paso el dato: se llama "El Decamerón".

El aeropuerto tenía forma de caja. Nos tiraron en medio de la pista, y luego de buscar las valijas nos fuimos al hotel Caribe, donde nos ubicaron en una de las suites grandes de la esquina, en el ala nueva del edificio.

A la noche bajamos a comer al café que estaba abierto las 24 horas al lado de la piscina, y nos dimos cuenta, por el movimiento de gente, de que ése era el lugar donde estaba la vida del hotel, y no en el lobby, como en la mayoría de los otros.

El lugar estaba lleno de notarios, y unos cuantos eran argentinos. Escribanos, como nosotros les decimos, que venían a un Congreso. Los restantes días me tropecé con ellos, a toda hora y en todos lados, y todavía me pregunto qué demonios tienen los escribanos que hacer aquí. El escribano que nosotros consultábamos en Buenos Aires era muy pomposo y supongo que sabio; daba la impresión de considerar que el meridiano del mundo pasaba sobre su cabeza, y siempre nos hablaba de los certificados y de los impuestos que había que pagar.

Confieso que muchos de los que ahora encontraba rompían con mis esquemas fijos; yo pensaba que un escribano es un ser que ya nace con 70 años, es pelado, gordo, petiso, de ojos saltones y presto para hablar en latín y poner sellos.

Pero aquí muchos eran jóvenes, buenos tenistas y nadadores, siempre pulcros y llenos de libros bajo el brazo. Nunca se sabía si iban o venían del Centro de Convenciones; si uno fuera mal pensado, diría que tenían sesiones las veinticuatro horas.

Para mí deberían ser como sacerdotes. Qué tanto deporte y conversaciones; hasta me daba rabia verlos en traje de baño.

Con Pedro nos fuimos a caminar por la ciudad antigua, temprano a la mañana. No tomamos ninguna precaución contra el sol porque el día estaba nublado, por lo que volvimos con la cara como tomate, pero teníamos que

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

hacernos ver - como el decía - para que le hicieran contacto.

Pedro embarcaba droga del cartel de Medellín; el otro, el de Cali, era su enemigo. Esto no era tranquilizador, mucho menos teniendo en cuenta que el día que llegamos le habían puesto bombas a diez financieras vinculadas con el de Medellín. Encima, me tenía ahora caminando a su lado, cincuenta cuadras con un solazo infernal; me sentía como un pato en un stand de tiro. Aun cuando estaba Escobar Gaviria preso, Pedro consideraba a sus socios los más fuertes, y decía que no iba a cambiar de cartel - aunque lo tentaban - después de tantos años de buenos negocios.

Al iniciar la caminata, empezó con la lata de nuevo, con sus temas recurrentes, que a él le gustaría ser como yo, buen amigo, desinteresado de la plata, historiador, y las demás cosas que el creía que yo era. Mientras tanto, nos movíamos por las calles con una sensación de conocimiento de la zona que no existía en la realidad. Era como si ya hubiéramos estado antes en Cartagena; nos resultaba un paisaje conocido, sin haberlo visto nunca.

Pedro era el típico porteño, entrador, caradura, pero no era uno más; tenía una inteligencia privilegiada y lo sabía. Entraba en discusiones sobre temas que no dominaba, y al poco tiempo de escuchar, se hacía de un panorama del problema que hacía que los demás delegaran en él las soluciones.

Había pocas cosas que lo conmovían y una de ellas era la falta de oportunidades en la vida de la mayoría de la gente; me mostraba a los negros en la playa y me decía:

- ¿Cuál es la suerte máxima a la que pueden aspirar? Su límite de posibilidades es que alguno de nosotros se olvide la toalla y la billetera con doscientos dólares. Ellos saben que, por más que hagan, de la playa no salen, si no es para el cementerio; no importa cuánto se debatan y luchen, no tienen ninguna oportunidad. Lo que pasa es que algunos son tan brutos, que no se dan cuenta, entonces no les importa. Ojos que no ven, corazón que no siente.

Llegamos a la Ciudad Vieja y contratamos un guía para que nos contara sobre las murallas, la puerta de Santo Domingo, el baluarte de Santa Catalina, y los demás bastiones que estaban por todos lados. Pero nada de lo que el guía decía le llamaba la atención, y cuando comenzó a hablarnos del tumbapared, un arbusto que se encuentra en las edificaciones ruinosas, con raíces que entran en cualquier rendija, su embole fue total. Abandonamos al guía, después de pagarle todo el día, aunque lo usamos una hora. Todavía lo veo parado ahí, en lo alto de la muralla, mirándonos sin entender nada.

Pedro necesitaba saber del próximo embarque; era el más grande que había hecho y tenía miedo de que los de la otra banda lo mejicanearan; alguien le iba a comunicar los detalles. No sabía ni quién ni cómo ni cuándo ni dónde.

Tenía una confianza en sí mismo sin límites, con una tendencia innata a simplificar. Tomaba un problema complejo y lo reducía a términos infantiles; todo el mundo aplaudía, lo felicitaba, y el problema seguía sin resolver.

Yo, en el fondo de mi alma, pensaba que era un vendedor de ilusiones que siempre prometía más localidades en el teatro que las entradas que había.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Tenía frases que usaba como muletillas: "yo me debo a mi público", "se me va la vida si no lo hago", "yo sólo sé de minas y del laburo", "anoche estuve con una admiradora".

- Juan - me decía -, yo me diferencio de los demás porque siempre perseguí el miedo. Lo hacíamos todos cuando éramos chicos, o por lo menos lo hacíamos vos y yo, pero de grande no lo hace nadie.

- Esas noches andando a caballo por la frontera, la puerta que chirriaba en la oscuridad, o la sombra fugaz al lado de nuestra cama.

- En esos años perseguíamos el miedo como ahora ellos, ya grandes, persiguen la seguridad. Seguros, quieren estar seguros de todo, se aseguran contra todo. Yo, en cambio, sigo persiguiendo el miedo.

Todos lo consideraban como un hombre con suerte, y en realidad lo que tenía era la confianza en sí mismo, que la atraía.

Y tenía muchas otras virtudes. Una de ellas era que poseía una intimidad instantánea, una forma de abordar frontalmente cualquier experiencia. Hablaba de las cosas como si presenciara un fenómeno del comienzo de los tiempos, haciendo a los otros partícipes de sus obsesiones, pero no de los sacrificios que hacía para llegar a ellas.

Esa era la base de sus amistades, o por lo menos de su amistad conmigo. Consideraba, además, cada hecho ya sucedido como inevitable.

A la tarde nos fuimos a la playa, frente al hotel. No estábamos preparados para la recepción que tuvimos: enjambres de negros vendedores, con collares, todos iguales, anteojos, líquidos de protección solar, remeras con papagayos, barcos, castillos y corazones de "Yo amo a Cartagena". Todo esto nos ofrecían, además de sillas, cerveza y mujeres, comunicándonos cada uno de ellos que personalmente se encargaría de nosotros.

A la derecha había un gordo grandote que vivía en el hotel, discutiendo con seis o siete negros, señalando un cartel que había clavado en la playa que decía en letras gigantes "No quiero comprar nada, déjenme en paz". Se ponía rojo de indignación como si fuera a estallar, y los negros, que hacía años que estaban en el ramo, seguían ofreciéndole porquerías, imperturbables. Como si el gordo no protestara contra ellos, sino contra los marcianos.

Nos avisaron que si nos quedábamos hasta la noche, no nadáramos cerca de la escollera, porque estaba llena de morenas, que salen a buscar comida en la oscuridad, que muerden como un perro y se llevan el pedazo. No sabíamos si era cierto, pero nos bañamos lejos.

Este es un país en cual se confunde todo el tiempo la realidad con la ficción, por lo que no se sabe, cuándo algo es verdad y cuándo mentira.

Pedro empezó a elucubrar quién - del hotel - podría ser el contacto: los escribanos estaban descartados; sería como encontrar a sor Juana Inés de la Cruz en un cabaret; pero en la playa había muchos especímenes a quienes seguro les daba el pinet. Sin contar los negros, podría ser cualquiera de ellos, varios tenían amputados los dedos, y algunos, las manos. Supusimos que por trabajar en los corales, pero no queríamos ni preguntar. Porque todo lo contestaban a los alaridos, como si fueran los únicos habitantes de la Tierra.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Volvimos al hotel y empezaron a pasar los días: castillos, ruinas, fuertes, monasterios, casas y libros a la mañana; playa y pileta a la tarde, aunque a ésta le huíamos un poco porque era de agua caliente.

Todo el tiempo nos encontrábamos con los escribanos, ya quemados por el sol, dominando el lugar, cancheros, hablando con griegos, canadienses, franceses, en dos o tres idiomas, como si el lugar se hubiera fabricado para ellos.

Una tarde que estaba solo en la playa, con unos veinte negros parados enfrente de mí, que ni me dejaban ver el mar, advertí entre ellos un movimiento provocado por la llegada de un grupo de canadienses recién desembarcados.

Decir que estaban blancos era poco, y los negros partieron a toda velocidad para atrapar las nuevas presas.

Todos no, un negro con trencitas en el pelo, que siempre me conversaba, se quedó. Le faltaba el dedo pulgar y el anular de una mano; siempre me decía: "amigo, usted al final me va a comprar".

Vendía collares de coral, y para demostrarme que no eran de plástico los probaba con un encendedor. Claro no me aclararaba que no eran coral, sino vidrio, y por eso no se quemaban.

Se sentó a mi lado en la silla vacía, pero no como quien se instala, sino en la punta, como quien se va a ir, y me preguntó:

- ¿Tiene mujer?

- Sí.

- ¿Linda?

- Sí, muy linda.

- ¿La eligió entre todas?

- Sí.

Súbitamente se levantó y me dio un papel donde estaban los datos esperados por Pedro: lugar, día y hora. Seguro que se confundió el muy bestia, pero si Pedro lo supiera lo habría entendido, ya que para él, cada cosa ya sucedida es inevitable.

Me fui volando al hotel, y le pasé por teléfono los datos a mi contacto del cartel de Cali. Le dije también que ya no necesitábamos más a Pedro.

Esa noche lo mataron, ahí enfrente, en la playa. Ni supo quién lo hizo. El cartel de Cali tenía ya la información pedida, y yo ya estaba harto de ser el buen amigo historiador, sin plata.

Pedro ya no tendría más miedos que perseguir; debería haber tratado de estar seguro como yo.

Tomé el avión que salía a las seis de la mañana de Cartagena a Bogotá, y de vuelta el mismo Avianca lechero, que paraba en todos lados.

Pensé que Pedro se equivocaba cuando decía que él estaba para el negocio y para las minas; para ellas puede ser, pero no para este laburo.

Todos mis documentos eran falsos, nunca me encontrarían.

Me llevaba, además, la secreta esperanza de que involucraran a alguno de los escribanos; habían estado mucho con nosotros, y me gustaría ver si ahora se iban a sonreír tanto.

Que se embromen, por ganarme al tenis. Unos tipos que, por la profesión

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

elegida, no deberían ni entrar a una cancha.

Álvaro Gutiérrez Zaldívar

## **JURISPRUDENCIA**

### ***I. PODER ESPECIAL IRREVOCABLE. Subsistencia después del fallecimiento del mandante***

Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial de San Isidro, Sala Primera.

Autos: "Roson, María Teresa c/Takagi, Kazuomi". (Causa N° 59.991 - J. 7.)

En la ciudad de San Isidro, provincia de Buenos Aires, a los veintitrés días del mes de marzo de mil novecientos noventa y tres, se reúnen en acuerdo los señores jueces de la Sala Primera de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Isidro, doctores Roland Arazi, Alberto H. Montes de Oca y Juan Furst, para dictar sentencia en el juicio: "Roson, María Teresa c/Takagi, Kazuomi s/nulidad acto jurídico"; y, habiéndose oportunamente practicado el sorteo pertinente (arts. 156 de la Constitución de la provincia y 263 del Código Procesal Civil y Comercial), resulta que debe observarse el siguiente orden: doctores Furst, Arazi y Montes de Oca, resolviéndose plantear y votar la siguiente

#### **CUESTIÓN**

¿Es justa la sentencia apelada?

#### **VOTACIÓN**

A la cuestión planteada, el señor juez doctor Furst dijo:

1. La sentencia dictada a fs. 339 rechaza la demanda haciendo lugar a la excepción de falta de legitimación opuesta por los demandados e impone las costas a la actora.

La actora, letrada en causa propia, promovió acción a fin de que se declare la nulidad de la donación de un bien perteneciente al acervo hereditario de la sucesión "Cadiou de Karcher, Elisa Juana s/ suc. testamentaria", entendiéndose que la mencionada donación fue efectuada en forma fraudulenta, después del fallecimiento de la causante.

Sostiene que se encuentra legitimada por su interés que, como acreedora por honorarios, surge al haber actuado como letrada en los referidos autos, debiendo declararse la nulidad del acto jurídico que instrumentara la donación y, por lo tanto, incorporar al acervo sucesorio el inmueble cuestionado.

A su turno, los demandados Takagi, beneficiario de la donación, Nelly Sofía Kutz de Silvestre, apoderada de la señora Cadiou de Karcher, oponen la excepción de falta de legitimación, contestando oportunamente la demanda,