

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

LA ESCRITURA DEL ARTÍCULO 585 DEL CÓDIGO PROCESAL

CARLOS A. PELOSI

SUMARIO

1. Problemas de redacción. 2. Antecedentes del precepto legal. 3. Naturaleza jurídica de la subasta. 4. Concepto de protocolización. 5. Aceptación técnica de protocolización. 6. Finalidad de la norma. 7. Análisis notarial del precepto. 8. Errores de redacción. a) Comparecencia del comprador. Requerimiento. b) La parte negocial. c) Precio. d) Transmisión de derechos. e) Parte final.

1. PROBLEMAS DE REDACCIÓN

El examen de diversas escrituras extendidas en virtud de lo prescripto por el artículo 585 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, nos ha impuesto de algunos errores de redacción, según nuestro punto de vista.

Oportunamente abordamos el tema e incluso ofrecimos el esquema que entendíamos adecuado para la formulación documental de estas escrituras(1)(701).

Desde luego, no creemos que ese proyecto sea lo mejor en la materia ni aspiramos a que se lo adopte. Reiterando conceptos tantas veces expuestos debemos decir que sólo representa ideas u orientaciones que cada escribano debe manejar aplicando sus propios conocimientos, su personal estilo y sus más elevadas aptitudes.

Pensamos no obstante, que es conveniente analizar algunos aspectos que consideramos equivocados para lograr su rectificación, si conforme a las explicaciones que más adelante haremos, se llega al

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

reconocimiento de que existen confusiones y errores, y a la paralela necesidad de evitarlos.

La más completa dilucidación de este asunto exige la exposición previa de diferentes tópicos, y así lo hacemos.

2. ANTECEDENTES DEL PRECEPTO LEGAL

Con arreglo a lo dispuesto en la parte inicial del artículo 1184 del Código Civil las ventas celebradas en subasta pública no requieren la escritura pública de que trata dicho artículo.

Con la aprobación del remate, depósito del precio y posesión queda perfeccionado el contrato. Este principio subsiste aun después de la reforma introducida al art. 2505 del Código Civil por la ley 17711, según lo ha declarado la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital, Sala C con fecha 23 de diciembre de 1969(2)(702), por cuanto el requisito de la inscripción en los registros sólo se ha decretado para que la venta sea oponible a los terceros, como surge del art. 2° de la ley registral 17801.

Debido a ello la jurisprudencia invariablemente ha interpretado que en las ventas hechas en remate judicial no es necesaria la escritura pública(3)(703).

Sin embargo en la casi totalidad de los casos la escritura era otorgada y el art. 520 del anterior Código de Procedimientos en materia civil y comercial de la Capital establecía que una vez aprobado el remate, previo depósito del precio, si fueren bienes raíces, se otorgaría la pertinente escritura por el ejecutado, y en su defecto por el juez.

Claro está que la norma prevista en la primera parte del art. 1184 del Código Civil no es de orden público y nada impide renunciarla y estipular en el boleto que la escritura será otorgada como condición de venta(4)(704).

¿Cuál era entonces el fundamento y objeto de la escritura?

La Cámara Civil 1ª de la Capital, en resolución de 8 de octubre de 1936, consideró que importaba la autenticación ex post facto del acto de remate(5)(705).

Por su parte la Cámara Civil 2ª de la Capital dijo que la escritura sólo tenía un fin práctico, cual es la recopilación en el instrumento de las constancias del juicio donde se ordenó y practicó el remate(6)(706) y la Cámara 1ª sentó después el mismo criterio, agregando que no constituía título traslativo de dominio(7)(707).

Posteriormente se fue refirmando la doctrina judicial acerca del derecho del comprador a reclamar la escritura, determinándose a la vez su finalidad y la improcedencia de decretar la indisponibilidad de los fondos si no se reservan las sumas necesarias para el pago de los respectivos impuestos(8)(708) o cuando la parte vendedora del inmueble, esto es, la ejecutada, no se halla aún en condiciones de otorgar la escritura(9)(709). El argumento principal giró en torno a las exigencias de las leyes

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

impositivas y todo el sostén de la transmisión del inmueble(10)(710). Y, además, por necesidad del comercio inmobiliario(11)(711).

El antecedente inmediato lo constituye el artículo 40 de la ley notarial de Mendoza N° 3058 que dispone: "La protocolización de actuaciones judiciales relativas a títulos supletorios y a subasta pública, se efectuará por acta con las formalidades previstas en el artículo anterior, en las que se relacionará y transcribirá además las partes principales del juicio. El acta deberá contener también la individualización del inmueble y las especificaciones y certificaciones exigidas en los actos relativos a la transmisión de esta clase de bienes".

Con todo el material que servía de antecedente y la precisión conceptual de la ley notarial de Mendoza respecto de la finalidad de la escritura se redactó el artículo 585 del Código Procesal, en el que correctamente se habla de escritura y no de acta, ya que no está regulado por la ley de fondo este tipo de documento, pero no desarrolló el concepto de "escritura de protocolización", posiblemente dándolo por sobreentendido.

La escritura, entonces, como ya lo expresamos en el mismo texto del modelo antes recordado(12)(712), tiene por objeto reunir las actuaciones o las piezas judiciales respectivas, los elementos o datos que individualizan el inmueble adquirido y las constancias sobre su antecedente dominical y de cumplimiento de los recaudos fiscales y administrativos que conforman el texto documental del título del adquirente y faciliten la inscripción en el Registro de la Propiedad.

3. NATURALEZA JURÍDICA DE LA SUBASTA

Ateniéndonos a diversos pronunciamientos judiciales sobre la materia pueden sentarse las siguientes conclusiones:

a) La subasta judicial conforma una verdadera compraventa en la que el consentimiento se perfecciona en el momento en que el martillero adjudica la cosa al mejor postor(13)(713).

b) El martillero actúa como delegado del juez interviniente(14)(714).

c) La subasta judicial es uno de los medios para ejecutar la sentencia, constituye una etapa en la ejecución forzada(15)(715).

d) Importa una relación jurídico-procesal que se constituye con el auto mediante el cual el órgano jurisdiccional dispone la venta de los bienes implicados y se integra con quien aparece como comprador en el instante en que el rematador bajó el martillo, que es cuando se perfecciona el contrato de compraventa(16)(716).

Doctrinariamente, Colombo(17)(717) dice que hay varias teorías; a saber:

A) El juez vende en representación del acreedor que tiene el patrimonio

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

del deudor como garantía y un derecho de prenda.

B) El juez vende en representación del deudor.

C) El Estado, como en la expropiación, por causa de utilidad pública.

D) No vende ni el ejecutante ni el ejecutado representados. Vende el juez en ejercicio de su función jurisdiccional, como órgano del Estado a pedido del ejecutante.

4. CONCEPTO DE PROTOCOLIZACIÓN

También en nuestro trabajo antes recordado señalamos la confusión semántica de la palabra "protocolización", que viene de protocolizar, de acuerdo con la interpretación hecha en el sector notarial y comprende tanto la inserción o transcripción como la anexión o incorporación al protocolo.

Se ha dilatado el concepto erróneamente al hecho de extender una escritura en el protocolo. De ahí que la II Convención Notarial del Litoral(18)(718) declaró que es conveniente aclarar por vía legislativa el significado de la palabra protocolización (se refiere al uso que hace de ella la ley 15875). Pero en el ámbito notarial no hay dudas acerca de su significado y así lo especifica dicha declaración.

En dictamen producido por el escribano Horacio E. Fontenla y aprobado por el Consejo Directivo del Colegio de la Capital Federal(19)(719) se ha hecho un examen de las acepciones del vocablo protocolizar y de las clases, carácter y efectos de las protocolizaciones. Pueden sintetizarse sus conclusiones de la siguiente manera:

a) Protocolizar, en sentido lato, significa incorporar un documento, que generalmente es un instrumento privado, a un protocolo notarial.

b) Esa incorporación puede ser la consecuencia de una orden judicial o de la de un requerimiento formulado por personas directa o indirectamente interesadas en el negocio jurídico que el instrumento contiene.

En el primer caso, estaremos frente a una protocolización propiamente dicha, o protocolización stricto sensu que se caracteriza porque, conforme a lo establecido en el art. 984 del Código Civil, produce el efecto de convertir el instrumento privado protocolizado en un verdadero instrumento público. En el segundo caso, los efectos de la protocolización son muchos más restringidos, pues este acto sólo contribuye a darle fecha cierta al documento (Código Civil, art. 1035, inc. 2°).

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

c) La protocolización puede ser principal o accesoria. La principal, sin elevación a escritura pública, se hace por acta, de manera que el documento privado sigue siendo privado sin que se produzca conversión. En la protocolización accesoria, en cambio, el documento privado, por absorción, queda convertido en instrumento público; desaparece como documento privado en el mismo acto en que la escritura de reconocimiento queda concluida.

d) Pese a la amplitud que parece desprenderse del art. 984 del Código Civil, la facultad que tienen los jueces para ordenar la protocolización de instrumentos privados, está limitada por el art. 1003 del mismo Código (reformado por las leyes 11846 y 15875), que la circunscribe únicamente a los casos en que la protocolización de los documentos ha sido exigida por la ley. Por esto, no se podría, por ejemplo, protocolizar por mandato judicial un boleto de compraventa y suponer que de este modo se ha cumplido con la forma apta para transmitir el dominio.

Es oportuno, además, recordar las enseñanzas de Núñez-Lagos(20)(720).

a) En la mera protocolización de documentos privados, la función del notario frente a la contratación ha sufrido un cambio de naturaleza. En las escrituras públicas, redactando el contrato, el notario desempeña una función interna, endógena y coetánea al contrato, aun cuando este contrato como sucede en la "elevación a escritura pública" de documentos privados, tenga por objeto un consensus sobre una conversión documental.

b) En la protocolización el notario, respecto del contrato, tiene una postura externa, posterior y superpuesta. Su actividad y la fe pública se concretan en sus "declaraciones de verdad" en el texto del acta, que como tal acta, se circunscribe a la esfera de los "hechos".

c) La elevación a escritura pública lo primero que exige para ser tal, es que se haga en escritura pública y no por medio de acta. De aquí se deriva, entre otras cosas, la necesidad ineludible de que estén presentes o suficientemente representados todas y las mismas partes, o sus herederos, que suscribieron el documento privado. De otra suerte, sería la protocolización de documento privado, pero nunca elevación a escritura pública.

En otro trabajo manifiesta Núñez-Lagos(21)(721) que el documento privado para lograr eficacia de escritura pública no tiene otra solución que elevarse a escritura pública y deja de ser documento privado. En la protocolización de documentos privados el notario sólo asegura para el futuro la identidad del documento que le entregan e incorpora al protocolo, y el acta que levanta, haciendo constar ese hecho, como es documento público, le comunica ex nunc fecha fehaciente al documento privado.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

5. ACEPCIÓN TÉCNICA DE PROTOCOLIZACIÓN

La ley 11846 modificatoria del art. 1003 del Código Civil (hoy texto según la ley 15875) instituyó el procedimiento instrumental que debe seguirse en las protocolizaciones de documentos decretadas por los jueces y creó la única acta que puede considerarse tal desde el punto de vista formal, ya que aun antes de la sanción de la ley 15875 las protocolizaciones a que se refiere la ley 11846 no exigían comparecencia ni firma de partes o jueces, como tampoco la intervención de testigos.

Los demás documentos protocolares que son actas por su contenido o por rara designación de la ley (v. gr.: las actas de protesto) deben equipararse a las escrituras públicas, porque le son aplicables los mismos requisitos formales y nuestra legislación de fondo no distingue ni reglamenta ambos géneros instrumentales.

6. FINALIDAD DE LA NORMA

Lo que ha querido prescribir el artículo 585 del Código Procesal, acorde con el concepto y fines que cumplía la escritura en tal situación, es simplemente, la reunión de las actuaciones judiciales que perfeccionaron el contrato y demás elementos y datos a que nos hemos referido al final del punto 2.

Así lo ha entendido Fassi(22)(722)cuando al referirse al carácter del acto notarial expresa que ahora se reemplaza la escrituración por una reproducción en un registro notarial de las actuaciones del expediente relativas a la subasta, que las preserva del extravío del expediente y que se presenta a los registros inmobiliarios. En idéntico sentido se expiden Rocca y Griffi(23)(723).

7. ANÁLISIS NOTARIAL DEL PRECEPTO

El artículo habla de escritura y evidentemente lo es. Sólo le faltaría el aditamento de "pública" para utilizar una correcta designación.

No es admisible, a nuestro juicio, la denominación de "acta" porque ninguna ley local, ni siquiera notarial, como lo hemos dicho en repetidas ocasiones, puede crear un documento protocolar autónomo que no tiene reglamentación legislativa en el orden nacional.

Todos los documentos que en doctrina se consideran actas, en razón de su contenido, para nuestro derecho positivo notarial son escrituras públicas en tanto se extiendan en el protocolo. La única excepción reconocida es el acta de protocolización de la ley 11846.

Ahora bien. Por un lado se llega fácilmente a la conclusión que no se trata de extender el acta de protocolización disciplinada por dicha ley, porque entonces sería necesario que el actuario expidiera testimonio de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

las actuaciones del expediente para su agregación al protocolo y el acta se circunscribiría a precisar la identidad del documento protocolizado. En cambio, deben transcribirse dichas actuaciones en la escritura que nos ocupa. Aparte de que esa inserción debe ser completada con los elementos mencionados al final del punto 2(24)(724).

En última instancia nada obstaría a seguir ese procedimiento, pero no se percibe la necesidad de adoptarlo por su mayor complejidad y falta de utilidad.

Adviértase asimismo que el artículo autoriza a prescindir de la comparecencia del ejecutado, pero no de la parte compradora y todo ello unido al hecho de que no alude al acta sino a la escritura está indicando que el régimen instituido no se corresponde con el prevenido en la última parte del art. 1003 del Código Civil.

Por otro lado, también es necesario reconocer que en dicha escritura no se instrumenta ningún negocio o acto jurídico, que ya ha concluido con anterioridad. Aquí no se trata de ninguna renovatio contractus ni de negocio de fijación o figuras análogas ni de ninguna clase de escritura atendiendo a su contenido, sino simplemente de unificar en un solo texto documental las diferentes piezas que tienen por sí mismas la virtualidad de reflejar el contrato, como puede ocurrir, por ejemplo, con la sentencia mediante la cual se adquiere el dominio por prescripción (arts. 2524, inciso 7° y 4015 Código Civil).

La escritura, pues, no pone ni quita nada y funciona exclusivamente como credencial simplificada y cualificada de los antecedentes que hacen al título causa.

A tales efectos, el escribano interviniente maneja nada más que documentos que se relacionan, transcriben, citan, etc., y, en consecuencia desde el punto de vista de la autenticación, que es la única fase de la función a desempeñar en estos casos, estamos frente a un documento narrativo destinado a representar la existencia de otros documentos.

Por esta razón o por cualquiera de los criterios que sirven para caracterizar o definir las actas, podríamos sostener que nos hallamos frente a un documento notarial del tipo de las actas. Dado que el ordenamiento notarial no permite asignarle calidad de acta, nos valemos de una yuxtaposición de conceptos que armoniza con los principios y normas aplicables, y denominamos a esta clase de documentos "escrituras-actas".

En tanto escritura, deben observarse los requisitos formales que le conciernen y, por ende, debe extenderse a requerimiento de parte interesada, que comparecerá (en principio, la parte compradora). Pero no hay declaraciones de voluntad (negociales o no negociales) tendientes a una formalización o reproducción de la compraventa, que llega con todos sus elementos a través de los documentos que se relacionan y transcriben. Por otra parte, esos documentos no son privados que van a adquirir fecha cierta, que ya la tienen, ni se elevan a escritura pública.

En tanto acta, el notario, como en el supuesto de la protocolización y

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

conforme dice Núñez-Lagos, según se ha explicado, tiene respecto del contrato una postura externa y posterior y su actividad se concreta a las declaraciones de verdad circunscriptas a la esfera de los hechos. Sólo asegura la existencia de los documentos que relaciona y transcribe, así como la del título del cual extrae y traslada la descripción del inmueble y cómo le pertenece al ejecutado, completando estas aseveraciones con las relativas al cumplimiento de sus deberes funcionales de carácter fiscal y administrativo.

8. ERRORES DE REDACCIÓN

Expuesto lo que antecede se podrá comprender sin dificultades los errores de redacción a que nos hemos referido en el punto 1, y nos ocuparemos de alguno de ellos.

a) Comparecencia del comprador. Requerimiento

Con alguna frecuencia hemos visto escrituras redactadas en la siguiente forma:

En la ciudad... yo el escribano autorizante, en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 585 del Código...

VARIANTES: 1) En virtud de lo dispuesto por el artículo 585 del Código... procedo a protocolizar la venta efectuada a don... en el expediente caratulado... que tramita... del cual resulta...

2) Digo y otorgo: Que por ante el Juzgado... Secretaría... tramita el expediente caratulado... del cual resulta...

En estos dos ejemplos, el comprador comparece tímidamente al final para "manifestar conformidad con el contenido" o "declarar que se le ha hecho la tradición" o "aceptar la venta otorgada a su favor".

A nuestro juicio, éste es el primer error de redacción bien visible, que trasunta el equivocado enfoque o interpretación de la actitud del escribano con respecto a sus funciones en este tipo de escrituras que, lógicamente, lleva a otras falencias.

El comprador, obviamente, debe figurar en la parte inicial de la escritura que se llama precisamente comparecencia, y formular el requerimiento. Esto es así, tanto por la porción de acta que compone el documento y lo requiere como requisito propio de ella, cuanto porque, no tratándose del supuesto de la parte final del artículo 1003 del Cód. Civil, debe cumplirse con las disposiciones del art. 1001 (expresar los nombres y apellidos de las personas que otorgan la escritura, etc.) y no dejarnos con la duda, hasta llegar al final, de que el notario no actuó de oficio, por sí y ante sí, sin requerimiento reflejado documentalmente y comparecencia de parte interesada.

En el primer ejemplo, es objetable invocar las atribuciones conferidas por el art. 585, ya que este precepto legal está dirigido al comprador y no al escribano, ya que ni siquiera determina la forma en que éste debe

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

proceder a actuar para extender el acto.

La segunda fórmula es más aceptable a condición de que comparezca el interesado, formule las declaraciones relativas a su compra y al expediente y solicite luego "en virtud de lo dispuesto por el artículo 585 del Código Procesal" que a los efectos de reunir en este instrumento las actuaciones que perfeccionaron el contrato, los datos que individualizan el bien adquirido y las constancias sobre su antecedente dominical y de cumplimiento a los recaudos fiscales y administrativos que conformen el texto documental de su título y faciliten la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, solicita al autorizante proceda a relacionar y transcribir, en su caso, las piezas del expediente antes mencionado y a dejar constancia de los extremos indicados y expida copia para su inscripción en el antedicho organismo.

En lo que atañe al párrafo siguiente cabe señalar que no se protocolizan contratos sino documentos. Por tanto no es admisible la expresión "procedo a protocolizar la venta".

Más oposición concita la frase "Digo y otorgo". Por varios motivos.

Con las naturales reservas podemos aceptar que se hable de otorgamiento, ya que se trata de un documento ambivalente (escritura y acta) y el rigor del análisis nos ha impuesto la necesidad de remitirnos a la exigencia del artículo 1001 en cuanto a los otorgantes. Pero si podemos admitir la presencia de otorgantes como mera expresión de sujetos instrumentales, aunque no haya declaraciones de voluntad ni consentimientos sustantivos, el escribano jamás otorga ni aun en las escrituras más escrituras que se conocen, puesto que sólo otorgan las partes y el escribano extiende (o escribe por mano propia o ajena) el documento, es decir, lo crea materialmente, y lo autoriza, esto es, lo convierte en instrumento público y es su autor⁽²⁵⁾(725).

Nos parece entonces más indicado, en llegando a esta parte y siguiendo la formulación antes indicada que se continúe la redacción así: "Cumpliendo el requerimiento efectuado, yo el escribano autorizante, HAGO CONSTAR QUE: PRIMERO:

Tengo a la vista el expediente de referencia del cual resulta..."

b) La parte negocial

Después de la relación del expediente hemos visto consignar expresiones de esta especie:

Y en virtud de lo expuesto declaro vendido

VARIANTE:

Y en virtud de lo exigido por el art. 588 del Código Procesal declárase vendido

En estos pasajes se mezclan reminiscencias a la redacción que se empleaba cuando la escritura era firmada por el juez y falta de resolución para desempeñarse en relación con el nuevo procedimiento a seguirse. Revélase además que no se ha comprendido la función de la escritura y

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

cuándo se ha concluido el negocio.

Si el juez declaraba vendido el inmueble en virtud de los antecedentes que obraban en el proceso donde se había decretado la subasta, depositado el precio y entregado la posesión, ello obedecía a que, por su investidura y autoridad podía efectuar declaraciones de ese tipo, máxime conforme a la teoría según la cual el juez vendió en representación del deudor o en ejercicio de su función jurisdiccional, como órgano del Estado, a pedido del ejecutante (ver punto 3).

Pero no configura una declaración de voluntad que regule el contenido del acto o modifique el estado de derecho preexistente, porque el acto de disposición ya "ha sido".

Es una declaración de ciencia, pues se refiere a hechos acaecidos con anterioridad, sin que por esta declaración se realice un negocio ni se dé forma a uno preexistente.

No es misión del escribano declarar lo que se ha operado ni tiene autoridad para representar al deudor y formular implícitamente en su nombre que se han producido determinadas consecuencias jurídicas o suplir la voluntad del propietario. Su actividad se limita a reproducir las actuaciones y por imperio del efecto que el ordenamiento jurídico atribuye a los hechos producidos en el proceso, se ha cambiado la situación jurídica preexistente y se ha convertido en propietario el comprador, sin necesidad de que el escribano lo declare, ya que esta declaración del escribano es jurídicamente irrelevante.

c) Precio

En lo que a precio concierne hemos observado que se redacta la escritura de esta forma:

Bajo de tales conceptos queda realizada esta venta por el precio de...

VARIANTE:

Bajo de tales conceptos se realiza esta venta por el precio de... obitados en autos de la siguiente forma...

Pasamos por alto la urticante expresión "Bajo de tales conceptos" cuyo empleo denota, por lo menos, la falta de actualización en materia de redacción, al insertar esta arcaica fórmula.

Corresponde señalar, en primer término, que carece de objeto determinar de modo particular el precio de venta, pues ya ha quedado establecido con la relación de las actuaciones judiciales.

Si por razones de claridad o para facilitar la búsqueda de este elemento del contrato se estima, no obstante, que es conveniente hacerlo, debe utilizarse otra manera. A tal efecto basta con expresar:

"El precio de la venta es de... pesos abonado en la forma antes relacionada".

d) Trasmisión de derechos

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

En los modelos que estamos examinando continúan las escrituras así:
En consecuencia se trasmite al comprador los derechos de propiedad, posesión y dominio que el ejecutado tenía y le correspondía y lo obliga a responder por saneamiento en caso de evicción.

VARIANTE:

En consecuencia quedan transmitidos al comprador la propiedad, posesión y dominio que a lo vendido el ejecutado tenía, quien queda obligado por el saneamiento para el caso de evicción.
Desde el punto de vista gramatical es más correcta la segunda fórmula. Vistas ambas a través de un prisma jurídico son susceptibles, entre otros, de los siguientes reparos:

- 1) Propiedad y dominio son expresiones conceptualmente parificadas. En todo caso las divergencias doctrinarias han consistido en considerar más extensa una u otra palabra en relación de género a especie. Aun así no se justifica el empleo de las dos voces.
- 2) En las ventas forzadas hechas por la autoridad de la justicia, el vendedor no está obligado por la evicción, sino a restituir el precio que produjo la venta (art. 2122 Cód. Civil).
- 3) Los derechos a la posesión fueron transmitidos al serle entregada por intermedio del oficial de justicia, lo que constituye una de las piezas a relacionarse. Algunos escribanos con buen criterio transcriben el acta respectiva. El Consejo Directivo del Colegio de Escribanos de la Capital ha aprobado un dictamen según el cual es necesaria la constancia fehaciente en autos o en la escritura pública de haberse realizado la tradición del bien a favor del comprador. La falta de esa circunstancia haría observable el título. Lo que se observó en la especie era que faltaba la voluntad del deudor, expresada por sí, por su apoderado o eventualmente por el juez que supliría la voluntad del ejecutado, y no era suficiente la unilateral manifestación del comprador en el expediente de estar en posesión del bien adquirido que le fuera entregada por el ejecutado(26)(726).
- 4) Toda esta parte es superflua, porque se trata de declaraciones intrascendentes. Los efectos jurídicos que se enuncian ya se produjeron y son consecuencia lógica de la situación preexistente y del contrato perfeccionado.

e) Parte final

Como siempre es más fácil criticar que dar soluciones, para poner fin a estas notas, que aspiran a ser constructivas, vamos a ofrecer el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

esquema de la escritura a partir de la relación del proceso y transcripción de las actuaciones indispensables.

SEGUNDO: La descripción del inmueble enajenado es la siguiente... (incluido nomenclatura catastral. Se puede agregar partida, valuación fiscal, etc.).

TERCERO: El bien deslindado en el numeral anterior perteneció a... por compra... etc., etc.

CUARTO: Con el certificado despacho por el Registro de la Propiedad Inmueble el... con el N°... que incorporo, se acredita:... Y con los demás certificados que se anexarán quedará justificado...

QUINTO: Otras constancias o certificaciones que sean procedentes (v.gr.: art. 7° ley 17196. Caso de propiedad horizontal póliza de seguro, etcétera).

LEO esta escritura al compareciente quien manifiesta su conformidad y firma por ante mí, doy fe.

Dos últimas aclaraciones: a) En este caso no decimos que "el comprador presta su consentimiento" porque no hay contenido contractual sino mera conformidad con la narración, típico contenido del acta.

b) Antes del "Leo" el comprador puede efectuar alguna declaración, pero no a efectos de "aceptar la compra", puesto que ya manifestó su consentimiento durante el proceso de formación del contrato, sino cuando corresponde, para manifestar su aceptación con el reglamento de copropiedad y administración, o efectuar aquellas que sean oportunas y procedentes.