

Análisis completo de una escritura. Comparación con los instrumentos privados*

Natalio Pedro Etchegaray

SUMARIO: *CAPÍTULO I: Instrumentos públicos. I. Nociones generales: 1) Concepto; 2) Condiciones para su existencia; 3) Clasificación. II. El instrumento público notarial. 4) Actividad del escribano. 5) Fines del instrumento público notarial. 6) Remisión. - CAPÍTULO II: Análisis completo de una escritura pública de compraventa. I. Fuentes: 7) Fuentes. II. Etapa preescrituraria: 8) El escribano. 9) El protocolo. 10) El requerimiento. 11) El título de propiedad. 12) El boleto de compraventa. 13) Estudio de títulos. 14) Planos de mensura y subdivisión. 15) Certificado de dominio. 16) Certificado de catastro y de deudas provinciales. 17) Otros certificados. 18) Consulta oficina Transmisión Gratuita de Bienes. 19) Documentos habilitantes. III. La escritura: 20) Hecho material de la redacción. 21) Idioma. 22) Sordomudos o mudos que saben escribir. 23) Redacción: fórmulas y formularios. 24) Redacción de la escritura: Análisis completo. 25) Unidad de acto. 26) Notas en el Protocolo. IV. Etapa posescrituraria: 27) Expedición de copias y testimonios. 28) Cuenta de gastos y honorarios. 29) Pago de los gravámenes del contrato escriturado. 30) Liquidación de deudas y liberación de certificados. 31) Fichas de inscripción. 32) Pago del impuesto a la transmisión gratuita de bienes. 33) Visación. 34) Inscripción en el Registro de la Propiedad. 35) Notas marginales. 36) Impuesto a las ganancias eventuales. 37) Segundas o posteriores copias. 38) Índice. Encuadernación. Archivo. - CAPÍTULO III: Instrumentos privados. I. Principios generales: 39) Concepto. 40) Condiciones para su existencia. 41) Caracteres. CAPÍTULO IV: Instrumentos públicos y privados: Comparación. I. 42) Instrumento público. 43) Instrumento privado. CAPÍTULO V: Conclusiones: 44) Garantía práctica.*

* Monografía presentada al concurso de auxiliares docentes de práctica notarial, en la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad Nacional de La Plata.

Doctrina

ADVERTENCIA

El tema propuesto por este trabajo, amplísimo en su contenido doctrinario por incluir nada menos que los conceptos de instrumento público e instrumento privado, cuyo desarrollo sistemático ha generado verdaderos tratados de Derecho Notarial -sobre todo teorías de la instrumentación notarial, y en ellas el análisis completo de la escritura pública-, crea para su exposición desde el punto de vista de la Práctica Notarial, el problema de la facilidad con que se cae en la teorización notarial y más aún civilista.

Por ello hemos creído conveniente recargar la exposición del tema en la parte que se adecuaba para el enfoque práctico, o por lo menos para la teoría de las normas que rigen la práctica diaria del notario en uno de sus quehaceres fundamentales: la redacción de escrituras públicas.

Creemos que la Práctica Notarial debe tender a preparar profesionalmente al Notario, dándole la capacidad necesaria para aplicar con seguridad las normas y las costumbres notariales, en todo lo que se refiere a las enunciaciones que debe contener la escritura pública, y a la realización de los trámites pre y post escriturarios.

En la escritura que analizamos, hemos tratado de dar a cada cláusula un fundamento que obligue o autorice su inserción, ya se trate del instrumento en sí o del negocio jurídico que contiene.

CAPÍTULO I

Instrumentos públicos

I- Nociones generales

1. *Concepto* - Conocido es que nuestro Código Civil no define los instrumentos públicos, pero que de su articulado y notas la doctrina elaboró diversas definiciones, destacándose entre los civilistas por su dedicación al tema, el Dr. RAIMUNDO M. SALVAT, para quien el instrumento público es "el otorgado con las formalidades que la ley establece, en presencia de un oficial público a quien la ley confiere la facultad de autorizarlo¹. Para el Dr. GUILLERMO A. BORDA son instrumentos públicos aquellos a los cuales la ley les reconoce *autenticidad*, es decir a los que prueban *per se* la verdad de su contenido, sin necesidad de

¹ *Tratado de Derecho Civil*, Parte General, tomo II, pág. 188, 8ª edic., "La Ley", 1947.

reconocimiento de la firma como los privados²". La definición del DR. SALVAT es unánimemente aceptada por la doctrina civil³.

Ha correspondido a los notarialistas, en su incesante desarrollo doctrinario para estructurar científicamente el derecho Notarial, publicar los más profundos estudios sobre el Instrumento Público, cuyo desenvolvimiento teórico y el de la Institución Notarial, constituyen el objeto de aquél. Así en nuestro país, el DR. JOSÉ MARÍA MUSTÁPICH, en el tomo I de su *Tratado Teórico Practico de Derecho Notarial*⁴, el DR. CARLOS EMÉRITO GONZÁLEZ, en su *Teoría General del Instrumento Público*⁵, y muchos otros destacados estudiosos, que a través de las publicaciones especializadas están construyendo desde hace años el Derecho Notarial Argentino.

Para nuestra doctrina, el estudio del Instrumento Público está ligado a su clasificación, para determinar en ella al Instrumento Público Notarial, con sus fines, caracteres, las anormalidades que pueden afectarlo, etc., en un campo mucho más amplio que el que le reservaba la doctrina civil, limitada a la exégesis del articulado del Código, estudiando el documento como simple prueba pre constituida.

2. *Condiciones para su existencia.* El art. 979 del Código Civil enumera los distintos instrumentos públicos, es decir detalla los que de acuerdo a nuestro derecho deben considerarse como tales, y en base a los artículos que le preceden, desde el 973 en adelante, y hasta el 1011 inclusive, los autores han determinado los requisitos que deben concurrir para que llegue a existir un instrumento público, y si así no fuera, la posibilidad de valer como instrumento privado.

En especial, y en el tema que nos interesa, la doctrina notarial ha resumido las exigencias de validez del instrumento público primero y principal (la escritura pública) en lo que el DR. C. EMÉRITO GONZÁLEZ denomina "factores vitales"⁶: se prepara de acuerdo a las formalidades que la ley establece y debe ser autorizado por un Escribano Público. Las formalidades están condicionadas por el Código Civil, las leyes Orgánicas del Notariado, las de organización de los Registros Inmobiliarios, las catastrales, las impositivas, las orgánicas municipales, etc., y las costumbres notariales, que unidas a la presencia del Escribano Público, competente y capaz, otorgan los caracteres de instrumento público valedero que ya analizaremos, a la vez que su inobservancia conforma una es-

2 *Manual de Derecho Civil*, Parte General, pág. 399, Perrot, 1957.

3 *Derecho Civil*, Parte General, LLAMBÍAS y Arauz Castex, t. II, pág. 258, Perrot, 1955.

4 Cap. II, pág. 90 y sgts., Ediar, 1955.

5 Ediar, 1953.

6 Op. cit., pág. 61.

cala de situaciones que va desde la inexistencia del instrumento, hasta la simple observación disciplinaria al autor, pasando por la nulidad y la anulabilidad.

3. *Clasificación.* Siendo los instrumentos públicos los enumerados en el art. 979 del Código Civil, a los que se suman los protocolizados entre aquellos por orden de Juez competente (art. 984 C. Civ.) y los extranjeros legalizados que sean también protocolizados (art. 1211 C. Civ.), los distintos grupos que con ellos podemos integrar, *en función del agente autorizante*, constituyen la clasificación más generalizada, exactamente superpuesta a la de la Fe Pública que compete a éste⁷, y que en consecuencia los divide en Notariales, Judiciales y Administrativos, a saber: *Notariales*: aquellos que tienen como instrumentador exclusivo al Escribano, dedicado a su vez exclusivamente a esa tarea; *Judiciales*: los que autoriza el actuario o secretario de Juzgado y *Administrativos*: los autorizados por funcionarios a los que la Administración Pública ha designado para autenticar determinados actos propios de su esfera y que no debe confundirse con la delegación hecha a los Escribanos como “depositarios de la fe pública notarial⁸” para autenticar los actos del derecho privado.

II- El instrumento público notarial

4. *Actividad del Escribano.* Las distintas clasificaciones del instrumento público notarial corresponden a la formulación teórica del derecho notarial y ha sido muy pocas veces intentada en su conjunto, como lo expresa el Dr. CARLOS A. PELOSI⁹, reproduciendo el único esquema argentino que toma de la obra citada del Dr. CARLOS EMÉRITO GONZÁLEZ. En la vida práctica, el instrumento público notarial, siguiendo aquella clasificación, y de acuerdo a la ley provincial 6191 Orgánica del Notariado, puede surgir de la actividad del escribano en el protocolo, o de la actividad extra protocolo.

De la primera actividad, reglada en los artículos 25 a 42 inclusive de la ley 6191, nos ocuparemos al tratar detenidamente la escritura pública.

La otra actividad, la extra protocolo, la que según aquella clasificación comprende a los instrumentos públicos notariales secundarios, está determinada en el Capítulo VIII de la ley, que se refiere a Atribuciones del Escribano, y en un extenso artículo, el 46, en 17 incisos enumera los actos en que el Escribano puede intervenir fuera de su protocolo¹⁰. Este artículo, es suficientemente cla-

7 GONZÁLEZ, Carlos Emérito, Op. cit., pág. 80.

8 Ley 6191, Título Preliminar, REVISTA NOTARIAL 728, pág. 113, enero-febrero 1960.

9 Adiciones al tema *Las notas en el Protocolo*, pág. 35, separata Revista del Notariado 644, 1959.

10 El inc. o) es una atribución común (e imprescindible) a toda la actividad notarial.

ro y ejemplificativo de los actos en que tiene lugar la intervención notarial extra protocolo, y a él nos remitimos.

La Ley 6191 determina exactamente los requisitos que deben observar los Escribanos en la redacción de los instrumentos producidos en su actuación extra protocolo, disponiendo que deberán redactarse en idioma castellano, sin abreviaturas ni espacios en blanco, deben expresar el lugar y fecha de otorgamiento, el Escribano interviniente y en qué carácter lo hizo, así como el nombre y apellido y domicilio del requirente. Acepta los procedimientos gráficos comunes a las escrituras públicas, con las mismas exigencias del art. 40 de la ley. Exige salvar enmiendas, raspaduras, etc., y la firma y sello final del Escribano y el cumplimiento de las otras formalidades que las leyes especiales exigieran a determinados actos. Para ejercer esta actividad no es imprescindible, en determinados actos, ser titular de Registro de Escrituras Públicas, basta con ser titular de Registro Especial (supervivencia de la anterior ley orgánica 5015) y para otros es necesario ser solamente matriculado. Por último este artículo difiere al Reglamento Notarial la determinación de la forma de la actuación extra protocolar, aunque las disposiciones del mismo son lo suficientemente claras como para realizarla adecuadamente sin otra reglamentación.

5. Fines del Instrumento Público Notarial. Hablar de fines del instrumento público notarial es exponer su razón de ser, la necesidad de su existencia, es efectuar su valoración en función de la trascendencia en la seguridad del negocio que contiene. Antes de las modernas teorías que están estructurando el Derecho Notarial, no se asignaba más fin al instrumento público notarial que el de servir de *prueba pre-constituida*, estudiándola en tal sentido en el Derecho Procesal, para utilizarla en la instancia que la litis lo requiera.

Posteriormente el concepto ha ido evolucionando y surge como fin primordial el de dar forma al acto jurídico, *forma constitutiva* al negocio pactado, dándole, según el Dr. CARLOS EMÉRITO GONZÁLEZ¹¹: realidad, exteriorización y validez.

JOSÉ GONZÁLEZ PALOMINO, en sus "Instituciones de Derecho Notarial"¹² analiza adecuadamente los tipos de forma en razón de sus fines, sugiriendo cambiar los antiguos conceptos de formas de solemnidad y formas de prueba, por los más modernos de formas *de ser* y formas *de valer* siendo las primeras aquéllas en las que la forma es constitutiva: "en tales casos además de constitutiva de la estructura del negocio, es constitutiva de la declaración de la voluntad negocial". Las segundas, son: "formas añadidas, son formas *de eficacia* del negocio (o del documento), pero no de su constitución".

11 Op. cit., pág. 65.

12 Tomo I, pág. 105, Madrid, Edit. Reus, 1948.

Doctrina

Los fines constitutivos, de prueba y de eficacia son los fundamentales del Instrumento Público Notarial.

6. Remisión. Los caracteres del Instrumento Público Notarial serán analizados al efectuar su comparación con el Instrumento Privado, y la Teoría de las Anormalidades instrumentales al analizar la escritura pública de compraventa.

CAPÍTULO II

Análisis completo de una escritura pública de compraventa

I- Fuentes

7. Fuentes. - Enfrentados al acto de redactar una escritura pública, es decir dar forma legal al contrato que los comparecientes desean otorgar, es necesario saber dónde se encuentran contenidas las normas que debemos observar para que el instrumento resultante exista como tal, sea válido e inobjetable.

En toda escritura se debe aplicar el derecho de la forma, contenido en la legislación de fondo y en las leyes locales, y las normas codificadas o leyes complementarias y decretos reglamentarios, que tipifican el contrato contenido en aquélla.

La forma notarial está regida por el Código Civil, artículos 973 a 978, del Capítulo III del Título II, y por los artículos 979 a 996 del Título III y artículos 997 a 1011 del Título IV. En nuestra Provincia reglan la acción notarial, las disposiciones de la Ley Orgánica del Notariado Nº 6191 promulgada el 26 de noviembre de 1959. El antiguo Reglamento Notarial deberá ser reemplazado por el que ordena el art. 107 de la ley 6191, y que deberá aprobar la asamblea del Colegio de Escribanos antes del 1º de julio de 1960.

Asimismo es importante, en algo tan antiguo como el Notariado, la costumbre, aunque ella deberá ser bien diferenciada del rutinarismo formulista, que tanto opaca la labor notarial.

La incesante labor doctrinaria argentina y extranjera, reflejada en las publicaciones especializadas, las consultas evacuadas por los Colegios, la Jurisprudencia del Juzgado Notarial de nuestra Provincia, que con sus Resoluciones ha llenado muchos claros de la legislación Notarial, y las decisiones de los Tribunales Civiles y Comerciales que versen sobre forma de los Instrumentos Públicos, completan las fuentes en las que debemos abreviar.

II- Etapa preescrituraria

8. *El Escribano.* Son necesarias ciertas condiciones en el Escribano Público para que adquiera el carácter de tal. Para ser titular, adscripto o suplente de un Registro de Escrituras Públicas, calidades necesarias para ostentar y ejercer la fe pública notarial, debe haber sido designado por el Poder Ejecutivo Provincial, conforme a las disposiciones de la ley 6191 (art. 5º, inc. d) y art. 11). La implantación del sistema de concurso (capítulo IV de la ley) aseguró que el discernimiento de la titularidad del Registro sea un acto propio de la Corporación Notarial, aunque se haya mantenido que el Poder Ejecutivo lo confiera, pues no puede conferirlo a otro que al propuesto por el Tribunal Calificador. Previamente a su designación el *Escribano* debe estar matriculado en el Colegio de Escribanos, y llenar los requisitos que constituyen la *Colegiación*, prestar juramento ante el Presidente del Colegio, ofrecer la garantía necesaria, acreditar buena conducta y registrar firma y sello, siempre lógicamente que sea mayor de edad.

El Código Civil, en su artículo 980, exige que el oficial público obre en los límites de sus atribuciones, respecto de la naturaleza del acto (*ratione materiales*) y que éste se extienda dentro del territorio que se le ha asignado para el ejercicio de sus funciones (*ratione loci*). En el Escribano la primera no tiene más importancia que la división que representan los escasos Registros de Marina que existen en el país. En lo que se refiere al ámbito territorial donde ejercerá sus funciones, donde redactará y autorizará el instrumento público, que puede ubicarse en cualquier lugar del territorio, por ser *una* la ley de fondo que norma el contrato.

9. *El Protocolo.* El art. 998 del Código Civil obliga al Escribano Público a redactar sus escrituras en el libro de Registros (Protocolo), el que se confeccionará en la forma que establezcan las leyes locales.

Así nuestra ley 6191 nos dice: "... el protocolo se formará con la colección ordenada cronológicamente de las escrituras matrices *extendidas* durante un año calendario..." y ello ha sido valorado por el DR. CARLOS A. PELOSI¹³ como un acierto, pues dice que da el verdadero concepto de protocolo, superando las definiciones legales que hablaban de escrituras "autorizadas u otorgadas", al reconocer que el mero hecho de su existencia material, está produciendo

13 "La Nueva Ley Notarial. Fundamento de algunas reformas", REVISTA NOTARIAL 728, pág. 39, enero-febrero 1960.

“efectos o consecuencias jurídicas con relevancia normativa¹⁴”, principio que se concreta en el art. 37 de la ley, referido a la validez de transcripciones existentes en escrituras no otorgadas. El concepto de protocolo se completa “... con los documentos que deban incorporarse por imperio de las leyes o requerimiento expreso o implícito de los otorgantes”, ponderado también por el Dr. PELOSI, en su trabajo citado.

El Protocolo se forma con cuadernos de 10 sellos notariales, numerados y foliados correlativamente en el margen superior. Estos cuadernos requieren para ser protocolo su individualización, y ello se consigue con la operación llamada “rúbrica” que consiste en estampar en los sellos la firma, o su sello facsímil, del Señor Juez de Paz del Partido asiento del Registro, o del Señor Juez Notarial en el Partido de La Plata, y el Registro en el Juzgado de los números de cuadernos y de los sellos que los integran. La ley asimismo prevé la posibilidad de otorgar escrituras en cuadernos no rubricados, cuando razones de urgencia así lo impongan.

El escribano debe abrir su protocolo anual con una constancia que indique el año, el número de Registro y el Partido al que corresponda (art. 28, Ley 6191), extendiéndose inmediatamente de dicha constancia la primera escritura del año, las siguientes comenzarán en cabeza de sello (art. 40).

Tenemos así al Escribano en condiciones de comenzar su principal tarea, la instrumentación del contrato que las partes desean formalizar; antes de llegar a ella, el Escribano debe superar la etapa preescrituraria, que explicaremos sumariamente a continuación, tomando como base una operación de compra-venta.

10. El requerimiento. La función notarial se ejerce a requerimiento de los interesados, así lo expone el Dr. PELOSI, en su trabajo: “Adiciones...”¹⁵ ya citado: “Entre las condiciones a las cuales se halla subordinada la prestación de las funciones notariales se encuentra la de que el notario *actúa siempre por rogación o instancia*”. La ley 6191, en su artículo 43, inc. c) al determinar los deberes esenciales del Escribano le ordena: “Extender, de conformidad a las leyes, los instrumentos públicos y actos propios de su función que le fueran *requeridos*, siendo responsable por los daños y perjuicios que su negativa ocasionare”.

Los interesados en el contrato o acto instrumentado no deben ser parientes del Escribano dentro del cuarto grado (art. 985 Cód. Civil), excepto el

14 FALBO, Miguel N., *Documento Habilitante. Valor de la transcripción en escrituras que no llegan a ser otorgadas*. Primera Jornada Notarial Rioplatense, 1957, pág. 11.

15 Separata de Revista del Notariado 644, pág. 42.

caso de serlo por tener parte en sociedades anónimas o por ser gerentes o directores de ellas, extendiéndose asimismo que tampoco podrá el Escribano instrumentar aquellos en que él esté personalmente interesado.

11. *El título de propiedad.* El título, en su significado de documento auténtico que acredite la propiedad del bien que será objeto del contrato de compraventa, deberá ser presentado inexcusablemente al Escribano para que pueda iniciar los trámites que desembocarán en la Escritura Pública. Así lo exige el art. 6° de la ley del Registro de la Propiedad N° 2378¹⁶ y se hace necesario por la descripción del inmueble, la nota de su inscripción en el Registro, la de los gravámenes que puedan afectarlo, y por el encadenamiento de las transferencias anteriores que surgen de ese título, que como testimonio notarial o judicial, en el caso de declaratorias de herederos o hijuelas, son instrumentos públicos, que permiten al Escribano iniciar su gestión sobre su instrumento auténtico.

12. *El boleto de compraventa.* El boleto de compraventa (instrumento privado o público) es promesa de venta, o acuerdo previo, que firman las partes, con intervención del Escribano que autorizará la escritura de compraventa, o con la del martillero o comisionista que los puso en contacto.

En este boleto se determinará la cosa vendida, o las posibilidades de determinarla, el precio y su forma de pago, la fecha de posesión, la incidencia de los gastos de escrituración, el destino de las sumas entregadas como seña, o a cuenta de precio en su caso, etc., debiendo el Escribano extremar su celo para captar la intención de las partes y reflejarla en el boleto de compraventa, que, si todo marcha bien no tendrá más destino que incorporarse al protocolo como antecedente de la escritura, pero si desavenencias posteriores dilatan la escrituración, adquirirá gran importancia para la dilucidación judicial, en caso de demanda por escrituración o por rescisión de contrato.

En diversas circunstancias es aconsejable su redacción por escritura pública, derivada de la poca seguridad que ofrecen los instrumentos privados, como ya veremos más adelante.

13. *Estudio de títulos.* Ya tomada la intención de las partes contratantes, el Escribano debe encarar una de las tareas típicamente notariales, que le corresponde como profesional de derecho especializado, y como depositario de la fe

16 *Leyes, Decretos y Resoluciones*, Dirección General del Registro de la Propiedad, publicación oficial, La Plata, 1949 (ver págs. 37 y sgts.).

pública: el Estudio del Título que presenta la parte vendedora. Lo autoriza el art. 46, inc. ñ) de la ley 6191 y lo obliga la seguridad que con ello dará al título de propiedad que expedirá al comprador.

El estudio tiene su necesidad para demostrar la inexistencia, dentro de los plazos de prescripción que fija nuestro derecho, de nulidades que invalidarían transferencias anteriores. La práctica del estudio de antecedentes impuesta sobre todo por las Instituciones oficiales de crédito real, ha contribuido a sanear los títulos, dándole caracteres de relativa perfección, que en igual medida se trasladan a los derechos que tutelan. El Escribano debe valorar, para dar su opinión, perfectamente el origen de cada título, sobre todo cuando aquél es una posesión treintañal, una dación en pago, una donación, y demás orígenes comúnmente denominados observables, sin que sea así en todos los casos¹⁷.

14. Plano de mensura y subdivisión. La obligatoriedad de protocolizar en la inscripción respectiva del bien a que se refieren, los planos de mensura y subdivisión, terminó con los dudosos despachos del Registro de la Propiedad en los que se informaba que el dominio constaba con “deducción de varias fracciones enajenadas”. Luego, los adelantos en materia catastral, el control de la Dirección de Geodesia, y la capacidad y los requisitos que deben tener y cumplir los profesionales encargados de las mensuras y subdivisiones, y la copia del plano que se agrega a la inscripción a que se refiere, dan las máximas seguridades sobre los fraccionamientos que se efectúan.

Como los planos modifican la descripción del inmueble total, los pedidos de certificados y las escrituras posteriores a los mismos deben adecuarse a dichos planos, de allí que el Escribano deba tener a la vista copia aprobada del mismo, e interpretando sus constancias referirse a la denominación que da al inmueble, y señalar sus medidas, linderos, y demás características en la forma técnica que corresponda, e incorporado al protocolo la primera vez que se use (art. 25, ley 6191).

15. Certificado de dominios. El art. 6° de la ley de Registro de la Propiedad obliga a tener a la vista para autorizar escrituras de transmisión o afectación del dominio de inmuebles, certificado expedido por el mismo sobre el dominio o sus condiciones. La forma de solicitarlo está contenida en el art. 16 de la Reglamentación y en el Decreto 591 de 1915¹⁸: debe consignarse qué contrato va a otorgarse, nombre completo del titular del dominio, descripción del inmueble y N° de orden de inscripción del título de propiedad y el período a que deberá contraerse la búsqueda.

¹⁷ Ver CÁNEPA, Luis María, “Del título de propiedad. Estudio de sus antecedentes”, REVISTA NOTARIAL 718, pág. 769.

¹⁸ Leyes, Decretos, etc., cit., págs. 41 y 80.

En dicho certificado se solicitan también las constancias de inhibiciones anotadas sobre la persona del titular, en base a sus datos personales, y por el término de diez años, de acuerdo a lo determinado por la ley 3734¹⁹, modificatoria del Código de Procedimientos Civil.

El 31 de diciembre de 1912, se resolvió judicialmente que cuando se enajenaran bienes gananciales a nombre de la esposa, debe solicitarse el certificado de inhibición del esposo²⁰.

El art. 16 de la Reglamentación establece que el certificado debe ser utilizado por quien lo solicita (... para los contratos que ante él se otorguen...) no distinguiéndose a tal efecto entre titulares y adscriptos, aunque entendemos que un certificado pedido por un Escribano, puede ser utilizado en otro Registro con la simple mención de dicha circunstancia en la nota ampliatoria, pues la ampliación de despacho equivale a un nuevo certificado, autónomo, acompañándose el anterior para evitar repeticiones inútiles del solicitante y del informe del Registro.

Tiene este certificado una validez de 15 a 30 días corridos, según la distancia, vencidos los cuales debe solicitarse renovación del despacho. Las segundas o posteriores ampliaciones deben referirse siempre al despacho original, desechándose las intermedias.

Este certificado abona las tasas Retributivas de Servicios, por su diligenciamiento, que anualmente fije la Ley Impositiva, que actualmente es del 1% del monto del acto o de la valuación fiscal, y de \$ 10.- m/n por cada persona sobre la que solicita inhibición. El máximo de la tasa proporcional es de \$ 500.- m/n.

16. Certificados de catastro y de deudas provinciales. La ley de Catastro N° 5738 (t. o. 1957)²¹, en su artículo 39 declara obligatorio para los Escribanos, en los mismos casos del certificado anterior: “requerir de la Dirección Inmobiliaria, *antes del otorgamiento del acto*, el certificado catastral correspondiente al inmueble, especificando todos los datos de su dominio vigente y de la denominación, medidas lineales, superficies y linderos extraídos del documento (título o plano) en base al cual se otorgará el acto, así como los números de las partidas que les correspondan en los padrones del Impuesto Inmobiliario en los establecimientos por leyes especiales”. Esta exigencia se aprovecha para solicitar por un certificado único, en tres ejemplares, la inexistencia de deudas fiscales que exigen el artículo 24 del Código Fiscal y el art. 5° de su Reglamentación, y que corresponden en este caso al Impuesto Inmobiliario, básico y Adicional, Contribución de Mejoras y de Afirmados,

19 Ídem, pág. 97.

20 *Leyes, Decretos, etc., cit.*, pág. 65.

21 Puede verse en Boletín del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, N° 303, pág. 431, del 27 de abril de 1959.

Doctrina

hasta el año de la transmisión inclusive, excepto el Inmobiliario Adicional que lo será hasta el año anterior.

17. Otros certificados. Debe el Escribano solicitar asimismo certificaciones a la Municipalidad donde se encuentra ubicado el inmueble; sobre la existencia de deudas por tasas municipales, ya fuera por barrido, limpieza, alumbrado, etc., o por pavimentos construidos por la misma o por empresas contratistas de ese servicio. Las antiguas leyes provinciales de Impuesto Inmobiliario obligaban la presentación del certificado municipal liberado de toda deuda, para la visación correspondiente por la Dirección de Rentas, pero el Código Fiscal no ha mantenido esta obligación limitándola a los establecidos en el punto anterior. La anterior Ley Orgánica de las Municipalidad también lo obligaba, pero no se ha mantenido en sus modificaciones.

Ordenanzas impositivas municipales y de pavimentación establecen su pedido y liberación de toda deuda informada, haciendo al Escribano responsable de los impuestos impagos.

Obras Sanitarias de la Nación, en sus disposiciones generales, de diciembre de 1915, en su art. 38²², obliga a los Escribanos a solicitar la constancia de no existir deudas o su liberación para otorgar actos traslativos o afectatorios de dominio de inmuebles.

Estos certificados tienen el valor de que basado en ellos, el Escribano interviniente da a los adquirentes de inmuebles, la seguridad de la inexistencia de deudas municipales o de Obras Sanitarias de la Nación, lo que hace aconsejable su solicitud aunque no lo obligue disposición alguna, para seguridad del nuevo propietario.

18. Consulta oficina transmisión gratuita de bienes. En los casos de que el acto que se instrumentará cayere dentro de lo tipificado por el Código Fiscal, en su Título de Impuesto a la Transmisión Gratuita de Bienes, art. 102, especialmente incs. d) y e), el Escribano debe formular una consulta con respecto al impuesto a liquidar en los modos y forma que la Dirección disponga (art. 79, Reglamentación Código Fiscal). A tal efecto el Escribano deberá acompañar todos los antecedentes del acto, y en el caso de la compraventa, es muy importante el carácter del bien, propio o ganancial (art. 81, Reglamentación Cód. Fisc.) e imprescindible la confección de la valuación especial, en base el valor de la Declaración Jurada de Revalúo Inmobiliario, actualizada con el coeficiente anual que fije el Poder Ejecutivo (art. 13, Cód. Fiscal).

22 Citado por PAZ, José M., *Repertorio Derecho Notarial*, tomo II, Ediar.

19. *Documentación habilitante.* Preocupación importante del Escribano será el carácter invocado por los comparecientes, es decir si concurren por su propio derecho, o en nombre o representación voluntaria de otras personas o sociedades comerciales, o entidades civiles; o como representantes necesarios de incapaces.

En todos los casos debe exigirse la documentación que los habilite, y en nuestra Provincia, que se hallen inscriptos en el Registro respectivo creado por la Ley 4512, solicitando el certificado de vigencia de dicha inscripción.

Cuando razones de urgencia, a juicio del Escribano, hicieran necesario otorgar el acto sin que se hubieran cumplido las formalidades que establece la ley 4512²³, puede autorizarse la escritura, siempre que la omisión se subsane en el plazo de diez días de la fecha del acto.

III- La escritura

20. *Hecho material de la redacción.* El Escribano no está obligado a redactar de su puño y letra la escritura (art. 998, Cód. Civil) y la misma puede ser manuscrita o mecanografiada, o por otros medios gráficos que apruebe el Colegio de Escribanos, cuidando la garantía de su conservación y la indelebilidad de dichos documentos, y de aplicar el mismo procedimiento para continuarla una vez comenzada, excepto lo que de su puño y letra complete y/o corrija el Escribano (art. 40, Ley 6191).

21. *Idioma.* De acuerdo al art. 999 del Cód. Civil, deberá emplearse el idioma nacional, o sea el castellano. Si las partes no lo hablaran, debe procederse como lo indica el mismo artículo, es decir que las partes deben firmar ante el Escribano (o reconocer la firmada anteriormente) una minuta en su idioma con las especificaciones del contrato de compraventa que se instrumentará, de lo que dará fe el Escribano y que con su traducción se incorporará al Protocolo.

22. *Sordomudos o mudos que saben escribir.* Se procede en la misma forma, es decir incorporando al protocolo la minuta firmada por las partes. Art. 1000, C. Civ.

23. *Redacción: fórmulas y formularios.* Al redactar la escritura que analizaremos a continuación, debimos pesar debidamente cada una de sus enunciaciones, para no dejarnos llevar por el enorme peso de la rutina formularia, y a la vez aprovechar de ella lo que tiene de elaborado y aceptado por el uso y que es innecesario modificar o innovar por su valor instrumental.

Consultamos la obra de FÉLIX MARÍA FALGUERA²⁴ y vemos que en sus formularios “no se encontrarán otras cláusulas que las más precisas y esenciales y

23 *Leyes y Decretos*, Ley 4512, pág. 107.

24 *Formulario completo de Notaría*, 3ª edición, págs. 14 y 15, Barcelona, 1888.

que el Escribano no debe ceñirse a lo literal del formulario, antes bien, puede omitir o variar cuando crea oportuno todo lo que no sea puramente sustancial”.

Leímos a D. JOSÉ MARÍA FARRÉ Y MAREGÓ²⁵; y nos encontramos con una “... curva de simplificación alcanzada. Del estilo pesado, confuso y reglamentario y redundante a que había llegado la documentación histórica, se ha pasado a la precisión y brevedad actuales...”. Vemos que justifica “... la existencia de fórmulas o cláusulas de estilo como de imperativo biológico en nuestra actuación. Pero no deseamos el excesivo desarrollo de la uniformidad, que su exageración conduce a anular la labor individual, a matar la iniciativa y a resolver mal los casos concretos -que, no lo olvidemos- no son casi nunca absolutamente iguales y requieren tratamientos individualizados. Receta y no específico”.

VICENTE SANCHO-TELLO Y BURGUETE²⁶ nos dice: “... cuando una persona escoge una palabra, una locución que tiene un sentido fijo e indiscutible por derivarse de la ley, se entiende que la ha empleado con completa conciencia de su significación y de su alcance. Desterrado el sistema formulario como norma obligatoria, queda como regla práctica la conveniencia de dar a las ideas la expresión adoptada por la ley o por el uso corriente; y no por ceder a la vanagloria de la originalidad o de la elegancia en el decir se ha de exponer el documento público a los riesgos de una interpretación”.

JOSÉ GONZÁLEZ PALOMINO²⁷ en un maravilloso trabajo, desde el punto de vista jurídico y literario se ocupa extensamente de la redacción del Instrumento Público, pide “para cada notario un estilo propio y una expresión tal como la expresión habitual en el diálogo con el cliente”. Prácticamente deshace los formularios corrientes al referirse a las rutinarias *cláusulas formularias* “que no son más que la *enumeración de las consecuencias naturales* de los negocios”. Con amenas observaciones detalla el *barroquismo notarial* de las inútiles repeticiones; el *romanticismo sentimental* de las explicaciones superabundantes, y el *neoclasicismo* de las falsas ilaciones: ... en tal virtud... para que conste, etc. Previene contra la originalidad vanidosa y aconseja a cada notario ir formando su formulario. “No hay fórmulas imperativas, de acatamiento servil”.

24. *Redacción de la escritura: análisis completo.* De acuerdo a lo transcripto y a la división de las partes de la escritura que postula el Dr. CARLOS EMÉRITO GONZÁLEZ en su obra citada, analizaremos la redacción propuesta, la razón de presencia en el texto de la escritura de cada una de las cláusulas, así como la sanción que acarrea su omisión en el texto.

25 *Función de las cláusulas de estilo en las escrituras*, “Anales de la Academia Matritense del Notariado”, tomo III, 1945, Roma-Madrid, 1946, pág. 113 y sgts.

26 *Redacción de instrumentos públicos*, 2ª edición, pág. 3, dit. D. de Valencia. 1926.

27 *Instituciones de Derecho Notarial*, tomo I, págs. 463-466-470-471-484, Ed. Reus, Madrid, 1948.

REDACCIÓN	FUENTE
PÉREZ, JUAN a LÓPEZ JOSÉ - COMPRA-VENTA	MEMBRETE: Exigencia Ley Orgánica, artículo 35.
ESCRITURA NÚMERO UNO	NÚMERO: ídem, art. 25.
EN LA CIUDAD DE LANÚS, PROVINCIA DE BUENOS AIRES, REPÚBLICA ARGENTINA,	LUGAR: Exigencia art. 1001, C. Civ. Sancionada con la nulidad de la escritura su omisión, art. 1004, C. Civ. La exigencia general del art. 980 así lo impone para determinar la competencia territorial. Es excusable el error común, art. 981, C. Civ.
A LOS VEINTE DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO MIL NOVECIENTOS SESENTA.	FECHA: Exigencia art. 1001, C. Civ. Su omisión se sanciona con la nulidad, art. 1004, C. Civ. Es imprescindible para determinar el orden cronológico que exige el art. 1005, C. Civ., para la validez de la escritura.
ANTE MI, ESCRIBANO AUTORIZANTE,	PRESENCIA DEL ESCRIBANO: Su carácter de instrumento público así lo exige, y la plena fe que merecen los actos que pasaren ante el escribano, art. 993, C. Civ.
COMPARECEN, POR UNA PARTE DON JUAN PÉREZ, CASADO EN PRIMERAS NUPCIAS CON DOÑA CARMEN AGUIRRE, ARGENTINO, EMPLEADO, DOMICILIADO EN ONCATIVO MIL QUINIEN- TOS UNO DE ESTA CIUDAD, Y POR LA OTRA, DON JOSÉ LÓPEZ, VIUDO DE SUS PRIMERAS NUPCIAS CON DOÑA MATILDE SUAREZ, ESPAÑOL, JUBI- LADO, DOMICILIADO EN GUIDO CIN- CUENTA DE ESTA CIUDAD, AMBOS MAYORES DE EDAD,	NOMBRE y APELLIDO DE LOS OTORGANTES: Art. 1001, C. Civ.; ESTADO DE FAMILIA; Art. 1001, C. Civ.; NUPCIAS y NOMBRE DEL CÓNYUGE; Art. 38, ley 6191; NACIONALIDAD: PROFESIÓN: Da- tos optativos, art. 38, ley 6191; DOMICILIO: Vecin- dad, art. 1001, C. Civ.; MAYORÍA DE EDAD: Art. 1001, C. Civ., determina la capacidad.
PERSONAS HABLES	La falta de nombre de las partes anula la escritura (art. 1004, C. Civ.). La falta de las otras especifica- ciones les hacen observables, y subsanables por aclaratoria o nota en el protocolo.
DE MI CONOCIMIENTO, DOY FE.	HABILIDAD PARA EL OTORGAMIENTO: Juicio del escribano. "Es al escribano a quien co- rresponde la calificación de la capacidad legal como atributo principal de su función fedataria" (GONZÁ- LEZ, C. Emérito, Op. cit., pág. 227). Las partes deben ser capaces, exigencia de los contratos en general, art. 1160, Código Civil. FE DE CONOCIMIENTO: Exigencia del art. 1001, C. Civ. El escribano puede valerse de todos los <i>medios de conocer</i> para asegurar la verdad de su atestación, entre ellos los testigos de conocimien- to que autoriza el art. 1002, C. Civ. La falta de esta enunciación hace anulable la escritura, siendo posi- ble su confirmación.

Y EL SEÑOR JUAN PÉREZ VENDE AL OTRO COMPARECIENTE DON JOSÉ LÓPEZ, UN INMUEBLE DE SU PROPIEDAD UBICADO EN ESTA CIUDAD DE LANÚS, PARTIDO DEL MISMO NOMBRE, CON FRENTE A LA CALLE SAN JUAN, ENTRE LAS DE JOSÉ PAZ e ITUZAINGÓ, DESIGNADA CON EL NÚMERO MIL SEISCIENTOS NOVENTA DE DICHA CALLE, QUE SE DESIGNA COMO LOTE DIECISÉIS DE LA MANZANA A, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS: DIEZ METROS DE FRENTE AL NORD OESTE POR TREINTA METROS DE FONDO, O SEAN TRESCIENTOS METROS CUADRADOS DE SUPERFICIE, LINDANDO, POR SU FRENTE AL NORD OESTE CON LA CALLE SAN JUAN; POR EL NORD ESTE CON EL LOTE QUINCE; POR EL SUD ESTE CON EL LOTE TREINTA Y CINCO Y POR EL SUD OESTE CON EL LOTE DIECISIETE, TODOS DE SU MANZANA, DISTANDO TREINTA METROS DEL ANGULO NORTE DE SU MANZANA.

NOMENCLATURA CATASTRAL: CIRCUNSCRIPCIÓN: I, SECCIÓN B, MANZANA UNO, PARCELA DIECISÉIS. PARTIDA: NÚMERO NUEVE MIL CIEN. VALUACIÓN FISCAL: CUATROCIENTOS MIL PESOS MONEDA NACIONAL.

LE CORRESPONDE A DON JUAN PÉREZ POR COMPRA QUE DEL MISMO HIZO, SIENDO DEL MISMO ESTADO CIVIL, A DON SIXTO FERNÁNDEZ, EL DIEZ DE ENERO DE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA, ANTE EL ESCRIBANO DE ESTA CIUDAD D. ONOFRE ESPIL, SEGÚN ESCRITURA NÚMERO DIECISÉIS, PASADA AL FOLIO SESENTA DEL REGISTRO DE SU ADSCRIPCIÓN NÚMERO TREINTA DEL PARTIDO DE LANÚS, LA QUE EN TESTIMONIO SE INSCRIBIÓ EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EL TRECE DE MARZO DEL MISMO AÑO BAJO EL NÚMERO SEISCIENTOS DE ESTE PARTIDO, QUE EN TESTIMONIO TENGO A LA VISTA, Y CON NOTA DE LA PRESENTE PASARE AL COMPRADOR, DOY FE.

En nuestros formularios usuales y sobre todo en la compraventa, al igual que en los formularios franceses e italianos, no se separa nítidamente la parte dispositiva de la estipulación (PELOSI, C. A., *Fórmulas Notariales*, REVISTA NOTARIAL 710, pág. 36).

VENDE: Objeto del negocio jurídico que la escritura encierra. Naturaleza del acto, artículo 1001, C. Civ. Su omisión lo hace observable y se subsana por aclaratoria.

EL BIEN DESCRIPTO: La cosa vendida, esencial para que haya compraventa, debe ser determinado (art. 1170, C. Civ.) o establecer los datos para ello (art. 1333). Para la ley de fondo, con los datos de calle y número se determina, los demás surgen de la exigencia del decreto 591, ya citado, en su art. 3º, para inscribir en el Registro de la Propiedad, y el notario las reproduce en sus escrituras posteriores, pues debe adecuar la descripción a la inscripción, o a los planos agregados a la misma. La distancia a esquina es importante para solicitar certificaciones de deudas municipales o de Obras Sanitarias.

NOMENCLATURA CATASTRAL: Exigencia art. 39, inc. b), ley 5738 (t. o. 1957), citado.

NÚMERO PARTIDA Y VALUACIÓN: Recomendación III Jornada Notarial Bonaerense, Junín, 1959.

LE CORRESPONDE: Imprescindible para mantener el encadenamiento de las transferencias, para su estudio posterior, y para establecer la capacidad de las partes por su estado civil, y por la obligación del Registro de la Propiedad de mencionar al inscribir, la inscripción anterior (art. 20, Decreto 591). TENER A LA VISTA TÍTULO ANTERIOR: Ya analizado en el punto 11.

CON EL CERTIFICADO QUE SE AGREGA, EXPEDIDO POR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EL DOS DEL CORRIENTE BAJO EL NÚMERO DE AMPLIACIÓN CIENTO CINCUENTA MIL, SE ACREDITA QUE LO DESLINDADO NO RECONOCE LOCACIÓN, HIPOTECA, EMBARGO NI OTRO DERECHO REAL, Y QUE SU DOMINIO CONSTA NO ESTANDO AFECTADO POR LAS LEYES CUATRO MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO Y CATORCE MIL CINCO, Y NO APARECER INHIBICIONES ANOTADAS A NOMBRE DEL VENDEDOR.

CON LOS DEMÁS CERTIFICADOS QUE HAN SIDO SOLICITADOS PARA ESTE OTORGAMIENTO, Y DE LOS QUE AGREGO EL CERTIFICADO MUNICIPAL, SE COMPRUEBA: QUE NO SE ADEUDAN IMPUESTOS MUNICIPALES NI DE OBRAS SANITARIAS DE LA NACIÓN, QUE SE HALLA PAGO EL IMPUESTO INMOBILIARIO HASTA FIN DEL AÑO CORRIENTE, Y QUE NO SE ENCUENTRA AFECTADO POR CONTRIBUCIÓN DE MEJORAS NI DE AFIRMADOS CONSTRUÍDOS POR LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, DOY FE.

Y DON JUAN PÉREZ VENDE A DON JOSÉ LÓPEZ, EL INMUEBLE DESCRIPTO, POR LA SUMA DE QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA NACIONAL DE CURSO LEGAL, QUE EL ADQUIRENTE ABONA EN ESTE ACTO, EN DINERO EFECTIVO, EN MI PRESENCIA DOY FE, QUE EL VENDEDOR RECIBE DE CONFORMIDAD, DANDO POR ESTE ACTO SUFICIENTE RECIBO A AQUÉL, Y

CERTIFICADO REGISTRO DE LA PROPIEDAD: Lo relativo al pedido del certificado fue analizado en el punto 15. Con respecto a la obligatoriedad de su incorporación al protocolo, la norma de la ley 5015, expresa, ha desaparecido, pero se mantiene el art. 77 de la ley 6191, que obliga al Inspector de Escribanías a verificar si está agregado.

El escribano detalla al referirse al certificado del Registro de la Propiedad, el despacho que éste coloca en el certificado y que se adecua al acto que autorizará. La mención a las leyes 4564 y 14.005, es derivada de las ventas en mensualidades que rigen en el orden provincial y nacional, respectivamente.

AGREGAR CERTIFICADO MUNICIPAL: Existe resolución del Juzgado Notarial del 24 de marzo de 1944.

RESTANTES CERTIFICADOS: No se agregan, por cuanto los provinciales deben presentarse para la visación; el de Obras Sanitarias de la Nación, en virtud de resolución del Juzgado Notarial del 17 de enero de 1945.

VENDE: NATURALEZA DEL ACTO: Artículo 1001, C. Civ.; su omisión la hace observable, se subsana por aclaratoria.

QUÉ COSA: Elemento esencial específico de la compraventa, ya determinada (artículo 1170).

PRECIO: Elemento esencial específico de la compraventa: debe ser cierto en dinero (arts. 1323 y 1349, C. Civ.).

CANTIDAD: En letras, art. 1001, C. Civ.

PAGO DEL PRECIO: Obligación del comprador (art. 1424, C. Civ.).

RECIBO DEL PRECIO: Obligación vendedor (art. 1411, C. Civ.).

DE TODO ELLO DA FE EL ESCRIBANO PORQUE PASÓ ANTE ÉL: Arts. 993 y 994, C. Civ.

LE TRANSFIERE TODOS LOS DERECHOS INHERENTES AL DOMINIO QUE SOBRE EL BIEN VENDIDO OSTENTABA, LA POSESIÓN DEL CUAL LE HA DADO YA CON ANTERIORIDAD A ESTE ACTO,

Y DON JOSÉ LÓPEZ, ANTE ESTA TRANSFERENCIA A SU FAVOR LA ACEPTA, MANIFESTANDO ESTAR EN POSESIÓN DEL BIEN ADQUIRIDO.

LEÍDA QUE LES FUE, ASÍ LO OTORGARON FIRMANDO POR ANTE MÍ, JUNTAMENTE CON LOS TESTIGOS DEL ACTO, DON SEGUNDO ESTRADA y DON ENRIQUE MEDINA, VECINOS HÁBILES, DE MI CONOCIMIENTO, DOY FE.

TRANSFERENCIA DEL DOMINIO: Lo exige el art. 1323 del C. Civ., para configurar el contrato de compraventa.

POSESIÓN: En nuestro derecho (art. 2609, C. Civ.) el dominio se transmite por la escritura y la tradición del bien. Reconociendo haberla efectuado se suple la diligencia posterior.

Hemos suprimido la cláusula de la evicción y saneamiento, por cuanto responder por ello es consecuencia natural de la compraventa y en consecuencia es una típica *cláusula formularia*. Debe consignarse, en cambio, su posible reducción o renuncia, en su caso.

ACEPTACIÓN: Como contrato bilateral, debe establecerse la conformidad de la otra parte (arts. 1137 y 1323, C. Civ.).

LEÍDA: Exigencia art. 1001. C. Civ. Su omisión hace observable la escritura.

ASÍ LO OTORGARON: Acción final del consentimiento “las partes han escuchado la lectura del instrumento y en el solemne instante en que asienten, se produce el otorgamiento” (GONZÁLEZ. C. Emérito, *Teoría General*, pág. 231). No hay obligación de consignarlo expresamente.

FIRMANDO POR ANTE MÍ: Exigencia art. 1001, sancionada con la nulidad por el art. 1004 y con inexistencia por la doctrina.

Según Vélez, en nota al art. 916, expresa la voluntad del que lo firma.

Si las partes no saben firmar lo hará a su ruego otra persona que no sea de los testigos del instrumento (art. 1001, C. Civ.). La ley 6191 obliga a estampar la impresión digital del otorgante que no firme (art. 39), disposición aplicable asimismo a los no videntes. En general, art. 988, Código Civil.

FIRMANDO POR ANTE MÍ: JUNTAMENTE CON LOS TESTIGOS DEL ACTO DON... Y DON...: Exigencia art. 1001, sancionada con nulidad por el art. 1004. Expresa simultaneidad de acción entre el consentimiento y la firma de partes y testigos, que recién aparecen en el acto escriturario y cuyos nombres deben constar. Esta exigencia ha originado intenso movimiento de reforma para su eliminación, pues la fe pública notarial es exclusiva del escribano.

VECINOS, HÁBILES, DE MI CONOCIMIENTO, DOY FE: Arts. 990 y 991, Código Civil. Se refiere a las cualidades personales del testigo que lo hacen capaz de serlo. Deben ser vecinos y reunir los demás requisitos del art. 990, y del conocimiento del escribano emerge la garantía de ello. La ausencia de capacidad hace observable la escritura.

SOBRE RASPADO: VENDE, OESTE, POR TODO VALE.

(firmas) J. LÓPEZ - J. PÉREZ. Tgo.: S. Es-
trada. - Tgo.: E. Medina.

ANTE MÍ: NATALIO PEDRO ETCHEGA-
RAY. SELLO ACLARATORIO.

ENMIENDAS: Exigencias art. 1001, C. Civ. Deben ser de puño y letra del escribano. Su falta hace anulable el acto (art. 1001, Código Civil).

FIRMAS DE LAS PARTES Y TESTIGOS: Como ya lo vimos, exigencia fundamental de existencia es la firma de las partes, sancionándose con nulidad la omisión de cualquiera de ellas.

FIRMA DEL ESCRIBANO: Exigencia artículo 1001. Su omisión torna inexistente la escritura sin posibilidad de confirmación.

ANTE MÍ: Costumbre notarial.

SELLO: Obligación, art. 43, inc. d), Ley 6191.

25. Unidad de acto. Los últimos pasos correspondientes a la lectura, otorgamiento y autorización, configuran lo que ha dado en llamarse “Unidad de acto”, de acuerdo a las notas del art. 1001 del Código Civil y el sentido de sus expresiones. Para el Dr. Pelosi²⁸ configura una unidad de acción, de tiempo, lugar y personas. No está especialmente establecida en el Código, pero debe ser una norma de ejercicio profesional. Es elástica y no perjudica el acto.

26. Notas en el protocolo. La ley 6191, autoriza en su art. 42, la inserción de notas, en la parte libre que quede en el último sello de cada escritura después de las firmas, y a falta de ese espacio en el margen lateral más ancho de cada sello, para “*certificar* con el objeto de completar la escritura y subsanar errores materiales y omisiones, datos y elementos aclaratorios y determinativos accidentales, de carácter formal y registral no exigidos por la legislación de fondo, que surjan de elementos que han servido para la descripción del inmueble, en tanto no se modifiquen partes sustanciales, ni se alteren las declaraciones de la voluntad jurídica contenidas en la escritura”. Esta innovación, al dar fuerza legal, a las notas que la práctica había impuesto en la vida notarial, es valiosa y representa un adelanto positivo de nuestra ley orgánica.

²⁸ *La unidad de acto en el Derecho Notarial Argentino*, II Congreso Internacional del Notariado Latino, pág. 17 (citado por el Dr. GONZÁLEZ, C. Emérito, en su obra citada, pág. 212).

Doctrina

Es necesario transcribir en el testimonio las notas a que se refiere este párrafo, las que también podrán usarse para salvar omisiones de orden administrativo y/o fiscal.

Las demás notas que obliga el art. 41 de la ley y las otras optativas del art. 42, se tratarán en la etapa posescrituraria, en el próximo capítulo.

IV. Etapa post escrituraria

27. Expedición de copias y testimonios. Se debe dar a las partes que lo pidiesen copia autorizada de la escritura que hubiere *autorizado* el Escribano (art. 1006, CC, que usa el término *otorgado* erróneamente, pues las que otorgan son las partes). Asimismo el Registro de la Propiedad en su ley de creación (en el art. 5º) obliga al Escribano autorizante a registrar los títulos dentro del plazo establecido, y en el mismo sentido el decreto 591, ya citado. Ello quiere decir que aunque las partes no lo pidieron deberá expedirse copia para inscribir en el Registro.

Por otra parte tratándose de una compraventa es muy raro que el adquirente no solicite el título que exteriorice su derecho de propiedad.

La copia es el testimonio literal de la escritura matriz²⁹ incluidas las firmas de comparecientes y escribano autorizante, con la atestación final del Escribano, llamada *concuerta, suscripción o refrendata*, en la que da fe, de que la copia expedida concuerda con su matriz que ha tenido a la vista, y efectúa la cita del protocolo, del folio de la matriz, el carácter de la copia, primera, segunda o posterior, la persona para quien se expide y el carácter con que lo hace, numeración y tipo de papeles sellados en que está expedida, fecha de la expedición³⁰.

28. Cuenta de gastos y honorarios. El escribano tiene derecho a percibir en el acto de la firma de la escritura, el monto de sus honorarios (art. 1º, decreto-ley 24.036/57) así como el reembolso o entrega de las sumas invertidas o a invertirse en sellos, derechos, impuestos, contribuciones, y demás que sean necesarias para la completa terminación del acto o contrato formalizado, de todo lo cual deberá dar recibo detallado con expresión de la naturaleza y monto de la operación realizada, así lo determina el art. 16 del decreto-ley citado, conocido como Arancel Notarial. Este Arancel es irrenunciable, y en él se detallan adecuadamente todas las situaciones previsibles y remiten al Escribano el derecho de fijar el que estime corresponder cuando no estuviere fijado en él.

29 Dr. GONZÁLEZ, C. Emérito, Op. cit., pág. 417.

30 Dr. GONZÁLEZ, C. Emérito, Op. cit., pág. 417.

29. Pago de los gravámenes del contrato escriturado. El contrato de compraventa instrumentado está gravado por encuadrar en el hecho imponible determinado en el Título Séptimo del Código Fiscal, Impuesto de Sellos (art. 161 C.F.). La base imponible está determinada por el art. 178 C.F.: avalúo fiscal o precio de venta, tomándose el mayor. La ley impositiva, por su parte, determina la escala del Impuesto aplicable, el que actualmente es progresivo lo que ha sido criticado por ser de la esencia del Impuesto de Sellos la proporcionalidad; existe también un gravamen adicional por antigüedad, que es considerado mal legislado, por cuanto esencialmente está gravando un desprendimiento prematuro del dominio para evitar la especulación, lo que ya constituye materia del Impuesto Nacional de las Ganancias Eventuales, al que la Provincia está adherida y recibe ya su participación.

Debe abonarse asimismo la tasa Retributiva del Servicio Especial de inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad, que es proporcional, y se abona sobre el mismo monto que el impuesto al acto.

Los Escribanos son responsables del pago de los Impuestos, Tasas y Contribuciones que gravaren el contrato instrumentado y de acuerdo al art. 25 del Código Fiscal, deberán confeccionar la Declaración Jurada que él determina conteniendo todos los elementos y datos necesarios para hacer conocer el hecho imponible y el monto de la obligación fiscal correspondiente. El monto resultante de la Declaración Jurada deberá abonarse dentro del plazo que fije la Dirección de Rentas (art. 42, C. Fiscal), y que actualmente es de 60 días corridos. En esta Declaración Jurada el Escribano deposita los importes que determina la ley 5892 de Previsión Social para Escribanos, y que ascienden al 15% del monto depositado en concepto de impuestos y tasas en los sujetos a escala y de \$30.- m/n en los actos gravados con impuesto fijo, mínimo o exentos.

30. Liquidación y liberación de certificados. Los certificados de deuda ya analizados en la etapa pre-escrituraria, por imposición de los arts. 24 del C. Fiscal y 5° de su Reglamentación deben ser presentados a la Dirección de Rentas *liberados de deuda hasta el año de la escritura inclusive*.

Para ello previamente las oficinas respectivas, acompañando los comprobantes de pago, estamparán la constancia de no adeudar.

31. Fichas de inscripción. La exigencia de inscripción del testimonio expedido, se cumple con la confección por triplicado de las denominadas fichas de inscripción, en las que se extractan las constancias del título que determina el art. 3° del decreto 591 citado, y que conforma una descripción acabada de la escritura, y que constituirá el folio del Protocolo del Registro de la Propiedad, al

que deben referirse las posteriores transferencias o modificaciones del dominio de dicho bien. El mismo decreto (en su artículo 6º) obliga a acompañar una planilla, denominada de correlación, en el caso de ser el contrato instrumentado el primero en que se emplea un plano de mensura y división de un inmueble amparado en una inscripción anterior por mayor superficie.

32. Pago del impuesto a la transmisión gratuita de bienes. Como vimos en el párrafo 18, y en los supuestos en él analizados, si el contrato encuadrara en alguno de los determinados en el título respectivo del Código Fiscal, debía solicitarse la consulta a la Oficina de Transmisión Gratuita de Bienes.

Una vez escriturado, el negocio ha dado nacimiento a la obligación impositiva y dentro de los 15 días hábiles del otorgamiento debe abonarse el impuesto resultante y obtenerse la liberación de la consulta con la atestación del pago efectuado, pues es obligatorio presentarlo en el acto de la visación, de acuerdo al art. 24 del Código Fiscal.

33. Visación. La Dirección de Rentas, dentro del plazo establecido (60 días) y en posesión del testimonio expedido por el Escribano, las fichas de inscripción, la declaración jurada de determinación de gravámenes y el recibo de pago de los mismos en el Banco de la Provincia de Buenos Aires (que van en el mismo ejemplar, ex corresponde), con los certificados liberados, la constancia del pago a la Transmisión Gratuita de Bienes, en su caso, controla la determinación impositiva efectuada por el Escribano, si están abonados los impuestos, si los certificados están liberados, si las constancias de fichas y títulos concuerdan con las anotaciones catastrales, efectuando lo que se denomina *visación* del testimonio presentado, considerándose desde ese momento practicada oficialmente la *determinación impositiva*, y cumplidas las obligaciones fiscales emergentes del acto instrumentado (art. 208, C. Fiscal).

34. Inscripción en el Registro de la Propiedad. Devueltos por la Dirección de Rentas, el título y las fichas de inscripción, con la visación estampada en el testimonio por medio de un sello en relieve que así lo certifica, se presenta la documentación en el Registro de la Propiedad, para su toma de razón, devolviendo el Registro el Testimonio, con la plancha de inscripción, en la que consta la fecha, el número de orden y el Partido en cuyo Protocolo se ha inscripto el dominio, así como las otras anotaciones que surjan del mismo testimonio.

35. Notas marginales. El art. 41 de la ley 6191, obliga al Escribano a dejar constancia en los lugares del protocolo que ya vimos al tratar el art. 42 (punto

26) de la fecha y destino de la expedición del testimonio y de la fecha y datos de la inscripción (incs. a) y b)). Obliga asimismo a dejar constancia de las rectificaciones, declaraciones de nulidad, etc., que tengan relación con el acto otorgado (inc. c), así como de las revocaciones, aclaraciones, modificaciones, etc., de actos que hayan pasado ante su Registro, y la comunicación por copias simples al Colegio de Escribanos en los casos de actos pasados ante otro Escribano (inc. c).

Puede usarse asimismo dicho lugar del Protocolo para que las partes dejen constancia de haberse recibido el testimonio y para asentar notificaciones y otras diligencias, relacionadas con el negocio instrumentado (art. 42 a. b.).

36. Impuesto a las ganancias eventuales. Este impuesto nacional, ha ido evolucionando en lo que a carga para el Escribano se refiere; en la misma forma que lo ha hecho para el contribuyente. Es decir, que en este año y fines del anterior, en que la presión de este impuesto se ha reducido a límites razonables, paralelamente la obligación notarial ha disminuido en intensidad, sin por eso desaparecer. Pero entendemos que ese será el próximo paso y no es este el momento de analizarlo.

El Escribano como agente de retención del Estado Nacional para este impuesto debe determinar el monto que corresponde abonar por la transferencia de dominio que ha autorizado, y retener a las partes en el acto de la escrituración la suma correspondiente y depositarla en el plazo de diez días en el Banco de la Nación Argentina, en cuyo plazo deberá asimismo remitir copia de la planilla determinando el Impuesto, a la Dirección Nacional Impositiva.

Decimos que la presión sobre el Notariado ha disminuido, pues ha desaparecido la solidaridad del Escribano con el contribuyente por falsas declaraciones o erróneas interpretaciones, desde el momento que las declaraciones juradas de mejoras efectuadas son firmadas solamente por el contribuyente, limitándose el Escribano a confeccionar y firmar la liquidación en base a los elementos aportados.

Paralelamente ha desaparecido un motivo de demora en las escrituraciones, al estar facultado el contribuyente y el Escribano a confeccionar las liquidaciones sin consulta previa a la Dirección Impositiva, cualquiera fuera el monto de las mejoras incorporadas, o en el caso de afectación del beneficio a la compra de un nuevo inmueble.

37. Segundas o posteriores copias. No hay ningún inconveniente en expedir nuevas copias, por haberse perdido la primera, pero si hubiera obligaciones pendientes por alguna de las partes, dicha segunda copia no se dará sin orden judicial. Así se desprende del sentido del artículo 1007 del Cód. Civil.

Doctrina

Estas copias, sean primeras o posteriores, pueden ser manuscritas mecanografiadas o fotocopiadas de las matrices, o utilizarse los procedimientos de reproducción que autorice el Colegio (art. 40, ley 6191).

38. Índice - Encuadernación - Archivo. El art. 30 de la ley 6191 obliga al Escribano a confeccionar un índice de las escrituras extendidas en su Registro, con el nombre de las partes, objeto del acto, fecha y folio, que deberá encuadernarse junto con el protocolo. Obsérvese, que no se trata solamente de escrituras autorizadas, sino de escrituras extendidas, como explicáramos al tratar el protocolo en general (punto 9).

Dentro de los seis primeros meses del año, el Escribano debe tener encuadernado, en tomos uniformes de no más de 15 centímetros de espesor, los cuadernos rubricados en el año anterior, con los agregados citados.

Si bien la ley 6191 no mantiene el art. 31 de la ley 5015, que disponía que los protocolos son instrumentos públicos del Estado, bajo la custodia del Escribano titular del Registro reproduce en su art. 31, al decir: "El Escribano tiene el deber de conservar en perfecto estado los protocolos que se hallen en su poder, siendo responsable de su custodia", el art. 32 de la 5015.

Esta custodia, por imperio del artículo 32 de la ley 6191 puede extenderse a cinco años, cumplidos los cuales y antes del 31 de julio de cada año, el Escribano debe depositarlos en el Archivo de los Tribunales del Departamento Judicial que corresponda, siendo facultativo su depósito antes de dicho plazo.

Deberá además el Escribano llevar un índice, libro o fichero de las escrituras otorgadas en el Registro, en el que sí solamente deben registrarse los actos completos, otorgados y autorizados, y no los solamente extendidos en el protocolo.

CAPÍTULO III

Instrumentos privados

I- Principios generales

39. Concepto. Para el DR. SALVAT son: "Los instrumentos privados (son) aquellos que las partes otorgan por sí solas, sin intervención de ningún oficial público³¹". Esta definición es unánimemente aceptada por la doctrina.

31 *Tratado de Derecho Civil Argentino, Parte General, tomo II, pág. 315, octava edición, "La Ley", 1947.*

40. *Condiciones para su existencia.* La existencia de los instrumentos públicos, no aparece rodeada de ninguna *forma legal o autenticadora*, y se basa en lo que se ha denominado “el principio de la libertad”, que reconoce, en principio, dos limitaciones: una fundamental e insustituible: *la firma de las partes*, y otra que puede a veces obviarse: *el doble ejemplar*.

Esta regla general de la libertad tiene su excepción, por ej. en el caso del testamento ológrafo (art. 3639, Cód. Civil).

41. *Caracteres.* Igual que en lo expresado al tratar los Instrumentos Públicos nos remitimos a lo que se dirá en el próximo capítulo al comparar los Instrumentos Privados con los Públicos.

CAPÍTULO IV

Instrumentos públicos y privados: comparación

I

42. Instrumento público

Es auténtico, y su validez no requiere reconocimiento del obligado por sus enunciados.

Hace plena fe de sus enunciaciones hasta la querella de falsedad.

Tiene un responsable, un autor capacitado legal e intelectualmente para hacerlo.

Imposibilidad de negar el consentimiento captado por el escribano que lo ha “inquirido, presenciado, recibido y narrado en el instrumento público”, Núñez Lagos, citado por C. A. Pelosi, en REVISTA NOTARIAL 715, pág. 1786.

Conserva toda su eficacia, a pesar del fallecimiento, o la incapacidad sobreviniente de sus firmantes.

43. Instrumento privado

Carece de autenticidad por sí, es decir, que las formalidades para su existencia no se la aseguran, necesita del conocimiento posterior.

Aún reconocido, hace fe hasta la simple prueba en contrario.

Se ignora su autor, no hay responsabilidad, tiene, al decir de Vivante, incierta procedencia.

Dada la posibilidad de firmar en blanco (art. 1016, C. Civ.), el obligado puede ampararse en que fue desfigurada su intención, y aunque ello no se opondría a terceros (art. 1018) demostrando el abuso (art. 1019), puede oponerse a ellos, aunque fueran contratantes de buena fe.

Dependiendo su eficacia del reconocimiento, el mismo puede hacerse imposible por el fallecimiento (art. 1032) o por la incapacidad (art. 1027) del firmante.

Doctrina

Hay control de la capacidad de los firmantes, por la obligación de consignar el estado civil.	No hay ningún control de la capacidad de los firmantes, ni del dominio que invoquen; no exige estado civil, nupcias, etc.
Se controlan adecuadamente las representaciones o mandatos.	Se invocan representaciones sin necesidad de acreditárselas, incurriéndose fácilmente en extralimitación y consecuente revocación.
Asegura la perpetuidad de la manifestación voluntaria de las partes por el archivo del original o matriz.	La formalidad del doble ejemplo y la posible pérdida del documento, enerva toda posibilidad de prueba de la voluntad manifestada en él.
En los contratos registrables el escribano es responsable de su inscripción. Y la gestiona por sí mismo.	Al no existir responsable capacitado, por ignorancia, o deliberadamente también, existe la posibilidad de que no se inscriban los contratos registrables. Deben ser inscriptos con patrocinio de letrado con costo adicional.
Existe un solo ejemplar, con lo que se evitan las diferencias que provocan las adulteraciones, y el elevado número de originales, sobre todo en las sociedades	La formalidad del doble ejemplo, el uso de espacios en blanco, la posibilidad de practicar enmiendas sin salvar, son características del instrumento privado que denotan: <i>inseguridad, incertidumbre y vulnerabilidad</i> .
La fecha que expresa es cierta y a ella se retrotraen los efectos del contrato, cualquiera sea la fecha de hacerse públicos sus efectos.	La fecha no se tiene por cierta, hasta no cumplirse ciertos requisitos (art. 1035, Código Civil) y aún siendo reconocido la misma no es retroactiva, sino hasta la que el Código presume como cierta.
Hay fe de conocimiento de los otorgantes (art. 1001, C. Civ.)	No hay seguridad de la identidad de los otorgantes.
El escribano, como profesional de derecho, asesora a las partes, evitando futuras nulidades, que no estuvieron lógicamente en la voluntad de las partes, que cuando contratan entienden hacerlo de acuerdo a derecho, por lo que la forma no es súper abundante, ni tan sacramental que una omisión en los detalles anule el acto, como se ha pretendido hacer ver a veces refiriéndose a los inconvenientes de la forma. TODO LO CONTRARIO.	No hay asesor jurídico, por lo menos obligatorio. En consecuencia, las partes están expuestas a transgredir, no los detalles de la forma, sino los elementos esenciales de la forma, como la firma, por ejemplo. Son frecuentes los juicios declarando la falta de efectos de boletos de compraventa donde la firma había sido sustituida por la impresión digital.
"El documento público es auténtico, hace fe por sí mismo, sin apoyo exterior alguno", Núñez Lagos, REVISTA NOTARIAL 708.	"El privado reconocido es un documento adicionado, deriva su eficacia del acto y del documento auténtico del reconocimiento; es heteróntico, su fuerza no la lleva en sí, autónomamente, con luz propia, sino que reflejamente le viene emanada de la diligencia judicial de su reconocimiento", Núñez Lagos, REVISTA NOTARIAL 708.

CAPÍTULO V

Conclusiones

44. *Garantía práctica.* De los caracteres de ambos instrumentos, el público y el privado, que hemos comparado sucintamente en el capítulo anterior, en base a las consideraciones que sobre este tema efectuaron en trabajos que hemos tenido a la vista, los doctores Carlos A. Pelosi³², Francisco Orione³³, Carlos Emérito González³⁴ y los varios trabajos que sobre Transferencia de Automotores y Fondos de Comercio ha realizado el Escribano D. Raúl R. García Coni, surge manifiestamente para el Instrumento Público, un valor de firmeza y seguridad tal, que unido a los otros caracteres de credibilidad, veracidad, irrevocabilidad, ejecutoriedad y fecha cierta, aconsejan su uso como la más efectiva garantía práctica de cumplimiento de los negocios jurídicos que a diario realizamos.

32 “La intervención del notariado en las sociedades de responsabilidad limitada”, REVISTA NOTARIAL 715, pág. 1667, noviembre-diciembre 1957.

33 “La escritura pública en la transmisión del fondo de comercio”, REVISTA NOTARIAL 712, pág. 639, mayo-junio 1957.

34 *Constitución de Sociedades Anónimas*, Abeledo-Perrot, 1958; *Observaciones al Proyecto de Ley General de Sociedades*, copia existente en el Instituto de Derecho Notarial, La Plata, 1959.