

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

LA TRADICIÓN TRASLATIVA DE DOMINIO: ASPECTOS JURÍDICOS Y NOTARIALES(*) (700)

JOSÉ MARIA LÓPEZ OLACIREGUI

El señorío de los salones de esta magnífica casa, encuentra su cabal equivalente en la hidalga generosidad de quienes dirigen sus destinos. A ellos, que me han hecho el honor de invitarme, y al presidente del Colegio, escribano Quinos, que en su nombre me ha ofrecido esta tribuna, vaya la expresión de mi más agradecido reconocimiento.

I. Abordar en plano teórico el problema de la tradición inmobiliaria en un Colegio de Escribanos que congrega a un selecto grupo de profesionales expertos y preparados que conocen la materia con la seguridad que se adquiere respecto de aquello que día a día se maneja, importa someter un esquema de idea y pensamiento a la dura prueba de una verificación crítica proveniente de juicios de experiencia que rara vez se equivocan. Afronto la tarea descontando la benevolencia de los oyentes y confiando en que estas divagaciones teóricas coincidan con las convicciones por ellos formadas a través de su sabia práctica.

II. Comenzaremos - por razones de método - con un relevamiento de la zona de realidad conceptual en que se ubica el instituto de la tradición traslativa de dominio, y a ese efecto nos iniciaremos con un paseo etimológico: el viaje al tiempo y lugar en que por desove de la idea nace la palabra, constituye el punto de partida más seguro para penetrar la esencia de la realidad que mediante aquella se expresa.

III. La palabra "tradición" tiene su origen en el vocablo latino "tradere". Es un "dar" pero un dar especial: un dar que a través del desplazamiento material que comporta, opera un efecto ideal de trasladar y transmitir.

La primera forma de ese trasladar se da cuando una generación recibe en el tiempo ideas y costumbres que como herencia espiritual le transmiten las que le precedieron, y es con ese sentido que la palabra "tradición" o su derivada "tradicional" sirven para designar formas de vida que tienen abolengo de añejidad.

En esos mismos alambiques la técnica jurídica destiló la idea de otro trasladar, el cual, en lugar de operarse de un tiempo a otro, se consuma en un instante, y en lugar de referirse a entes ideales se refiere a cosas materiales y busca transferirlas. Esta tradición se convierte así en la figura representativa y en el modo operante de un efecto jurídico, ideal e invisible como todos los efectos jurídicos, que consiste en "transferir" la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

propiedad de aquello que materialmente se entrega y recibe. En virtud de un acto físico la cosa de un sujeto pasa a ser de otro sujeto, con lo cual sin haberse cambiado su materia física se ha alterado lo que con un poco de imaginación podría llamarse el color jurídico de su pertenencia.

IV. Al hacer el análisis de esta forma de realidad se encuentra en ella como rasgo característico la "entrega de la cosa". Es lo que en ella protuberana o emerge, lo que se ve, y así por ej. si alguien quisiera describir el acto por el que en un momento dado yo adquirí este reloj que ahora llevo conmigo, habría retenido en su retina el momento en que el comerciante que me lo vendió lo puso entre mis manos, momento que es punto de partida de la legítima posesión que de él invisto, la cual a su vez es cuerpo ostensible del derecho de propiedad que sobre él tengo. La tradición, en tal forma, consiste externamente en la "entrega de la cosa".

Ahora bien, en éste como en muchos casos lo que emerge no es lo substancial. Si se profundiza la esencia de lo ocurrido se advierte que por debajo de la realidad visible de la entrega del reloj, hubo por parte del comerciante que me lo entregó una realidad psicológica interna e invisible que imprimió al acto su exacta medida y sentido y consistió en la "entrega del derecho de propiedad sobre la cosa reloj".

A muchos, podrá parecerles que la distinción entre las ideas "entrega de la cosa" y "entrega de la propiedad de la cosa" es una sutileza propia de quienes gustan perder un tiempo que les sobra, pero a poco que se analicen las cosas se advierte que la distinción, siendo sutil no es inútil sino por el contrario indispensable para dar exacta visión de lo sucedido, y así por ejemplo, si el comerciante me hubiera entregado el reloj al solo efecto de que yo lo probara en mi muñeca, y yo, aprovechando esa circunstancia hubiera corrido llevándolo conmigo, en el endoplasma de la realidad acontecida en este último caso habría una distinta substancia en cuya virtud esa "entrega" no habría constituido "tradición" de la cosa: en este caso como en tantos otros es el "alma" (los romanos decían "animus") lo que define el sentido de los actos.

V. Esta tradición así dotada de cuerpo y alma necesita para integrarse el acoplamiento de dos antecedentes que concurran a componer su figura: el uno está en su "antes" y el otro en su "fin". El primero, que es de hecho, se refiere a la necesaria posesión anterior que de la cosa entregada y para poder entregarla debía tener previamente quien la entregó; bajo este aspecto la tradición es puente ideal que comunica entre sí dos posesiones a las que sirve de punto de sutura y conexión, dando a una que nace (la del "accipiens") la vida que expira otra (la del "tradens") que allí muere. En cuanto al "fin" corresponde a un presupuesto ("¿por qué el "tradens" entrega la cosa al "accipiens"?") que exige respuesta de racionalidad que a la vez explica y justifica: "se la entrega porque se la había vendido, o se la había donado, o por cualquier otra causa se la debía". La "tradición" se enlaza así a un

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

pasado que en ella se disuelve: el que debía la cosa, deja de deberla cuando la entrega y porque la entrega; la tradición es así acto instrumental que actúa al servicio de otro previo que instituyó deuda de cosa: los romanos aludían a esa función instrumental diciendo que la tradición era un "modo" de transferir, es decir, un vehículo, canal o carril por el cual transita el peculiar resultado jurídico consistente en que la cosa cambie de dueño. Esta noción de "acto - modo" distinto al "acto - causa" debe ser retenida en nuestro derecho porque explica el sistema de nuestro Código que en este punto siguió a la tradición romana dejando de lado la interferida novedad francesa de la transmisión de la propiedad por mero consentimiento.

VI. Definida la esencia del instituto cuadra hacer referencia al campo propio de su aplicación, determinando en qué casos funciona y en cuales otros no tiene operatividad.

Requieren tradición para operar su efecto trasmisivo los actos entre vivos (artículos 577 y 3265) en tanto que prescinden de ella las transferencias sucesorias (art. 3265 última parte).

VII. ¿Por qué el requisito de la tradición ha sido y es exigido en las transferencias dominiales determinadas por contratos y por qué en materia sucesoria en que ese "modo" no rige, se utilizan otros que en alguna manera están calcados sobre sus contornos? La respuesta que no es sencilla exige remontar la historia y adentrarse en nociones de la conciencia jurídica que a la virtud de ser primitivas suman la de poseer permanente vitalidad.

Una primera explicación conforme a la cual la mente y el espíritu de los pueblos primitivos ha necesitado recurrir a símbolos para representar la esencia de cosas que (como los efectos jurídicos) no pueden verse ni tocarse, siendo exacta es insuficiente; si esa razón fuera la única, la tradición habría sido arrojada hace mucho al depósito de las antiguallas obsoletas y si ello no ha ocurrido es porque hay otras razones más poderosas que le sirven de sostén. Más que un juego de infancia jurídica la tradición es un instrumento insustituible para la efectiva consumación del efecto trasmisivo.

Si toda realidad jurídica se monta sobre hechos, la realidad jurídica de la propiedad individual se monta sobre hechos materiales de posesión, que no dejan de ser materiales porque en alguna medida se los haya idealizado desbastando algunas de sus aristas más gruesas. Y esos actos de posesión que se ubican en el tiempo, deben necesariamente tener un estreno o inauguración que en los casos de trasmisión derivada no puede ser otro que actos de entrega y recepción: que es mío lo que tengo, y que lo tengo porque en algún momento anterior lo recibí son los presupuestos en que se apoyan las situaciones de propiedad jurídica cuyo respeto constituye la base de la convivencia organizada.

Siguiendo con el desarrollo de la idea: para que esas "recepciones" por unos de lo que otros "entregan" sean respetables es menester que hayan

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

operado por vías lícitas, cuyo color de legalidad resultará del hecho de haberse cumplido tras un cortejo de actos reposados, ostensibles y si es posible "públicos" que proclamen la regularidad de la situación de dominio instituida por ese medio.

Entramos con esto al centro de problemas notariales que hoy nos interesa analizar.

Desde tiempo inmemorial se ha considerado necesario o al menos prudente la concurrencia de una "autoridad" al acto de la transferencia de la cosa como respaldo de la legitimidad del título de su nuevo poseedor.

A las intervenciones más o menos teatralizadas de determinadas autoridades utilizadas en otras épocas con acompañamiento de actos ostensibles (el aporte de la balanza en la "mancipatio" romana, o la pantomima del juicio de investidura en la "in jure cessio") siguieron luego hechos menos aparatosos pero igualmente expresivos: el "tocar" la cosa, el "recibirla" con las manos (por eso se hablaba de tradición manual) o el cumplir formas similares en que los pies hacían lo suyo en reemplazo de la mano (el recorrer el terreno si la cosa transferida era un inmueble). etc. Poco a poco se fueron espiritualizando los "modos" utilizados para cumplimentar el rito y así se admitió que si la cosa estaba distante o era voluminosa bastaba señalarla ("traditio longa manu") o aún sólo mirarla, con lo cual el sentido de la vista reemplazaba al del tacto. Y todo esto debía ser hecho por las partes con intervención de alguien (autoridad, testigos) que reforzara la confianza que el acto estaba destinado a suscitar.

VIII. Repasada la historia entramos a lo nuestro y actual que, aun cuando a primera vista no se lo advierta, está íntimamente penetrado por la razón y sabiduría de esos antecedentes.

Nuestro Código - según ya se ha dicho - mantiene con relación a la transmisión de propiedad de cosas muebles o inmuebles la diferencia entre "acto - causa" y "acto - modo". El primero constituye el antecedente que genera la relación jurídica "deuda de la cosa" y el segundo constituye el modo como se la satisface. Aunque pueda haber simultaneidad cronológica (demuestro mi voluntad de comprar la cosa exhibida en el escaparate tomándola materialmente de allí) hay siempre diferenciación lógica: al tomar la cosa que me es ofrecida en la muda oferta de su colocación en el escaparate (acto de tradición) hago patente que mi propósito anterior al acto de tomarla y explicativo del mismo es el de comprar esa cosa (acto - causa).

Si se trata de cosas muebles la regla es que todo esto puede hacerse por las partes en la forma que prefieran y sin intervención de otros sujetos extraños al acto. Si se trata de inmuebles la situación cambia, pues para producir el efecto traslativo del dominio es necesario el otorgamiento de un instrumento público (escritura pública) que supone la intervención de un oficial público (el escribano), y en este punto bueno es recordar algo que frecuentemente se olvida o no se advierte, a saber, que el escribano público es autoridad dotada de un poder que no deja de ser

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

tal por el hecho que en vez de ser de mando o disposición sea el más simpático y no menos noble de dar fe de la verdad de lo que ante él ocurre.

La transferencia de inmuebles, por lo tanto, es un resultado jurídico de derecho privado que para operarse requiere intervención de una autoridad representada por el escribano público que otorga la correspondiente e indispensable escritura.

Ahora bien, de los dos actos (el contrato que obliga a transmitir o acto - causa, y la tradición o acto - modo requeridos para que el efecto transmisivo se opere), el Código sólo exige la forma de la pública escritura con relación al primero (el contrato) conforme a la disposición del artículo 1184 inc. 1º que en su texto anterior a la reforma de la ley 17711 disponía: "Deben ser hechos en escritura pública bajo pena de nulidad con excepción de los que fuesen celebrados en subasta pública: 1º) Los contratos que tuvieran por objeto la transmisión de bienes inmuebles en propiedad o usufructo..." (la ley 17711 ha suprimido la expresión "bajo pena de nulidad").

Ahora bien: el hecho de que la ley sólo exija la escritura pública como forma del contrato y no la exija para la tradición o entrega material no impide que en realidad, si se quiere otorgar una venta inmobiliaria en condiciones que brinde a ambas partes en pie de igualdad una total certeza sobre sus respectivos intereses, es necesario que también la tradición se efectúe ante escribano público, es decir que partes y escribano se constituyan en el bien y allí se haga entrega del mismo y pago del precio.

Puede parecer insólito sostener esto en un ambiente jurídiconotarial que se ajusta a otras pautas, y sin embargo un simple análisis de las situaciones demostrará lo fundado del aserto.

El acto de compraventa inmobiliaria, como cualquier otro acto bilateral, está destinado a operar un intercambio de prestaciones que se sirven recíprocamente de causa y sustento.

Aunque se integra con dos entregas (o con promesas de entrega si todo o parte del precio es pagadero a plazos) el intercambio en sí mismo es un fenómeno jurídico único e indivisible en espacio y tiempo. La indivisibilidad temporal se cumple mediante la absoluta simultaneidad de las prestaciones recíprocas.

Esa simultaneidad brinda el único equilibrio de seguridades plenamente satisfactorio para una y otra parte: el vendedor no consiente en entregar la cosa sino porque en ese mismo instante recibe el precio (o la promesa del mismo) y el comprador no accede a desprenderse del dinero constitutivo del precio sino porque en ese mismo instante recibe la posesión de la cosa.

Como este último acto (entrega de la posesión) tiene prescriptas formas especiales que exigen la proximidad de las partes con el inmueble "a entregar", y como este inmueble - obvio es decirlo - es un bien no transportable, resulta de todo ello que a la perfecta simultaneidad de la operación se suma la necesidad de localizarla en el lugar mismo del

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

inmueble. Allí se deberán trasladar escribano y otorgantes, y allí deberán realizar todos y cada uno de los momentos integrativos de la escritura: declaraciones de las partes, entrega del bien (que conforme al artículo 2378 no puede ser suplida por simples declaraciones), oblación del precio, etc.

Cualquier recurso que se utilice para obviar esa simultaneidad habrá implicado en mayor o menor medida hacer correr un cierto riesgo a una u otra de las partes.

Supongamos que la escritura se ha otorgado dejando en ella constancia de que el comprador reconoce haber recibido la posesión de la cosa y tenerla en su poder, a lo cual el vendedor asiente ratificando que la entregó en prueba de conformidad. Este "tipo de escritura" puede ser analizado bajo dos hipótesis: la primera es que la manifestación sea exacta, es decir que realmente el comprador haya recibido antes de ese momento la posesión de la cosa en cuyo caso la operación habrá sido otorgada en circunstancias que implicaron para el vendedor un riesgo considerable, pues en el momento anterior en que efectuó esa tradición no podía tener la absoluta seguridad de que el comprador concurriría al acto de escrituración y oblaría el precio, y (variante de esta primera hipótesis) si ese vendedor para su seguridad hubiera exigido que la entrega del precio se hiciera simultáneamente con la entrega de la posesión y antes de la escritura, en tal caso quien habría corrido el riesgo habría sido el comprador ya que en el momento en que oblabo el dinero no podía tener seguridad de que el vendedor concurriría a otorgar la escritura traslativa sin la cual la transferencia de dominio no se opera.

La segunda hipótesis (en torno a escrituras en que el comprador reconoce estar en posesión de la cosa) se configura sobre la base de suponer que la manifestación no es veraz, y que en realidad el comprador nada ha recibido antes de ese momento y recién con posterioridad se hará cargo de la casa, campo, predio o departamento que adquiere. Basta enunciar este supuesto para advertir en qué medida el otorgamiento de una escritura que se haya ajustado a este mecanismo ha implicado un riesgo para el comprador, pues cualesquiera sean las seguridades brindadas en el momento de escriturar (entrega de llaves, entrega de órdenes escritas para que el ocupante del bien lo reconozca como dueño y se lo entregue, etc.), ninguna de ellas equivale a la posesión efectiva de algo que no sólo pagó sino que reconoció haber recibido, y aunque realmente haya recibido las llaves de aquello que adquiriría, es manifiesto que con sólo ello no podrá acceder al inmueble si el vendedor u otro sujeto se pertrechó en él aprovechando la demora de minutos, horas o días que el adquirente haya necesitado para allegarse materialmente al bien objeto de la operación.

Los ejemplos nos han llevado a lo que anticipáramos: sólo con una tradición hecha ante escribano público simultáneamente con el pago del precio y el otorgamiento por escritura pública del contrato - causa se puede realizar en pie de equitativa igualdad la trasmisión inmobiliaria a título oneroso. De lo contrario se cae en un círculo vicioso: el comprador

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

estará en su derecho a no desprenderse del precio hasta que se firme la escritura y se le haga tradición, y el vendedor estará en el suyo al negarse a hacer tradición hasta que se le pague el precio. Sólo el acto público múltiple, simultáneo y localizado en el inmueble a transferir permite superar estas encontradas y recíprocas oposiciones.

IX. Hay otro aspecto a considerar: requisitos que deben cumplirse para que haya certeza de que realmente tuvieron lugar los hechos materiales de entrega y recepción, indispensables para el desapoderamiento del vendedor y el apoderamiento del comprador.

Esa certeza que es indispensable para el comprador sólo existe si la ceremonia de la tradición se ha realizado en presencia del escribano. Los instrumentos públicos sólo hacen plena fe respecto de terceros con relación a los actos que el escribano anuncia "como cumplidos por él mismo o que han pasado en su presencia" (artículo 993 Cód. Civil), de modo que el hecho de que el vendedor reconozca por escritura pública que hizo tradición al comprador tiene pleno efecto "entre las partes" pero no hace plena fe respecto de terceros. El comprador que se contenta con esa fórmula se coloca en una situación que puede tornársele muy difícil. Supongamos el siguiente caso: a) antes de la escritura un tercero (intruso) se instala en el inmueble; b) en la escritura el vendedor declara que ha transmitido la posesión al comprador y éste acepta como exacta la manifestación; c) con posterioridad a la escritura, cuando el comprador pretende tomar posesión, el intruso se lo impide. Frente a esa oposición el comprador debe elegir sus armas de ataque. La primera consistiría en actuar contra el vendedor para que éste tome a su cargo hacer salir al intruso, pero ese camino le está cerrado porque en la escritura reconoció haber recibido la posesión del vendedor y lo liberó por tanto de toda responsabilidad relativa a la entrega, y una vez reconocido eso ante el escribano no podría desmentir lo que en la escritura admitió. Se vería por tanto en la necesidad de accionar contra el intruso y en el juicio respectivo tendría que apoyarse en la situación descrita en la escritura traslativa, es decir, tendría que afirmar que el vendedor le entregó la posesión del bien y que fue recién con posterioridad que el tercero irrumpió en el mismo. Ahora bien: este camino (como todo camino que no se ajusta a la verdad) es muy peligroso pues las manifestaciones de entrega y recibo de la cosa que las partes hayan hecho ante el escribano no hacen plena fe respecto de terceros, es decir, no tienen esa fuerza respecto del intruso de nuestro relato, el cual podría perfectamente haber constituido prueba auténtica (haciendo comparecer a un escribano al bien) de la que surgiera que en un momento determinado anterior a la escritura de compraventa otorgada por nuestro atribulado comprador, ese tercero ya estaba instalado en el bien, con lo cual en ese juicio entre el comprador y el intruso, éste contaría con pruebas que podrían determinar el rechazo de la acción del adquirente.

La situación del comprador, como anticipamos, es comprometida, y el principio de sus cuitas resulta: a) de la inexactitud incurrida al haber

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

reconocido ante el escribano público que recibió la posesión de la cosa cuando en realidad no la había recibido; b) del principio legal conforme al cual las manifestaciones contenidas en una escritura pública obligan a las partes, las cuales sólo podrían oponerse a ellas invocando un contradocumento, el cual, por otra parte, es de una limitada oponibilidad respecto de terceros (artículo 996 Cód. Civil).

X. Un problema vinculado muy de cerca al que venimos de analizar es el relativo a las fórmulas que deben utilizarse en las escrituras traslativas de dominio inmobiliario. La jurisprudencia de nuestros tribunales registra en esta materia pronunciamientos de interés. En un caso en que el vendedor se había limitado a declarar que "transfería todos los derechos de propiedad, posesión y dominio que a lo vendido tenía", la Suprema Corte de la provincia de Buenos Aires consideró que esa fórmula era insuficiente para operar el efecto traslativo (caso Schwarzberg c/Ramírez, publicado en La Ley, tomo 71, página 264). El tribunal se fundó en que conforme a la disposición del artículo 2378 del Código Civil, "la tradición se juzgará hecha cuando se hiciere según alguna de las formas autorizadas por este Código. La sola declaración del tradente de darse por desposeído o de dar al adquirente la posesión de las cosas no supe las formas legales". Para que haya tradición debe haber hechos o comportamientos, no bastan las palabras por amplias o ampulosas que sean. Los hechos han de ser bilaterales, y aun cuando se admite que la participación del vendedor en ellos puede limitarse a un pasivo contemplar sin oposición los actos posesorios que en su presencia efectúa el adquirente (artículo 2380), ese hecho negativo no deja de ser hecho porque sea negativo (sobre la teoría de hechos negativos. Ver la nota del Código al artículo 896 y la nota contigua puesta a la sección segunda del libro segundo). Para que la transferencia inmobiliaria como resultado se perfeccione es menester que la escritura recoja el reconocimiento de que esos comportamientos tuvieron lugar.

En definitiva, las situaciones que se pueden presentar son tres: a) que la declaración contractual (acto causa) y la toma de posesión (tradición o acto - modo) se celebren ante el escribano público en el lugar del inmueble; b) que en la declaración otorgada ante escribano público el vendedor reconozca que antes de ese acto ya otorgó posesión al comprador; c) que en la declaración el vendedor "se desista" de sus derechos de dominio y posesión pero no confiese en ningún momento que se realizó un acto material de entrega y recepción. Sólo en el primer caso el acto tiene plenísima certeza jurídica resultante de que sus dos elementos integrantes (la declaración y la tradición) hacen plena fe entre partes y respecto de terceros, salvo querrela de falsedad contra el escribano. En el segundo caso la "confesión de haber entregado la cosa" emanada del vendedor podría ser impugnada por terceros (acreedores del vendedor) sin necesidad de recurrir a la querrela de falsedad. En el tercer caso el acto instrumental sería manifiestamente insuficiente y la transferencia del dominio no podría tenerse por operada.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Estas mismas ideas fueron desarrolladas por la Cámara Civil 2ª de La Plata en el caso Roca c/Lesinckoff publicado en El Derecho, tomo 12, pág. 278 y en la Revista Notarial del Colegio de Escribanos de La Plata (año 1965 pág. 1663). Se analizaba en ese caso una escritura en la cual el vendedor, tras expresar que desistía de todos sus derechos de dominio y posesión agregó que ya había hecho tradición de la cosa. El tribunal señaló con acierto que la primera afirmación carecía de toda fuerza entre partes o respecto de terceros, porque forzosamente la tradición exige hechos materiales, en tanto que la segunda, en cuanto "confesión" emanada del deudor de la cosa tenía plena fuerza entre los partes y también tenía fuerza respecto de tercero, pero con relación a éstos admitía la posibilidad de que produjeran prueba en contra.

XI. Merodeando siempre en torno a los problemas que la transmisión inmobiliaria puede plantear en casos más o menos excepcionales (pues lo que ocurre en los casos normales que no suscitan dificultad no justificaría que ustedes se reunieran para escucharme) vamos a considerar un caso realmente interesante que resolvieron las Cámaras Civiles de la Capital reunidas en pleno en un fallo del año mil novecientos cuarenta y uno dictado en el caso Administración General de Propiedades Municipal c/Blanco, y publicado en La Ley, tomo 21, página 248.

La situación era la siguiente: una entidad municipal vendía casas a los beneficiarios de sus planes de construcción en condiciones económicas que les eran tan favorables y convenientes como inconvenientes para sus intereses y seguridad jurídica eran las cláusulas de contenido legal insertas en el boleto tipo. Es más o menos común que el celo de determinados funcionarios administrativos conduzca a que el Estado, dispensador de la justicia con relación a los demás, obre como esquilmador en sus asuntos propios. Una de las características de la operación era que al adquirente no se le escrituraba la adquisición hasta que la pagara totalmente o poco menos, con lo cual ocurría que personas que vivían y poseían desde largos años las casas respectivas, no eran dueñas de ellas, circunstancia en que se encontraba la persona a quien por falta de pago la Municipalidad demandó. Ahora bien: como el único bien que el demandado poseía era precisamente la casa en cuyo pago se había atrasado la Administración Municipal ejecutó esa casa, pero como a su vez esa casa nunca había sido escriturada a favor del adquirente se daba el insólito caso de que la administración municipal aparecía autoejecutándose, pues ejecutaba un bien que en el Registro de la Propiedad aparecía como perteneciéndole. En la opinión del juez de primera instancia esto no era posible, y en consecuencia, no cabía ordenar el remate del bien. En la Alzada el punto fue estudiado y dio ocasión para que uno de los camaristas, (el doctor Barraquero) que contribuyó a fundar un voto en mayoría que constó con diez adhesiones y dos disidencias, estudiara la naturaleza jurídica de la "tradición" o entrega de la vivienda que la Municipalidad había hecho al demandado

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

para que la poseyera como dueño, con la sola limitación de que la vendedora estaba habilitada para ejecutar el bien si el comprador no oblabo el precio. La idea dominante del voto de la mayoría del tribunal se dirige a destacar que aún cuando por falta de escritura no hubiera habido transmisión del dominio, había existido una tradición traslativa de posesión, en cuya virtud el ocupante era legítimo poseedor de la cosa. Esa tradición había importado un verdadero "contrato de tradición" distinto del de venta. Aunque no se hubiera otorgado escritura el sujeto que recibió la tradición tenía un derecho de posesión distinto al de propiedad, pero no por eso menos susceptible de protección. Advertimos con esto un nuevo enfoque del instituto "tradición" que nos ocupa: el hecho de que cuando va unido a un contrato dirigido a la traslación dominal sea el modo que opera ese resultado, ello no impide que por sí sólo tenga un valor autónomo generador de una situación jurídica (la de poseedor) con valor propio y respetable.

XII. Llegamos con esto al fin de nuestro paseo de ideas. Recorrimos el escarpado contorno de un acto (la tradición inmobiliaria) que es a la vez múltiple y complejo.

Vale por sí mismo pero además vale como tramo integrativo del cuadro de realidad que debe acontecer para que se produzca el resultado jurídico de transmisión inmobiliaria.

Desde el punto de vista de fondo se integra en fusión inescindible con el contrato proyectado a la producción de ese efecto traslativo.

Esa inescindibilidad debería normalmente reflejarse en los actos que le dan forma.

Si la escritura traslativa ha de ser algo así como la fotografía de esa realidad compleja, lo normal y natural sería que en esa escritura se reflejara la instantaneidad del intercambio de prestaciones (tradición de la cosa y pago del precio) a cuyo efecto, y en razón de tener la cosa inmueble una radicación forzosa e inmutable, correspondería que el escribano se constituyera en ella junto con las partes para allí realizar en forma conjunta y simultánea los diversos actos integrantes de esa difícil ceremonia.