

SUBSANACIÓN DE LA PÉRDIDA DE FOJAS DEL PROTOCOLO

CARLOS A. PELOSI

SUMARIO

I. Introducción. 1. Objeto de este trabajo. 2. Supuestos de hecho que obligan a la subsanación. II. Procedimientos. 3. Enunciación. III. Reconstitución del protocolo. 4. Concepto. 5. El texto legal. 6. La fuente. 7. ¿Qué se entiende por libro de protocolo? 8. Requisitos. 8.1. Tener la copia. 8.2. Condiciones de la copia. 8.3. Procedimiento judicial. 8.4. Que se ponga en el registro. 8.5. ¿Cuál es el procedimiento documental? IV. Reproducción del acto. 9. Concepto. 10. Procedimientos inidóneos. a) Ratificación. b) La transcripción. 11. La reproducción. V. El título supletorio. 12. El precepto legal. 13. Los antecedentes aclaratorios. 14. El procedimiento judicial. 15. Objeto de la protocolización.

I. INTRODUCCIÓN

1. Objeto de este trabajo

Como han ocurrido casos de pérdida de fojas del protocolo, comprobadas con motivo de inspecciones efectuadas por los funcionarios instituidos al efecto, o de estudio de títulos o por la revisión que periódicamente se debe efectuar en la notaría, trataré de analizar en este trabajo los caminos que deben seguirse para subsanar tales extravíos, ya que no siempre se observa un cabal conocimiento del procedimiento que debe adoptarse y de los extremos a observar.

Por supuesto, comprobado el extravío por el notario, debe comunicar el hecho al órgano de superintendencia (Colegio de Escribanos en la Capital Federal y Juez Notarial en la provincia de Buenos Aires) ya que, en principio, se ha incumplido con la obligación que impone la ley notarial sobre conservación y custodia del protocolo (art. 11, inc. al de la ley 12990, texto según la ley 14054 y art. 154, apartado I de la ley 9020).

Es facultad privativa del órgano de superintendencia disponer o no la instrucción de sumario o formación de proceso disciplinario (en Capital Federal art. 53 de la ley 12990 y art. 60 del decreto 26655/51 y en la provincia de Buenos Aires art. 40, inc. al de la ley 9020). Pero precisamente el notario que denuncie el extravío de una o más hojas del protocolo debe ofrecer la realización de las medidas conducentes a reparar esa pérdida para exonerar su responsabilidad o reducirla a los límites que se juzguen pertinentes.

2. Supuestos de hecho que obligan a la subsanación

Los acontecimientos que pueden determinar la necesidad de proceder a la subsanación de que se trata, pueden ser los siguientes siniestros:

- a) Pérdida o extravío por desaparición de una o más fojas o folios.
- b) Destrucción. Total o parcialmente en su parte material. Se reduce a la nada.
- c) Deterioro.
- d) Sustracción.

El reglamento notarial uruguayo en su art. 113 se refiere a los casos de pérdida, destrucción, sustracción o inutilización total o parcial. Por su parte el art. 280 del reglamento notarial español contempla la hipótesis de deterioro o destrucción parcial o total.

En todos estos casos no es aplicable una misma o idénticas soluciones.

Este trabajo se ceñirá a los supuestos de extravío de fojas, y, por consiguiente, cuanto se diga sólo es válido para esta hipótesis.

II. PROCEDIMIENTOS

3. Enunciación

Para el caso que nos interesa, de extravío o pérdida de una o más fojas del protocolo, la subsanación puede efectuarse por cualquiera de estos tres procedimientos:

a) La reconstitución del protocolo, con arreglo a las normas del art 1011 del Código Civil.

b) La reproducción del acto.

c) A falta de matriz y de copia la obtención de título supletorio sobre la base de la inscripción dominical.

Los procedimientos indicados y que serán objeto de examen, a continuación, son los que corresponden de conformidad con nuestra legislación. En el ordenamiento notarial español, por ejemplo, rigen otras disposiciones (art. 39 de la ley orgánica de 1862 y art. 280 del reglamento notarial de 1944).

III. RECONSTITUCIÓN DEL PROTOCOLO

4. Concepto

Reconstituir o reconstruir significa rehacer o reponer la escritura matriz extraviada en todo o en parte (o destruida, etc.) para asegurar la continuidad del documento, que es uno de los fines de la función notarial.

Esta reconstitución se caracteriza por la sustitución material o física de lo perdido, sustraído, etc.; es una reproducción del protocolo pero no del acto, pues esto último supone un reotorgamiento del acto extendido en el protocolo que debe subsanarse y entonces entra en juego la facultad autorizante del notario.

El objeto es reponer o sustituir el documento (escritura matriz) por medio de la copia.

5. El texto legal

Dispone el art 1011 del Código Civil que "Si el libro del protocolo se perdiese y se solicitare por alguna de las partes que se renovase la copia que existía, o que se ponga en el registro para servir de original, el juez puede ordenarlo con citación y audiencia de los interesados, siempre que la copia no estuviese raída ni borrada en lugar sospechoso, ni en tal estado que no se pudiese leer claramente".

6. La fuente

El codificador cita en la nota como fuente del artículo la ley 13, título 19, Partida 3ª, pero en realidad se trata de la ley 12 del título y partida citados.

Establecía dicha ley lo siguiente: "Dañanse a las vengadas las cartas que son fechas, por manos de escriuanos públicos por ocasión o por mala guarda, de manera que no se puen bien leer como de primero, e por ende dezimos que quando alguno demandare al escriuano quel renueue la carta como esta, si fallare que non es rayda en lugar sospechoso, nin desfecha de guisa que non se pueda leer nin roçada nin rota de manera que no alcance la rotura a la letra ni fuere de deuda, deue ser emplazado aquel contra quien fue hecha ante el

judgador, que venga si quisiere dezir alguna cosa contra lo que pide su contendor. E si non quisiere contradizeir que la carta sea renouada, o dixere que la ha pagado o que es quito de aquella debda e non lo pudiere prouar, deue el judgador mandar al escriuano que la renueue en la manera que fallare en el registro, onde aquella carta fue primeramente sacada. Mas si la carta fuere de donadío, o de compra, o de camio, o de otra razon que fuesse de tal natura, que magüer pareciessen muchas cartas de una forma non podrían fazer daño a otro, solo que la carta non sea rota fasta las letras, o non sea cancelada, o rayda en lugar sospechoso, assi como en los nomes de aquellos que fizieren el pleyto, o de los testigos, o del escriuano o en la quantía del precio, o en el nome de la cosa, o en el día, o en el mes, o en la era, o en el lugar en que fue hecha la carta bien le puede fazer de nueuo el escriuano, por sí, sin mandato del Judgador concertandola con el registro, onde fue primeramente sacada. A aun dezimos que tal carta que esta solamente que se pueda leer, e auer verdaderamente la intención de lo que fue escrito en ella que debe ser creyda en iuvicio, magüer non fuesse renovada... etc..."

Estas disposiciones no se refieren exactamente a la misma situación que regula el art. 1011 del Código Civil, por cuanto a la época de su sanción no se había creado aún el protocolo y las cartas se extendían sobre la base del extracto o imbreuiatura que el escribano había tomado como apuntes del contenido de las declaraciones de las partes y que luego se extendían por extenso en dichas cartas. Por consiguiente, no existía el original o matriz del cual se expedía copia o reproducción, sino tan sólo una nota que servía para rehacer las cartas o escrituras.

Pero son útiles como antecedente en algunos aspectos, como por ejemplo, para determinar qué debe entenderse por lugar sospechoso que no puede ser otro que las partes principales.

7. ¿Qué se entiende por libro de protocolo?

El art. 1011 del Cód. Civil parte del presupuesto del extravío o pérdida del libro de protocolo.

Esto no significa que deba perderse todo el tomo encuadernado ni todo un cuaderno, ni la totalidad de un documento o escritura en particular.

Es suficiente que se extravíe uno de los folios en que fue instrumentada una escritura para que sea aplicable la norma legal.

Con respecto a la palabra "libro de protocolo" que en el art. 998 se designa como "libro de registro" debe aclararse en primer lugar que, si por libro entendemos la reunión de hojas que se han unido, cosido o encuadernado formando un volumen, o tomo, es correcto asimilar las expresiones protocolo o libro cuando se adopta precisamente el verdadero sistema de libro (uno o varios que pueden utilizarse simultáneamente con encuadernación anticipada. V.gr.: México, Brasil, Portugal, Costa Rica).

La formación posterior del volumen o tomo no autoriza a mi juicio a calificar de libro al protocolo formado conforme al régimen argentino, salvo por lo que "será" una vez encuadernado, y no por lo que "es" a tiempo de asentarse el documento.

Los arts. 706, 708 y 715 a 724 del Esboço de Freitas indican claramente que este tratadista brasileño se refería a los libros formados a priori cerrados y en blanco, donde debían ser hechas las escrituras públicas. Si Vélez quiso seguir el mismo procedimiento es necesario reconocer que las leyes locales se han apartado de las disposiciones del Código Civil.

Lo que interesa aquí es establecer si al referirse el art. 1011 al "libro de protocolo", significa que contempla únicamente el caso de: a) La totalidad del libro o tomo o volumen encuadernado; b) La pérdida o extravío de protocolo u otra clase de siniestro referido a fojas o folios que formen parte de un tomo o volumen ya encuadernado, es decir, de un libro.

Por mi parte entiendo que por vía de una interpretación armónica de las expresiones "libro de protocolo" y "libro de registro" y de los elementos de juicio que proporciona la realidad,

la práctica y las leyes locales relativas a la formación del protocolo, los cuadernos, que están formados por 10 sellos u hojas o folios sueltos o movibles, son en rigor el libro de protocolo que quedará construido exactamente como libro una vez hecha la encuadernación, y que ab initio como se ha dicho, se hallan sin coser o unir.

Así es como el art. 245 de la ley de la Capital Federal N° 1893 que rige en la parte relativa a escrituras, por cuanto la ley 12990 y sus modificatorias no contienen disposiciones al respecto, contempla el extravío de "los protocolos" o de las "escrituras".

Debe agregarse que la pérdida puede ser total, esto es, de todos los folios en los que se ha extendido una escritura, o parcial, de uno o más folios de los que integran la escritura.

Adelanto desde ya que, en caso de extravío parcial, la reconstitución debe versar sobre la totalidad de la escritura de que formaba parte el folio o folios extraviados.

8. Requisitos

8.1. Tener la copia

Conforme lo dispone claramente el art. 1011, para utilizar el procedimiento de la reconstitución es necesario disponer de la copia.

Por copia debe entenderse lo que ordinariamente se denomina "testimonio" expedido con las formalidades de ley, es decir, la copia mencionada por el art. 979, inc. 1° del Código Civil o la "copia autorizada" a que alude el art. 1006.

Por consiguiente debe tratarse de la copia o testimonio expedida con las formalidades para la Capital Federal del art. 220 de la ley 1893 para las manuscritas y mecanografiadas o impresas y de las establecidas en la resolución del Colegio de fecha 23 de Junio de 1952 para las reproducciones fotográficas o fotocopias; y para la provincia de Buenos Aires las prevenidas en los arts. 168 y 169 de la ley 9020, las prevenidas en la Circular N° 36 de 1978 y las que pudiera establecer el reglamento notarial, y, en su caso, las análogas establecidas en la ley y reglamento vigente a la época de su libramiento.

Quedan entonces absolutamente descartadas las copias simples, las copias fotográficas de testimonios, las copias carbónicas con fijación hidrostática, admitidas en algunas provincias y, en fin, las copias de copias.

Si se trata de una segunda copia, debe haberse expedido siguiendo el procedimiento legal (art 1007 del Cód. Civil y, en su caso, art. 28 de la ley 17801).

8.2. Condiciones de la copia

Establece el precepto legal que no debe estar raí, ni borrado en lugar sospechoso, ni en tal estado que no se pudiese leer claramente.

Corresponde determinar, en primer término, qué debe entenderse por lugar sospechoso.

Como ya quedó dicho, nos da una pauta al respecto la fuente del artículo al indicar, de alguna manera, que los lugares sospechosos son aquellos donde figuran los nombres de los comparecientes, de los testigos, donde consta el precio, la cosa sobre la cual versa el acto y la fecha.

Dentro de nuestro ordenamiento jurídico debe entenderse que las partes que no han de estar afectadas son las llamadas esenciales por el art. 989 del Cód. Civil, donde también se ejemplifica mencionando la fecha, nombres, cantidades, etc.

En cuanto al estado que no permita su clara lectura, también está inspirada en la fuente que indica la necesidad de que la carta sea susceptible de advertir la intención de lo que fue escrito en ella.

Pero queda la duda acerca de si debe ser fácilmente legible o es suficiente con poder comprobar lo que realmente está escrito, si ello podría lograrse, por ejemplo, por medio de una peritación. Considero que debe estarse por esta interpretación más amplia.

8.3. Procedimiento judicial

La copia apta no se incorpora al protocolo por propia iniciativa del notario; es menester orden judicial.

Debe peticionarse ante el juez en lo Civil del lugar en que tiene su asiento el escribano depositario del protocolo. Entiendo que en la provincia de Buenos Aires es competente el Juez Notarial por aplicación de lo dispuesto en el art. 40, inc. c) de la ley 9020, sustituido por la ley 9435.

¿Quién está legitimado para hacerlo? En principio, no cabe duda, alguna de las partes, como lo establece el art. 1011, o todas de consuno.

Por partes debe entenderse, a mi juicio, en este caso, tanto los sujetos instrumentales como los negociales; pero también se extiende la capacidad procesal para hacerlo a las personas a cuyo favor resulte de la escritura algún derecho y las personas facultadas para pedir la copia conforme al art. 1006, teniendo en cuenta al respecto que se ha interpretado

doctrinariamente que por "partes que lo pidiesen" se ha entendido no sólo las personas mismas que otorgan la escritura, sino también sus sucesores a título universal y particular.

Aunque la norma legal no lo menciona, asimismo debe entenderse que está legitimado para solicitar la reconstitución el escribano autorizante de la escritura y el titular del registro en que se ha extendido la escritura, cuando ha sido autorizada por un antecesor en el registro o por uno de sus adscriptos. Este derecho emana, en mi opinión, de su carácter de sujeto pasivo de las obligaciones derivadas del siniestro y de la situación en que lo coloca, además, su carácter de oficial público y la condición de propiedad del Estado del protocolo.

Por supuesto, cuando la solicitud sea efectuada por el escribano, debe pedir la citación de los interesados denunciando sus domicilios, y si lo fuere por sólo alguna de las partes, debe cumplir el mismo requisito con respecto a las demás. No pudiendo darse con el paradero de las personas que deben intervenir, la citación deberá practicarse por edictos.

La audiencia de que habla el artículo no está consignada en el sentido formal sino con el significado de que las partes deben ser oídas y pueden oponerse, en cuyo supuesto deberá resolver el juez si existe mérito para ello.

8.4. Que se ponga en el registro

En la práctica se ha planteado la duda acerca de cuál es el lugar donde debe incorporarse la copia para que sirva de original.

En mi entender no cabe la duda. Debe serlo en el protocolo corriente. Para entenderlo fácilmente podemos imaginar el caso de que se hubiera perdido todo el tomo, lo que ya supone por sí mismo que no existe lugar preciso que sirva para el reemplazo concebido en otra forma.

¿Qué ocurre si sólo se ha extraviado una foja o folio? En esta hipótesis debe incorporarse la totalidad de la copia y no solamente la reproducción de la hoja u hojas extraviadas. Esto es necesariamente así porque presentada la copia de la foja extraviada, sin las demás que componen la copia no se puede tener la completa seguridad de que esa copia parcial constituye realmente parte de la copia integral de la escritura, cuyo valor está dado por su unidad jurídica dentro de la multiplicidad de hojas que la componen, inclusive con su respectivo concuerda.

El sentido común indica, además, que así debe ser. En el caso de una escritura de compraventa, por ejemplo, no es posible fraccionar el título del comprador, requiriéndole la

foja del testimonio que constituye la reproducción del folio extraviado, para después reponérselo con el testimonio o copia de la escritura de protocolización de ese folio. Debe reponerse la integridad del testimonio o copia, que será sustituido por la copia o testimonio de la respectiva escritura de protocolización.

8.5. ¿Cuál es el procedimiento documental?

Se extiende el acta de protocolización a que se refiere el art. 1003 in fine del Cód. Civil. Por tanto, no es necesario transcribir la copia, es suficiente reseñar el documento o copia del protocolo reconstituido y anexarlo.

Conforme a lo dicho anteriormente, lo que debe incorporarse al protocolo es la copia íntegra de la escritura a la que pertenece la foja extraviada, cuando la pérdida ha sido parcial. De otra manera no se puede establecer con exactitud si esa foja corresponde a la copia o testimonio extraviado.

Autorizada el acta y agregada la copia al protocolo corriente, se expide nueva copia o testimonio. A tal efecto se transcribe primeramente la copia incorporada, con la constancia de su inscripción registral, cuando la tenga, y luego el texto del acta de protocolización. Se agrega la cláusula de suscripción o concuerda común, semejante a la protocolización de testamento ológrafo, pero en este caso se hará mención también a que es reproducción fiel de la copia anexada o protocolizada. Esta copia así obtenida reemplaza en el tráfico jurídico a la copia con la cual se ha efectuado la reconstitución y que ha quedado incorporada al protocolo corriente. Quedan entonces asegurados los derechos de los interesados, que pueden presentar resistencia a entregar las copias en su poder para permitir el procedimiento antes reseñado.

IV. REPRODUCCIÓN DEL ACTO

9. Concepto

Ya se ha explicado que se habla aquí de reproducir el acto, no en el sentido de rehacer la parte material, sino de volver a otorgar el acto o negocio jurídico instrumentado en la escritura a la que corresponde el o los folios extraviados.

Si otorgar significa prestar el consentimiento, celebrar el acto o negocio formulando las declaraciones de voluntad y de verdad correspondientes, que en el acto de la audiencia notarial se concretan en la lectura de la escritura, en la prestación de conformidad con su redacción o contenido y en la suscripción; volver a otorgar el acto importa la reiteración de todo lo que tuvo lugar al formalizarse la escritura, como si nada antes hubiera ocurrido, aunque es válido el antecedente de la escritura perjudicada con el extravío como se verá más adelante.

10. Procedimientos inidóneos

Se han observado algunos procedimientos inadecuados a los fines de la reproducción del acto o, en última instancia, de subsanar la pérdida de folios. Por ello es conveniente referirse a algunos de ellos.

a) Ratificación

Algunos escribanos hacen ratificar a las partes el acto o negocio de que había sido objeto la escritura correspondiente al folio o folios extraviados.

Esta figura es inaplicable en estos supuestos.

Como lo explica Vélez Sársfield en la nota al art. 1059 del Cod. Civil, la ratificación es la expresión técnica por la cual una persona aprueba los actos que otra ha hecho a su nombre sin haber recibido el mandato correspondiente. El concepto está dado, además, por los arts. 1161 in fine, 1162 y 2304 del citado cuerpo legal.

En la XI Jornada Notarial Argentina, al tratarse del tema de la ratificación y confirmación de los actos jurídicos, se definió la ratificación como "El acto jurídico unilateral por el cual una persona capaz e cambiar el estado de su derecho, toma a su cargo un negocio hecho para ella por otra persona, además carente de poder suficiente .

b) La transcripción

En ocasiones se ha empleado el procedimiento de transcribir el texto de la escritura o del testimonio de la misma porque se disponía de fotocopia o por otros motivos, explicando que ello se hacía con el objeto de reconstruir o reproducir el acto.

Tampoco es aceptable este camino, porque de tal modo no existe en propiedad un nuevo otorgamiento aunque comparezcan los mismos otorgantes del acto.

No hay tampoco reconstitución conforme al régimen legal.

11. La reproducción

Como ya se ha dicho reiteradamente, la reproducción significa un nuevo otorgamiento, esto es, una nueva prestación de consentimiento, compareciendo las mismas partes o sus representantes y otorgando el acto jurídico como si no existiere, aunque se hará referencia a los antecedentes que motivan este nuevo otorgamiento, mencionando la pérdida sufrida y la presentación hecha ante el órgano de superintendencia.

Para ligar este nuevo otorgamiento con el anterior, en algunos casos, especialmente en las compraventas inmobiliarias, es necesario referirse al otorgamiento anterior y dar efecto retroactivo al nuevo.

Se incluirán todas las estipulaciones propias del contrato de que se trate y las constancias notariales correspondientes. Las únicas diferencias con el acto originario resultarán por razones temporales o de hechos ya cumplidos como el precio ya percibido y la posesión ya entregada en la compraventa inmobiliaria. En la generalidad de los supuestos es aconsejable que el nuevo acto o negocio jurídico se otorgue con efecto retroactivo a la fecha inicial.

Cuando se trate de actos de constitución, modificación o transferencia de derechos reales, deberá solicitarse el correspondiente certificado al Registro de la Propiedad con la adecuación del informe a la situación acontecida (v.gr.: que constó inscripto el dominio hasta tal fecha) pero con nueva certificación por inhibiciones, y estado actual del dominio.

En otros casos puede otorgarse directamente el nuevo acto sin relacionarlo con el anterior, pero, a los efectos de dar cumplimiento a la subsanación, se hará constar que importa la reproducción del acto de que se trate.

V. EL TÍTULO SUPLETORIO

12. El precepto legal

El art. 29 de la ley registral nacional 17801 así como el art. 57 de la ley registral de la Capital Federal 17417 y el art. 28 de la que rige en la provincia de Buenos Aires (decreto - Ley 11643/63) establecen que el asiento registral servirá como prueba de la existencia de la documentación que lo originara en los casos a que se refiere el art. 1011 del Código Civil. Es fuente de estas normas el art. 245 de la ley 1893 de la Capital Federal.

Este es el procedimiento denominado del título supletorio y, por lo que resulta de las disposiciones legales citadas, es aplicable para las escrituras que por su objeto o naturaleza han sido objeto de registración en el Registro de la Propiedad Inmueble.

La alusión que se hace al art. 1011 del Cód. Civil crea una duda consistente en determinar si puede recurrirse ese remedio legal cuando ocurre simplemente el extravío de una o más fojas del protocolo o si es necesario que concurrentemente no exista copia para la renovación o reconstitución o que ésta no reúna los requisitos prescriptos en el citado artículo.

13. Los antecedentes aclaratorios

Para aclarar el interrogante planteado, nada mejor que referirse a los antecedentes de los preceptos en cuestión.

a) El art. 1216 del proyecto de García Govea estatuye con claridad el supuesto de aplicación. Dispone: "La inscripción de un instrumento público en el oficio de hipotecas o en otro registro oficial servirá a falta de la matriz y de toda copia fehaciente de principio de prueba por escrito".

b) El proyecto de Código Civil de la Comisión Reformadora de 1936 prescribe que si no hubiere copia será lícito probar el acto jurídico por los medios que siguen, cuyo valor apreciará el juez: ... b) Constancias de los registros y archivos públicos y libros de sentencia.

c) El art. 28 del decreto - ley 11643/63 de la provincia de Buenos Aires, adiciona al texto común que presenta con las otras disposiciones registrales citadas: "...y 868 y concordantes del de Procedimientos Civiles".

Y bien. El art. 868 del Código de Procedimientos de la provincia de Buenos Aires vigente a la fecha de sanción de la ley registral establecía que "La reposición de título por medio de prueba sobre el contenido, en los casos en que no sea posible obtener segunda copia, se solicitará ante el juez de la situación del inmueble o del domicilio del obligado con intervención fiscal y en juicio contradictorio, nombrándose un defensor al vendedor u obligado en caso de ausencia". El título supletorio, añadía el art. 870, será protocolizado en un registro con asiento en el mismo lugar del Juzgado.

A su vez, el art. 681 del anterior Código Procesal Civil y Comercial de la provincia de Santa Fe, ley 5531, rezaba lo siguiente: "La reposición de título por medio de la prueba sobre su contenido, en los casos en que no sea posible obtener segunda copia, se sustanciará con la intervención del Ministerio Fiscal, en la misma forma que la reposición por medio de la segunda copia". El título supletorio será protocolizado.

De todo lo expuesto, se desprende que este procedimiento de obtención del título supletorio por vía del valor de los asientos registrales corresponde cuando se ha extraviado la copia de la escritura y, por haberse extraviado también todo o parte de la matriz, no puede obtenerse una segunda copia.

14. El procedimiento judicial

Para iniciar la acción tendiente a la obtención del título supletorio, se presenta la dificultad de precisar con exactitud el juez competente.

A la luz de las normas conocidas puede pensarse que lo es el Juez de ubicación del inmueble, del domicilio del otorgante que haya contraído alguna obligación de dar o hacer alguna cosa. o de la sede del registro notarial.

A los efectos de la mayor utilidad de los actos probatorios me inclino por la sede del escribano, ya que de este modo el extravío del protocolo podrá ser comprobado de visu por el juez, si lo considera necesario, y se obtendrá así el principal elemento de convicción. Las citaciones de los interesados podrán asegurarse por los medios procesales instituidos al efecto, y del mismo modo se conseguirá la certificación del Registro inmobiliario.

La intervención de las partes de la escritura, cuyos nombres y domicilios serán informados por el Registro de la Propiedad, en caso de no poder ser denunciados, es indispensable, pues debe entenderse que se trata de un procedimiento contradictorio, nombrándose defensor al vendedor u obligado, como lo prescribía el Código de Procedimientos de la provincia de Buenos Aires.

A tenor de lo dispuesto por los arts. 805 y 806 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, que ha sido adoptado por la mayoría de las provincias, y 816 y 817 del de la provincia de Buenos Aires, el trámite debe sustanciarse con citación de quienes han participado en la escritura o del ministerio público en su defecto, y si se dedujere oposición, se seguirá el trámite del juicio sumarísimo. El Registro previsto para la protocolización en dicho Código debe ser el lugar del tribunal y lo designa el interesado.

Por analogía con lo dispuesto en el art. 5º, inc. 9º del mencionado Código Civil y Comercial de la Nación y la remisión que el art. 806 hace al art. 805, debe interpretarse que el juez competente es el del lugar donde se otorgó la escritura. En la provincia de Buenos Aires es competente el Juez Notarial en virtud de lo dispuesto en el art. 40, inciso c) de la ley 9020.

15. Objeto de la protocolización

Si la resolución final que dicta el juez es suficientemente explícita y comprende todos los datos y extremos necesarios que debe reunir un título supletorio, bastará con protocolizar dicha resolución o sentencia.

Sin embargo, la protocolización debe recaer en realidad sobre todo el expediente, que se agregará al protocolo y se reseñará en el acta, conforme a lo prevenido en la parte final del art. 1003 del Cód. Civil y con sujeción a la más correcta técnica notarial, que sin embargo no es compartida por los jueces.

Al expedirse copia o testimonio se reproducirá tan sólo el texto de la resolución o sentencia, o luego el del acta.