



# CLINICA NOTARIAL

Esc . Milagros Arrúa Gauto

Año 2017

UNIDAD V. EL ACTO JURIDICO. Forma

## 1) LA FORMA según el art. 973 del Código Civil argentino de Vélez Sarsfield

Actos jurídicos son los hechos voluntarios lícitos realizados con el propósito de establecer relaciones jurídicas, esto es adquirir, conservar, modificar, transferir o aniquilar derechos y obligaciones. Ejemplos: los contratos en general, un testamento, el reconocimiento de un hijo.

La forma es uno de los elementos esenciales de los actos jurídicos.

Al respecto, el art. 973 del Código Civil argentino de Vélez Sarsfield apuntaba: *“La forma es el conjunto de las prescripciones de la ley, respecto de las solemnidades que deben observarse al tiempo de la formación del acto jurídico, tales son: la escritura del acto, la presencia de los testigos, que el acto sea hecho por escribano público o por un oficial público, o con el concurso de un juez del lugar”*.



*La forma es la exteriorización de la voluntad del otorgante del acto jurídico, recordando que ella –la exteriorización– es el elemento esencial externo del acto volitivo, conforme a lo establecido en el art. 279 del C. Civil: "Ningún acto tendrá el carácter de voluntario, sin un hecho exterior por el cual la voluntad se manifieste".*

*La forma es la manera externa de manifestarse el negocio jurídico, por ello no puede faltar en ningún contrato.*

*La voluntad en los actos o negocios jurídicos ha de expresarse en alguna forma exterior: declaraciones orales o escritas, comportamientos fácticos que induzcan la existencia de esa voluntad o mediante una combinación de unos y otros.*

## **El principio de la autonomía de la voluntad**

El art. 302 del Código Civil determina: "En la celebración de los actos jurídicos deberán observarse las solemnidades prescritas por la ley. A falta de regla especial, las partes podrán emplear las formas que estimen convenientes".

Y el art. 669 del C. Civil dice: "Los interesados puede reglar libremente sus derechos mediante contratos, observando las normas imperativas de la ley y en particular, las contenidas en este título y en el relativo a los actos jurídicos".

En el derecho moderno, a diferencia de los primitivos, el principio general es el de la libertad de las partes para dar a sus actos jurídicos las formas que deseen, por excepción, en determinados casos, la ley exige formas determinadas, como sería la exigencia de la forma escrita producida por el mismo interesado (instrumento privado) o con la intervención de un oficial público (instrumentos públicos).

Las manifestaciones verbales o las que consisten en simples comportamientos son propias de actos o negocios de menor trascendencia para las partes y para la sociedad.

El principio general en el actual sistema de contratación es el de la libertad de forma, en contraposición al formalismo que caracterizaba a los contratos en épocas anteriores a las codificaciones modernas.

**Formas exigidas taxativamente por la ley para la validez de determinados actos jurídicos (Art. 700, 701, 706, 1213, 2639 del Código Civil).**

**Art. 700:** Deben ser hechos en escritura pública:

- a) Los contratos que tengan por objeto la constitución, modificación, transmisión, renuncia o extinción de derechos reales sobre bienes que deban ser registrados;
- b) Las particiones extrajudiciales de bienes, salvo que mediare convenio por instrumento privado presentado al juez;
- c) Los contratos de sociedad, sus prórrogas y modificaciones, cuando el aporte de cada socio sea mayor de cien jornales mínimos establecidos para la capital, o cuando consista en la transferencia de bienes inmuebles, o de un bien que deba ser registrado;
- d) La cesión, repudiación o renuncia de derechos hereditarios en las condiciones del inciso anterior, salvo que sean hechos en juicio;
- e) Todo acto constitutivo de renta vitalicia; .



f) Los poderes generales o especiales para representar en juicio voluntario o contencioso, o ante la administración pública o el Poder Legislativo, los conferidos para administrar bienes, contraer matrimonio, reconocer o adoptar hijos y cualquier otro que tengo por objeto un acto otorgado o que deba otorgarse por escritura pública;

g) Las transacciones sobre inmuebles y los compromisos arbitrales relativos a éstos;

h) Todos los contratos que tengan por objeto modificar, transmitir o extinguir relaciones jurídicas nacidas de actos celebrados mediante escritura pública o los derechos procedentes de ellos;

i) Todos los actos que sean accesorios de contratos redactados en escritura pública y;

j) Los pagos de obligaciones consignadas en escritura pública, con excepción de los parciales y los relativos a intereses, canon o alquileres.



**Art. 701:** Los contratos que, debiendo llenar el requisito de la escritura pública, fueren otorgados por instrumento privado o verbalmente, no quedarán concluidos como tales, mientras no estuviere firmada aquella escritura. Valdrán, sin embargo, como contratos en que las partes se hubieran obligado a cumplir esa formalidad. Estos actos, como aquellos en que las partes se comprometieron a escriturar, quedan sometidos a las reglas sobre obligaciones de hacer. El presente artículo no tendrá efecto cuando las partes hubieren convenido que el acto no valdría sin la escritura pública.

**Art. 706:** Los contratos que tengan por objeto una cantidad de más de diez jornales mínimos establecidos para la capital deben hacerse por escrito y no pueden ser probados por testigos.

**Art. 1213:** Deben ser otorgadas por escritura pública, bajo pena de nulidad:

- a) Las donaciones de inmuebles
- b) Las donaciones con cargo
- c) Las que tuvieren por objeto prestaciones periódicas o vitalicias

Estas donaciones, para ser válidas, deben aceptarse en la misma escritura o bien por otra, notificándose al donante, pero el acto quedará concluido desde el momento de su aceptación.

**Art. 2639:** El testamento por instrumento público debe ser otorgado ante un escribano y tres testigos residentes en el lugar. No podrá autorizarlo el escribano que fuere pariente del testador dentro del cuarto grado de consanguinidad o afinidad inclusive o cuyo consorte se hallare en el mismo caso.



**Clasificación: formales y no formales;  
solemnes y no solemnes.**

Los actos, atendiendo a sus formas, se clasifican en **actos formales y no formales**, en primer término.



**Actos formales:** Son los actos para cuya celebración la ley designa una forma determinada. Son aquellas formas que necesitan una clase de negocios jurídicos para su existencia misma. La forma en ellas es sustancia, de tal modo que no existen como tales si no aparecen celebrados bajo la forma ordenada legalmente. (2)

**Actos no formales:** son aquellos actos para cuyo otorgamiento no señala en la ley forma alguna, específicamente determinada. Esto no significa que el acto deba carecer por completo de forma, sino simplemente que las partes puedan elegir libremente la que prefieran. Es lo que establece el art. 302 del C. Civil: "...A falta de regla especial, las partes podrán emplear las formas que estimen convenientes". Esta disposición materializa el principio de libertad de las formas que prevalece en el derecho contemporáneo.

## **Actos formales solemnes y no solemnes:**

### **Actos formales solemnes o *ad solemnitatem*:**

En esta clase de actos, la observancia de la forma designada en la ley es elemento indispensable para la validez de ellos. Se trata de situaciones excepcionales, respecto de la regla general que induce al principio de la libertad de formas, pues en los actos formales solemnes la forma se identifica con el acto mismo, de modo que la inobservancia de la primera motiva la nulidad del segundo. Esta clase de actos son frecuentes en las diversas instituciones del derecho de familia: declaración de filiación, matrimonio, testamentos, etc.

### **Actos formales no solemnes o "*ad probationem*":**

La forma señalada por la ley no es requerida como elemento para la validez del acto y sí al solo efecto de su prueba. El acto no experimenta falencias en cuanto a su eficacia si resulta posible probar su existencia por otro medio o forma distinto del que designa la ley para su otorgamiento.



En el art. 700 del Código Civil, por ejemplo, se enumeran los contratos que deben formalizarse por escritura pública, pero no bajo pena de nulidad. La omisión de la forma prescripta en el otorgamiento de dichos contratos no provoca la nulidad de éstos; no se los considera, sin embargo, concluidos propiamente como tales contratos, sino como convenios que las partes concertaron como una obligación de hacer la escritura pública requerida por la ley. Por ejemplo, la compraventa por instrumento privado de un inmueble, que, según el art. 700 del C. Civil, deber ser celebrada por escritura pública, carece de eficacia para transmitir el dominio del inmueble vendido y sólo tiene el efecto de facultar al comprador a exigir que el vendedor le otorgue la pertinente escritura pública de transferencia del inmueble vendido por aplicación de las disposiciones establecidas en los arts. 701 y 702 del C. Civil.

## **Instrumentos.**

En un concepto genérico, *instrumento* es el escrito con que se justifica o se prueba un hecho o un derecho. Etimológicamente, proviene del latín *instrumentum* que equivale a escritura, papel o documento utilizado para justificar o probar una cosa.

Es la expresión escrita de un pensamiento o un hecho. Es común en el uso corriente confundir los términos instrumento y documento, inclusive se los emplea como sinónimos.

En sentido amplio documento es toda representación material destinada e idónea para reproducir una cierta manifestación del pensamiento.

El documento puede ser definido como una cosa por la cual una experiencia es representada, la materialización de las ideas del hombre usando para ello cualquier medio físico. El instrumento es una especie dentro del género documento, que utiliza determinado medio físico de materialización que es el escrito.

El género es el documento que puede ser material o litera, en tanto que el instrumento es la especie que siempre es literal, vale decir la escritura que tiene como fin el de constatar un acontecimiento o acto jurídico.

El instrumento es pues el documento escrito.

El documento puede ser escrito o no.

## **El instrumento como prueba**

En nuestro Código Civil se estudia a los instrumentos como prueba de los actos jurídicos; en el libro II se los alude en esa función y se regula sobre los instrumentos públicos y privados. Los instrumentos sirven también para la demostración de determinados hechos o circunstancias en un proceso judicial. Los instrumentos pueden ser requeridos por la ley como medio de probar la existencia de una determinada clase de actos jurídicos, por ejemplo, los contratos que tengan un valor superior a diez jornales, casos en que la ley excluye expresamente la demostración por medio de la prueba testifical (art. 706 C. Civil); en los contratos que se refieren a inmuebles, en los que la falta de la escritura pública no anula el acto y confiere la facultad de exigir una obligación de hacer (la escritura pública), según lo determina el art. 701 del C. Civil.



## **Clasificación: instrumentos públicos y privados**

Desde los albores del Derecho, los instrumentos fueron clasificados en instrumentos públicos y privados. Se trata de la principal clasificación elaborada a partir de la intervención o no de un oficial público.

## a) INSTRUMENTOS PÚBLICOS.

**Concepto:** “El instrumento público es el documento escrito otorgado con las formalidades que la ley establece en presencia de un oficial público a quien la ley confiere la facultad de autorizarlo”. (3)

Siguiendo la tendencia de los códigos modernos, nuestro Código Civil no contiene la definición de instrumento público.

Podemos definir al instrumento público como *aquel que se otorga por las partes con la imprescindible intervención de un oficial público quien lo autoriza conforme a las prescripciones contenidas en la ley.*

Lo que caracteriza a los instrumentos públicos y los diferencia de los privados es la intervención de un oficial público en su otorgamiento. La fe que ostenta el oficial público que los autoriza y el cumplimiento de las formalidades a que están sometidos, confiere a estos instrumentos una seguridad superior a la de los instrumentos privados. Ejemplos: escribanos públicos, presidentes de ambas Cámaras, encargados del Registro Civil, cónsules, secretarios judiciales, etc.

El Derecho requiere la certidumbre perdurable de los acontecimientos jurídicos y para ello, el Estado inviste a determinados funcionarios de una atribución específica: la de declararlos por escrito luego de haberlos percibido, dotando a los instrumentos emanados de fe pública.

### **Importancia:**

La seguridad jurídica primordialmente impone la necesidad de que determinados actos relevantes permanezcan firmemente constatados por medio del documento en que han sido formalizados, al estar dotados de fe pública, ponen la prueba y la eficacia de tales actos resguardados contra el desconocimiento haciendo legalmente innecesarias, en principio, posteriores verificaciones.

Los actos jurídicos más importantes por su significación patrimonial, los referidos a un determinado estado de familia, por ejemplo, exigen que se los otorgue al seguro resguardo del instrumento público. La conservación de la prueba de tales trascendentes acontecimientos de la vida humana en sociedad se garantiza por el carácter publicitario que reviste el instrumento público.

El instrumento público, conforme a la ley, se constituye en una prueba pre-constituida en virtud de la cual se produce la fijación del hecho o acontecimiento que se narra en el documento, se constituye a priori su autenticidad, lo cual significa que el legislador sustrae al juicio del juez la comprobación de la certeza del hecho mientras el documento no sea impugnado por acción de falsedad. (art. 383 C. Civil)



Requisitos de  
validez  
del instrumento púb.

1. Que sea extendido por el oficial público
2. Capacidad del oficial público
3. Competencia del oficial público
  - == por la materia
  - == por el territorio
4. Cumplimiento de las formalidades



**Los requisitos de validez de los instrumentos públicos,** para que puedan estar dotados de carácter público y eficacia legal, están establecidos en el Código Civil. Para ello, el instrumento público debe cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Que haya sido extendido por un oficial público (art. 375 del C. Civil)
- b) Que dicho oficial público posea capacidad para otorgarlo y que tenga competencia en razón de la materia y territorio (art. 376 y 377 del C. Civil)
- c) Que cumpla con todas las formalidades prescriptas en la ley (art. 377 último párrafo del Código Civil)



**1. La presencia del oficial público** es indispensable pues es quien autoriza el acto. El instrumento público tiene como principal nota que lo caracteriza que ha sido otorgado por un oficial público que posee atribuciones legales para darle autenticidad, es decir, para conferirle fe pública cuyos efectos propios atañe a las circunstancias de haberse formulado la declaración de voluntad y realizado los hechos jurídicos cumplidos por él mismo o que ante él sucedieron.

Los oficiales públicos aptos para otorgar los instrumentos públicos son aquellos debidamente autorizados por la ley para ello, puede ser un funcionario judicial, administrativo, notarial.

Funcionario público es la que persona que ejerce una función pública para la cual es designado con la formalidad legal pertinente. Sin embargo, el escribano no es un funcionario público, sino un profesional del derecho que ejerce una función pública.

La denominación oficial público se utiliza más propiamente para los fedatarios tales como notarios públicos, secretarios actuarios de juzgados y tribunales del Poder Judicial y oficiales del Registro Civil.



Su capacidad se refiere a las condiciones requeridas para ser designado oficial público de acuerdo con la ley específica para cada uno de ellos. La ley presume su capacidad por el solo hecho de haber sido designado por la autoridad que corresponda, mediante la formalidad del decreto o resolución de designación del mismo, lo cual surge del art. 376 del Código Civil, última parte: *“La falta en el oficial público de las cualidades o condiciones necesarias para el desempeño del cargo o cualquier otra irregularidad en su nombramiento o recepción del empleo no afectará la eficacia del acto”*.

El oficial público es considerado capaz desde que ha sido designado y puesto legalmente en posesión del cargo hasta que haya sido comunicado acerca de su suspensión, reemplazo o destitución o que haya sido aceptada su renuncia por la autoridad competente.



**2. La competencia del oficial público** consiste, genéricamente, en la aptitud legal que se le atribuye para el ejercicio de su función. Puede ser **material y territorial**.

Es condición de validez del instrumento público que el oficial público autorizante obre dentro de los límites de sus atribuciones en cuanto a la naturaleza del acto (art. 376 C. Civil citado), lo cual significa que el funcionario debe estar investido de poder público que le faculta a autorizar el instrumento pertinente según cuáles sean sus atribuciones específicas.

La competencia en razón de la materia significa el obrar del funcionario dentro de los límites de sus atribuciones según sea la naturaleza del acto jurídico de que se trate. Por ejemplo, un Escribano Público no tiene competencia para dictar una resolución judicial y un juez no tiene competencia para otorgar escrituras públicas.



La violación de este requisito acarrea la nulidad del acto jurídico por falta de un elemento esencial: la competencia material del oficial público autorizante.

Por otra parte, los oficiales públicos son designados para ejercer sus funciones dentro de un delimitado territorio, departamento, distrito, pueblo, etc.; es la ley la que establece el área donde ejercerán sus funciones, lo que determina su competencia territorial.

Existen excepciones como la establecida en el art. 376 del Código Civil que dispone que el instrumento público se extienda dentro de la jurisdicción territorial asignada al oficial público para el ejercicio de sus funciones, salvo que el lugar fuere generalmente considerado como comprendido en aquel. Este sería el caso de lugares que son considerado como parte de un determinado distrito sin serlo por causa de que los mojones distritales o departamentales no están bien definidos.

La competencia material o territorial no alude al lugar del domicilio de los interesados en el otorgamiento del instrumento ni a la situación de las cosas que son objeto del acto, sino al del otorgamiento del acto.



3. En cuanto al **cumplimiento de las formalidades**, resulta absolutamente necesario que, al tiempo de la formalización del instrumento público se cumplan con las formas y solemnidades prescriptas por la ley para cada acto jurídico. El Código Civil establece la nulidad de los instrumentos públicos que no llenaren las formas prescriptas para la validez de ellos conforme al art. 377 inc. c) *son instrumentos nulos los que no llenaren las condiciones prescriptas para la validez del instrumento público.*



Estos requisitos esenciales de forma de los instrumentos públicos son:

**La firma del oficial público que autoriza el acto, de las partes y testigos necesarios;** si falta la firma de cualquiera de ellos el acto carecerá de valor para todos los demás. (art. 376 inc. c) C. Civil)

**1) Salvaturas de enmiendas por errores.** Se autoriza al oficial público a enmendar los eventuales errores en el texto del instrumento; las enmiendas deben ser salvadas antes de las firmas de las partes. El art. 378, inc. c) C. Civil dispone que serán anulables los instrumentos públicos que tuvieren enmiendas, palabras entre líneas, borraduras o alteraciones en puntos capitales no salvadas antes de las firmas.

Por su parte el art. 134 del COJ establece el modo correcto de salvar las escrituras. Esta norma sanciona también con la nulidad a aquellos actos en que se hicieron correcciones o enmiendas de un modo distinto a lo establecido en ella.

## **Enumeración en el Código Civil**

El art. 375 enumera los instrumentos públicos:

- a) Las escrituras públicas
- b) Cualquier otro instrumento que autoricen los escribanos o funcionarios públicos en las condiciones determinadas por las leyes
- c) Las diligencias y planos de mensuras aprobados por la autoridad judicial
- d) Las actuaciones judiciales practicadas con arreglo a las leyes procesales
- e) Las letras aceptadas por el Gobierno, o en su nombre y representación por un Banco del Estado o cualquier título de créditos emitidos con arreglo a la ley respectiva y los asientos de los libros de contabilidad de la administración pública
- f) Las inscripciones de la deuda pública
- g) Los asientos de los registros públicos
- h) Las copias o fotocopias autorizadas de los instrumentos públicos y los certificados auténticos de sus constancias fundamentales. Si éstos no coincidieren con el original, prevalecerá este último.

## **Clasificación de los instrumentos públicos conforme a su origen**

**a) Administrativo:** Es el instrumento que otorgan los poderes estatales a través de sus representantes o funcionarios, en tanto y en cuanto firman o promulgan decretos, resoluciones, constancias o anotaciones registrales y declaraciones o interpretaciones específicas. El oficial público, en el caso del instrumento administrativo, es un testigo autenticante. Los actos que dichos agentes estatales certifican gozan de plena fe pública administrativa, en virtud de la autoridad de la cual se encuentran investidos, por ser además funcionarios de la Administración Pública. v.g., expedición de documento de identidad, copias de ley o resoluciones, etc.

**b) Judicial:** Es el instrumento que corresponde a los actuarios de tribunales, ya que comprende las manifestaciones o descripciones que se encuentran en los autos y expedientes judiciales o en los distintos pronunciamientos del juzgador. Implica que determinados actos sucedidos durante el proceso judicial son auténticos, bien por emanar de un oficial público, bien porque estos lo han certificado.

**c) Notarial:** Es el instrumento que corresponde a los escribanos, en virtud de la potestad legal del Estado que le ha sido delegada, bajo cuyo amparo determinados hechos son considerados auténticos, siempre que actúen en la órbita de su competencia y hayan recibido la investidura.

## **a) Instrumentos privados.**

### **Concepto:**

Son aquellos que las partes otorgan sin la intervención de oficial público alguno.

Se trata de declaraciones de voluntad que se suscriben con el fin de hacer constar un acto o negocio que interesa al derecho, pero que adolece de fuerza probatoria por sí mismo.

Los instrumentos privados son los que con mayor frecuencia emplean las personas para llevar a cabo sus negocios por razón de comodidad y flexibilidad al no depender para su otorgamiento de formas determinadas por la ley.

El principio de libertad de formas asume su máxima expresión en esta clase de instrumentos.

## Requisitos:

En cuanto al otorgamiento de instrumentos privados rige el principio de libertad de formas como ya se ha dicho, es decir, las partes pueden celebrarlos cualquier día y ser redactados en la forma e idioma que juzguen convenientes (art. 399 C. Civil).

Sin embargo, deben reunir dos requisitos:

- 1.La firma**, la cual es indispensable para su validez (art. 399 C. Civil)
- 2.El doble ejemplar**, para aquellos instrumentos privados en que constasen convenciones bilaterales: “los instrumentos privados que contengan convenciones bilaterales deben redactarse en tantos ejemplares como partes haya con interés distinto, con expresión en cada uno de ellos del número de ejemplares suscritos” (art. 400 C. Civil).



**La firma** es el modo habitual en que las personas escriben su nombre y apellido.

El art. 42 del C. Civil al respecto dice: "Toda persona tiene derecho a suscribir con su nombre sus actos públicos y privados en la forma que acostumbre a usarlo. También tiene derecho a adoptar la firma que prefiera".

La firma son los caracteres idiomáticos mediante los cuales, en forma manuscrita, de una manera particular y según el modo habitual, una persona se individualiza y expresa su voluntad y asentimiento en los actos sometidos a esta formalidad. (4)

La firma debe reunir ciertos requisitos:

1. Debe ser *manuscrita*, es decir, suscrita de puño y letra por quien otorga el acto.
2. Debe consistir en escribir con la grafía propia de la lengua o idioma que se utilice los nombres y apellidos del otorgante.
3. Debe ser el modo habitual de escribirse el propio nombre y apellido por parte del otorgante del acto.



El instrumento privado no puede ser firmado a ruego como sí es posible hacerlo en las escrituras públicas ni tampoco en él puede estamparse la impresión digital cuando los otorgantes no pueden o no saben firmar, siendo la firma un requisito indispensable para la validez del instrumento privado, puesto que el art. 399 del Código Civil establece: “*la firma de las partes es indispensable para la validez del instrumento privado sin que sea permitido sustituirla por otros signos ni por las iniciales de los nombres y apellidos*”; no pudiendo suplirse la firma con la impresión digital que incluso puede obtenerse cuando una persona está inconsciente o luego de fallecida.

Por tanto, los instrumentos privados no pueden ser formalizados por las personas que no saben o no pueden firmar, supliéndose la firma con la firma a ruego y la impresión digital, debiendo en este caso formalizarse el instrumento ante escribano público que de fe de las afirmaciones de los otorgantes impedidos de firmar.

En cuanto a la firma electrónica y la firma digital están legisladas en la Ley N° 4017/2010 “De la validez jurídica de la firma electrónica, la firma digital, los mensajes de datos y el expediente electrónico”, por lo que es perfectamente válida su utilización en instrumentos privados conforme a las disposiciones de dicha ley.

## **El doble ejemplar**

Los contratos bilaterales son aquellos en los que las partes se obligan recíprocamente las unas respecto de las otras.

El art. 400 del Código Civil establece que cuando las convenciones bilaterales se formalicen instrumentos privados deben redactarse en tantos ejemplares como partes haya con un interés distinto, con expresión en cada uno de ellos del número de ejemplares suscritos.

## **Modos en que el instrumento privado adquiere fecha cierta**

**Fecha cierta** es la que alude a la fecha en la cual o a partir de la cual el instrumento se tiene por suscripto.

La fecha cierta es la absolutamente conocida y verificada, sobre ella no existen dudas, siendo oponible a todos; es la que vale respecto de los terceros y de los sucesores singulares de las partes.

Reconocido en un instrumento privado su fecha, respecto de las partes, es la que se expresa en el mismo. Sin embargo, la fecha cierta de un instrumento privado, aún reconocido, no es la que consta en el mismo sino aquella que le sea dada según los modos establecidos en la ley frente a los terceros y los sucesores a título singular.

Al respecto, el art. 408 del Código Civil dice:

“Los instrumentos privados, aunque estén reconocidos, no prueban contra los terceros o los sucesores a título singular la verdad de la fecha expresada en ellos. Su fecha será cierta respecto a dichas personas:

- a) La de su exhibición en juicio o en una repartición pública, si allí quedare archivado.
- b) La de su autenticación o certificación por un escribano.
- c) La de su transcripción en cualquier registro público y;
- d) La del fallecimiento o de la imposibilidad física permanente para escribir de la parte que la firmó o de la que lo extendió o del que firmó como testigo.”

En estos casos, la fecha cierta es otra distinta y posterior a la que consta en el instrumento privado.

## Requisitos para su recepción en sede registral

El art. 271 del COJ establece: “Los títulos sujetos a inscripción deben constar en escritura pública, instrumento público, sentencia ejecutoriada o documento auténtico.”

Y el art. 272: “Si el título fuese un documento privado que haga constar un contrato de locación, *las firmas de las partes, a los efectos de su inscripción deben estar autenticadas por un Escribano de Registro*”.

Por regla general los instrumentos públicos no son inscribibles, con algunas excepciones.

Una de ellas es el contrato de locación formalizado en instrumento privado; para su inscripción en los registros públicos se requiere que las firmas de las partes sean certificadas por Escribano Público conforme a las formalidades legales.