



Cláusulas de Tradición¹

Por el Prof. Esc. Jorge Machado

La redacción de las cláusulas de tradición se ven frecuentemente con errores, al punto de ser en muchos casos invalidas o ineficaces.

Esto ocurre muchas veces por repetir textos de costumbre que si incluyen a continuación la verdadera tradición está perfecto, pero en caso contrario no surten el efecto pretendido de transferir la titularidad al patrimonio del adquirente.

Según nuestro Código Civil cumplidos los requisitos de eficacia de la misma habrá tradición cuando se reproduce lo expresado en cada artículo y/o se da el comportamiento indicado en los mismos, en especial en las fictas.

El Código define este negocio dispositivo así:

“Artículo 758. *La tradición o entrega, es la transferencia que hace una persona a otra, de la posesión de una cosa, con facultad y ánimo de transferirle el dominio de ella (artículos 1252, 1335, 1337y 1680).”*

Y establece para el mismo como requisitos de eficacia los siguientes:

“Artículo 769. *Para que se adquiera el dominio por la tradición, se requiere:*

1° *Que la tradición se haga por el dueño o por su representante.*

2° *Que el que hace la tradición o la consiente, sea capaz de enajenar.*

3° *Que la tradición se haga en virtud del título hábil para transferir el dominio.*

4° *Que haya consentimiento de partes.*

En el contrato de venta, además de las cuatro circunstancias indicadas, se requiere que el comprador haya pagado el precio, dado fiador, prenda o hipoteca, u obtenido plazo para el pago.”

EJEMPLOS DE LAS DIVERSAS CLASES DE TRADICION

LA TRADICION PUEDE SER REAL O FITA

EJEMPLOS CORRESPONDIENTE A CADA ARTICULO

TRADICION REAL

¹ TODOS LOS ARTICULOS QUE SE REFIEREN SON DEL CODIGO CIVIL.





ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

El Código Civil la define correctamente en el artículo que se transcribe a continuación:

“Artículo 760. *La tradición real es la que se verifica por la aprehensión corporal de la cosa, hecha por el adquirente u otro en su nombre.”*

Y luego y a continuación da ejemplos no taxativos que de cuyo contenido se desprende elementos necesarios:

“Artículo 761. *Si se trata de un fundo, la tradición se verifica cuando el adquirente se transporta a él por sí mismo o por otro que le represente, para tomar la posesión, consintiéndolo el tradente.*

Quando el inmueble que se ha de entregar es un edificio, se entiende verificada la tradición desde que el tradente saca sus muebles y permite que el adquirente introduzca los suyos.

Si la cosa objeto de la entrega es mueble, se verifica la tradición poniendo la cosa en manos del adquirente o de quien lo represente.”

“Artículo 762. *Si la cosa que se ha de entregar hace parte de una heredad, como los árboles en pie o las piedras de una cantera, etc., la tradición se verifica por la separación de estos objetos de la tierra a que adhieren, hecha con consentimiento del tradente.”*

La tradición real encierra necesariamente una actividad con consentimiento de partes que a efectos de la prueba ha de consignarse por escrito, sea por acta notarial, en el mismo documento y además en sus constancias (o el certificado notarial)

EJEMPLO DE TRADICION REAL EN EL MISMO DOCUMENTO

Parte Dispositiva

Debidamente consentido y perfeccionado el título hábil que habilita la tradición, la enajenante entrega al adquirente que acepta y adquiere el bien objeto, permitiéndole la aprensión corporal del mismo que recibe como poseedor y propietario; operando a su favor la tradición, todo lo cual es debidamente consentido por ambas partes.

En Constancia o Certificado

La tradición real del inmueble se realizó en mi presencia verificándose todos los requisitos de validez y eficacia exigidos por la ley.

TRADICIONES FICTAS

Tradición Simbólica





ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

Una de las formas de tradición ficta es la simbólica, la que primero se define en el artículo 763 y luego se ejemplifica en forma no taxativa en el artículo 764:

“Artículo 763. *La tradición se llama simbólica, siempre que no se entrega realmente la cosa, sino algún objeto representativo de ella y que hace posible la toma de posesión de la cosa.*” (Tradición simbólica)

“Artículo 764. La tradición simbólica, puede tener lugar:

1° Por la entrega de las llaves del almacén donde se encuentran las cosas muebles que se han de entregar.

2° Por la entrega que el vendedor o donante de una finca haga de sus llaves al comprador o donatario, después de haber sacado sus muebles.

3° Por la entrega de los títulos de la cosa. Si esta es un inmueble, el tradente debe, además, dejarlo expedito, para que tome posesión el adquirente.”² (Tradición simbólica)

EJEMPLOS:

- 1) En señal de tradición el vendedor entrega al comprador las llaves del vehículo objeto de este contrato, consintiendo ambas partes esta tradición.
- 2) En señal de tradición la enajenante entrega al adquirente los títulos de propiedad del inmueble enajenado dejándolo expedito a éste para que tome la posesión; consintiendo ambas partes esta tradición.

TRADICION POR LA VISTA

Surge del siguiente artículo:

“Artículo 765. *La tradición por la vista, es la que se hace mostrando la cosa que se quiere entregar y dando la facultad de tomar posesión de ella.*

Se requiere, en este caso, la presencia del tradente y del adquirente, por sí o por otros.” (Tradición por “la vista” o longa manus)

Basta con establecer por constancia, certificado notarial o acta notarial que se configuró la actuación requerida por la norma a efectos de prueba.

² Expedito significa desembarazado, libre de todo estorbo. No se considera requisito de mención, pero sí es recomendable establecerlo.





ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

TRADICION POR MERO CONSENTIMIENTO

Está regulada en el siguiente artículo que determina los requisitos para que opere:

“Artículo 766. *Cuando el que ha de recibir la cosa que le ha sido vendida, cambiada o donada, la tiene ya en su poder por cualquier otro título no traslativo de dominio, el mero consentimiento de las partes importa tradición.*” (Tradición por el mero consentimiento o brevi manus)

EJEMPLOS:

- 1) El vendedor confirma al comprador como poseedor y propietario del bien que ya se encuentra en su poder desde antes de este acto; *consintiendo ambas partes esta tradición.*
- 2) El vendedor confirma al comprador como poseedor y propietario del bien que ya se encuentra en su poder a título de promitente comprador desde antes de este acto; *consintiendo ambas partes esta tradición.*
- 3) *El donante confirma al donatario como poseedor y propietario del bien que ya se encuentra en su poder a título de arrendatario desde antes de este acto; consintiendo ambas partes esta tradición.*

CONSTITUTO POSESORIO

(Esta forma es solo válida si se establece en Escritura Pública.)
Este tipo se define por el siguiente artículo:

“Artículo 767. *Importa asimismo tradición ficta equivalente a la real:*

1° *La cláusula en que declara el enajenante que en lo sucesivo tendrá la posesión a nombre del comprador o donatario.*

2° *La cláusula en que declara el donante que retiene para sí el usufructo de la cosa cuya propiedad dona.*

3° *La cláusula por la cual en un contrato de donación o de venta, el donante o vendedor toma en arrendamiento la cosa, del comprador o donatario.*

Para que esas cláusulas surtan efecto de tradición real, se necesita que resulten de instrumento público.” (Tradición por cláusula - constituto posesorio)

EJEMPLOS:





ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

- 1) En señal de tradición declara el enajenante que en lo sucesivo tendrá la posesión a nombre del comprador; consintiendo ambas partes esta tradición.
- 2) En señal de tradición declara el enajenante que en lo sucesivo tendrá la posesión a nombre del donatario; consintiendo ambas partes esta tradición.
- 3) En señal de tradición declara el donante que retiene para sí el usufructo de la cosa cuya propiedad dona; consintiendo ambas partes esta tradición.
- 4) En señal de tradición declara el donante que toma en arrendamiento la cosa, que adquiere el donatario; consintiendo ambas partes esta tradición.
- 5) En señal de tradición declara el vendedor que toma en arrendamiento la cosa, que adquiere el comprador; consintiendo ambas partes esta tradición.

TRADICION DE DERECHOS

La misma en sus dos formas se establece en el artículo 768; siendo la segunda más un comportamiento que una cláusula, no obstante, lo cual sí se establece por escrito; artículo que se establece a continuación y que para la cesión de un crédito establece en su parte final un requisito de eficacia que se suma a los establecidos para toda tradición y con carácter general en el artículo 769 ya transcripto:

“Artículo 768. *La tradición de los derechos se verifica: o por la entrega de los documentos que sirven de título o por el uso del uno y la paciencia del otro, como en las servidumbres.*

Sin embargo, la tradición de un crédito cedido no surte efecto, mientras no se denuncie o notifique la cesión al deudor.

El inciso precedente no se refiere a los créditos transmisibles por endoso o al portador o en otra forma, con arreglo a leyes particulares.” (Tradición de derechos)

EJEMPLOS:

- 1) En señal de tradición la cedente entrega al cesionario los documentos, títulos, que acreditan su derecho; consintiendo ambas partes esta tradición.
- 2) En señal de tradición la cedente faculta a al cesionario para que a su vista y paciencia goce de los derechos cedidos,





ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

quedando como consecuencia el cesionario colocado en su mismo lugar, grado y prelación respecto del crédito aludido; operando tradición; consintiendo ambas partes esta tradición.

NOTA: Toda tradición no surtirá efecto si no se cumplen los requisitos establecidos por el artículo 769 y en particular en la de derechos la prevista en el propio artículo 768.

Estudio Notarial Machado

